

Niederschrift

über die 11. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 30.11.2005 um 16:00 Uhr, im Bürgersaal des Bürgerhauses

Anwesend waren:

I. die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

a) aus dem Rat

1. RM Hans-Heinrich Helikum,
2. RM Achim Kleuser,
3. RM Ute-Lucia Krall,
4. RM Norbert Schreier,
5. RM Jürgen Spelter,
6. RM Angelika Urban ab Sitzung,
7. RM Heinz-Georg Wingartz,
8. RM Birgit Alkenings,
9. RM Anabela Barata,
10. RM Manfred Böhm ab Sitzung TOP 2,
11. RM Marie-Liesel Donner,
12. RM Dagmar Hebestreit ab Sitzung,
13. RM Jürgen Scholz ab Sitzung bis TOP 9,
14. RM Claudia Schnatenberg,
15. RM Susanne Vogel,
16. RM Horst Welke;

b) sonstige Ratsmitglieder als Zuhörer

Friedhelm Burchartz bis TOP 7 h;

c) sachkundige Bürger

1. Werner Buddenberg ab Sitzung,
2. Wolfgang Frey ab Sitzung bis TOP 8 d,
3. RM Ludger Reffgen f. Franz-Dieter Schnitzler;

d) beratendes Mitglied

Günter Pohlmann;

e) vorübergehende Zuhörer

1. Herr Aberspach (Seniorenbeirat),
2. Herr Nagel (Behindertenbeirat);

II. vorübergehende Berater und Zuhörer

1. PHK Busch (Polizei) ab Sitzung bis TOP 6 d,
2. Herr Hillebrand (Stadtmarketing) ab Sitzung bis TOP 4,
3. Herr Kraemer (Stadtmarketing) ab Sitzung bis TOP 4,
4. Herr Knappschneider (Büro Licht-Raum-Stadt) zu TOP 4,
5. Frau Lindner (Büro Licht-Raum-Stadt) zu TOP 4;

III. von der Verwaltung

1. 1. Beig. Thiele ab Sitzung bis TOP 3,
2. Beig. Gatzke ab Sitzung bis TOP 3,
3. Beig. Rech,
4. Herr Trapp stellv. Amtsleiter IV/60 zugl. als stellv. Schriftführer,
5. Herr Stuhlträger Amtsleiter IV/61,
6. Herr Groll stellv. Amtsleiter IV/61 ab Sitzung,
7. Frau Reimann IV/61,
8. Herr Mittmann Amtsleiter IV/66 ab Sitzung bis TOP 8 c),
9. Herr Hanke Amtsleiter IV/68,
10. Herr Scheib Amtsleiter II/26 ab Sitzung bis TOP 3,
11. Herr Witek Amtsleiter I/14 bis TOP 8 d,
12. Frau Stankowski Verwaltungsangestellte.

Tagesordnung:

Ortsbesichtigung

Eröffnung der Sitzung

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 1 | Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen | |
| 2 | Entgegennahme von Anfragen und Anträgen | |
| 3 | Turnhalle Hoffeldstraße | WP 04-09 SV 20/045 |
| 4 | Planungen zum City-Konzept und zum Alten Markt; Präsentation und Zwischenbericht | WP 04-09 SV 66/045 |
| 5 | Anträge | |
| 5.1 | Verlegung der Haltestelle Richard-Wagner-Straße an die Straße Schalbruch; hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2005 | WP 04-09 SV 61/080 |
| 6 | Verkehrsangelegenheiten | |

6.1	Anbindung der Fa. IGB Grundstücks GmbH & Co. KG (ehem. Schleifmittelwerk Karl Seiffert GmbH & Co.) an die Weststraße	WP 04-09 SV 66/031
6.2	Ausbau Hofstraße/Neustraße hier: Unterlagen gemäß § 10 GemHVO	WP 04-09 SV 66/038
6.3	Abstellplätze für Fahrräder; hier: Überdachte Fahrradabstellanlage am Nordmarkt	WP 04-09 SV 61/079
6.4	Straßenausbau In den Hesseln hier: Unterlagen gemäß § 10 GemHVO	WP 04-09 SV 66/040
7	Bau- und Planungsangelegenheiten	
7.1	Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln; hier: Aufstellungsbeschluss	WP 04-09 SV 61/084
7.2	Bebauungsplan Nr. 2, 4 Änderung für den Bereich Rüsternweg/Ulmenweg; Hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage; 2. Satzungsbeschluss	WP 04-09 SV 61/083
7.3	Bebauungsplan Nr. 245 für den Bereich Gerresheimer Straße / Richard-Wagner-Straße/Händlerstraße; Hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss	WP 04-09 SV 61/082
7.4	Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Kirchhofstraße/Walderstraße; hier: Vorstellung weiterer städtebaulicher Entwürfe	WP 04-09 SV 61/077
7.5	Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/ Eisenbahntrasse/ Ellerstraße (ehem. Güterbahnhofsgelände); hier: Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes	WP 04-09 SV 61/081
7.6	Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss	WP 04-09 SV 61/066
7.7	Bebauungsplan Nr. 103, 2 Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Nidenstraße; hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	WP 04-09 SV 61/085
7.8	Erneute Anordnung der Veränderungssperre Nr. 45 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103, 2 Änderung (Düsseldorfer Straße / Forststraße / Nidenstraße); hier: Beschluss der Satzung	WP 04-09 SV 61/071
7.9	Aussprache über die Ortsbesichtigung	
8	Sonstiges	
8.1	Sanierung des Sportplatzes Weidenweg; Hier: Beratung der Unterlagen nach §10 GemHVO	WP 04-09 SV 66/043
8.2	Sanierung des Schmutzwasserhauptsammlers Elberfelder Straße	WP 04-09 SV 66/041

- hier: Beratung der Unterlagen nach § 10 GemHVO
- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 8.3 | Sanierung des Regenwasserkanals "Am Kronengarten"
hier: Beratung der Unterlagen nach § 10 GemHVO | WP 04-09 SV 66/042 |
| 8.4 | Umsetzung des Elektrogeräte-Gesetzes; Hier: Erweiterung des Wertstoffhofes / Bauhofes | WP 04-09 SV 68/013 |
| 9 | Bau- und Planungsangelegenheiten (Fortsetzung) | |

Ortsbesichtigung

Um 16.00 Uhr begrüßte der Vorsitzende die zur Ortsbesichtigung erschienenen Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, die Mitglieder der Verwaltung und die Presse.

a) Hochdahler Straße / Nordstraße (ehem. Relaxo).

Vor Ort begrüßte der Vorsitzende die Architekten Herrn Wegmann und Herrn Kretschmer-Fricke.

Sodann wurde die hier geplante Bebauung anhand von Planunterlagen ausführlich durch das Architekturbüro vorgestellt.

b) In den Hesseln (SV 66/040).

Herr Stuhlträger verwies auf die Sitzungsvorlagen Nr. 66/040 und Nr. 61/084, die heute zur Beratung auf der Tagesordnung stünden. Er erläuterte die Situation in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren und den Ausbau der Straße, wobei er darauf hinwies, dass sich die heutige Straße teilweise auf Privatgelände befinde. Die Anlieger seien zur Abgabe von Flächen für den geplanten Wendehammer nur dann bereit, wenn für sie Baurecht geschaffen werde. Er machte weitere Ausführungen zum § 34 BauGB und zum Flächennutzungsplan.

Eröffnung der Sitzung

Um 17.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung im Saal des Bürgerhauses. Er begrüßte die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, die Vertreter der Beiräte, die Vertreter des Stadtmarketing e.V. sowie die Vertreter der Verwaltung und der Presse, ebenso die erschienenen Bürgerinnen und Bürger.

Er stellte die fristgerechte Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Frau Alkenings bat darum, den Tagesordnungspunkt 7 d auch im nichtöffentlichen Teil zu beraten. Da keine weiteren Änderungswünsche und Einwände gegen die Tagesordnung erfolgten, wurde wie folgt beraten und beschlossen:

1 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

a) Herr Groll: Beteiligung an einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan.

Herr Groll teilte mit, hier gehe es um den Bereich Windhövelpassage / Schillerpark. Ursprünglich sei hier eine Bruttonutzfläche von 5.000 qm - Einzelhandel, SB-Warenhaus, kleinere Geschäfte, Wohnungen - vorgesehen worden; nunmehr habe sich diese auf 9.900 qm - ohne Wohnungen - erhöht. Wegen dieser Überschreitung werde man von der Stadt Haan eine Stellungnahme in Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf den Hildener Einzelhandel anfordern.

b) Herr Groll: Beteiligung der Stadt Hilden zu den Bilker Arkaden, Düsseldorf.

Herr Groll erinnerte an die Vorgeschichte zu diesem Thema. Nunmehr werde die Stadt Hilden an dem neuen Verfahren zur Änderung des Düsseldorfer Flächennutzungsplanes zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 48.500 qm Bruttogeschossfläche wieder beteiligt. Hierzu werde man die gleiche Stellungnahme wie bisher abgeben.

c) Herr Stuhlträger: Beteiligung der Stadt Hilden im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Düsseldorf.

Herr Stuhlträger führte aus, dass es ein weiteres Einzelhandelsprojekt der Stadt Düsseldorf gebe und zwar die Errichtung eines „Bauhauses“ mit 15.000 qm Verkaufsfläche. Das hierfür übersandte Ansiedlungsgutachten der Firma BBE komme zu dem Ergebnis, dass eine solche Ansiedlung keine städtebaulichen Auswirkungen für Hilden habe. Man werde zwar in der Stellungnahme deutlich machen, dass dieses Objekt wieder Kaufkraft abziehe, verhindern könne man es jedoch nicht.

d) Herr Groll: Fahrplanverbesserung der Linien 782 und 785.

Herr Groll erläuterte, dass aufgrund einer Mitteilung der Rheinbahn die Linie 782 ab der Fahrplanänderung 2006 die Köbenerstraße montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 15.00 Uhr im 60-Minutentakt anfähre. Bei der Linie 785 sei es so, dass diese zumindest in den Hauptverkehrszeiten im 10-Minutentakt zwischen Düsseldorf / Hilden / Langenfeld fahre. Hierzu habe die Rheinbahn ohne Angabe näherer Details mitgeteilt, dass man die Anschlussverknüpfungen aus Richtung Süden und umgekehrt verbessern wolle. Dies müsse nun erst abgewartet werden. Was die Stadt Hilden bisher nicht erreichen konnte, sei eine verbesserte Anbindung der Linie 03 am Bahnhof Hilden aus Süden kommend. Aufgrund dieser nun vorliegenden Informationen gehe er davon aus, dass der seinerzeitige Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen damit erledigt sei.

Frau Vogel bemerkte, dass es hauptsächlich um die Umsteigemöglichkeiten der Linie 785 gehe; man müsse jetzt die Praxis abwarten.

2 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

a) Frau Alkenings: ÖPNV - Nachtverkehr - Anfrage.

Frau Alkenings fragte nach der Einrichtung eines Nachtverkehrs im ÖPNV auch auf der S-Bahn-Linie S 7.

b) Frau Alkenings: Ampelschaltung Gressardplatz - Anfrage.

Frau Alkenings stellte fest, dass die Ampelschaltung am Gressardplatz verändert worden sei, was sich ungünstig auf die Fußgängerquerung auswirke.

c) Frau Vogel: Bushaltestelle Düsseldorfer Straße - Anfrage.

Frau Vogel bat um Prüfung, inwieweit die Bushaltestelle an der Düsseldorfer Straße -im Bereich Lidl- überdacht werden könne.

d) Frau Vogel: Anlegung eines Reitweges im Bereich Elb - Anfrage.

Frau Vogel sprach sich für die Anlegung eines Reitweges im Bereich Elb entlang der Straße Breidenbruch aus.

e) Frau Schnatenberg: Zunahme des Autoverkehrs Giesenheide - Anfrage.

Frau Schnatenberg führte aus, dass nach Fertigstellung der Straße Giesenheide der Autoverkehr in Richtung Unterfeldhaus zugenommen habe; sei der Verwaltung das Problem bekannt und was könne man unternehmen?

f) Herr Welke: Stichweg im Bereich Am Eichelkamp - Anfrage.

Herr Welke wies darauf hin, dass in Höhe des Hauses Am Eichelkamp 115 ein Fußweg abzweige, der dann nicht weiterführe. Er bat um Prüfung, diesen Weg evtl. mit Poller zu verschließen.

Herr Buddenberg erklärte, man nehme die Höhe der erforderlichen Kosten von 1,75 Mio zur Kenntnis; gleichwohl halte er das Bauvolumen von 1,3 Mio für zu hoch. Trotzdem werde man dem vorgelegten Beschlussvorschlag zustimmen.

Herr Welke schloss sich seinem Vorredner an. Er bat um Prüfung einer möglichen Kostensenkung. Er stellte Fragen hinsichtlich Leistungsbeschreibung Sportgeräte und Beteiligung des VfB.

Auch Frau Schnatenberg unterstützte die Neubaumaßnahme und bat bis zur Ratssitzung um Klärung der Frage, wie sich diese Angelegenheit darstelle, wenn die Stadt Hilden selbst statt der IGH als Bauherr auftrete.

Herr Thiele erläuterte, zu den Baukosten läge das entsprechende Gutachten vor. Bezüglich der Sportgeräte führte er aus, dass die bisher hier vorhandenen noch brauchbaren Geräte auf andere Sportstätten zwecks Austausch verteilt und für die neue Turnhalle neue Geräte angeschafft würden. Hinsichtlich der Preisgestaltung Bauherr Stadt Hilden oder IGH gebe es keinen Unterschied. Die Stadt Hilden als Bauherr unterliege zwar der restriktiven Ausschreibung wegen des Haushaltsplanes etc.; aber finanztechnisch gebe es keinen Unterschied.

Frau Alkenings begrüßte das Vorhaben uneingeschränkt.

Herr Reffgen hielt die Beantwortung der von Frau Schnatenberg gestellten Frage nicht für ausreichend. Die Fraktion BA werde sich heute enthalten; er bat um detaillierte Darstellung einer Finanzierung über den städtischen Haushalt bis zur Ratssitzung.

Herr Pohlmann signalisierte ebenfalls Zustimmung. Auf seine Frage nach der Beteiligung des VfB erklärte Herr Thiele, dass es hierzu für die Sitzung des Ausschusses für Schule, Sport und Soziales am 08.12.2005 zusätzliche Erläuterungen gebe.

Beschlussvorschlag:

Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und im Ausschuss für Schule, Sport und Soziales ermächtigt der Rat der Stadt Hilden die Infrastrukturgesellschaft Hilden mbH mit dem Bau der in der Sitzungsvorlage beschriebenen Turnhalle einschließlich der Nebenräume. Der Gesamtpreis darf einschließlich Projektsteuerung und Anteil der IGH, des Abrisses des Bestandsgebäudes sowie der provisorischen Containergestellung maximal 1.753.510 € betragen.

2. Die Höhe der kommunalen Bürgschaft darf max. 1.723.510 € betragen.
3. Die Aufstockung für die ausschließlich durch den VfB Hilden e.V. genutzten Räume erfolgt, wenn der Verein die Mehrkosten von 80.000 € übernimmt. Ein Zuschuss aus der Sportpauschale von rd. 27.000 € ist anzurechnen. Der Betrag kann als Einmalzahlung oder durch lfd. Mietzahlungen erbracht werden.“

Abstimmungsergebnis:

Mit 17-Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen einstimmig beschlossen

4	Planungen zum City-Konzept und zum Alten Markt; Präsentation und Zwischenbericht	WP 04-09 SV 66/045
---	--	--------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Knappschneider und Frau Lindner vom Büro Licht-Raum-Stadt, Wuppertal, und erteilte Herr Knappschneider das Wort.

Herr Knappschneider präsentierte die konzeptionellen Planungen zum Projekt Alter Markt und zum Projekt City-Konzept. Er ging dabei ausführlich auf die Vorbereitungen hierzu ein, u. a. die Workshops mit Kindern und Jugendlichen.

Der Vorsitzende bedankte sich für die ausführlichen Informationen durch Herrn Knappschneider.

Herr Buddenberg bedankte sich für die CDU-Fraktion ebenfalls für die vielfältigen Vorschläge und verstand diese als erste Anregungen. Die Verwaltung bat er, mit der Ev. Kirchengemeinde im Gespräch zu bleiben, da man den Alten Markt insgesamt überarbeiten wolle. Im Zuge der Haushaltsplanberatungen müsse dann überlegt werden, welche Maßnahmen sich kurzfristig realisieren ließen und welche erst später. Als weitere Anregung schlug er Lichtparkbänke vor.

Frau Vogel fand die Überlegungen interessant auch im Hinblick auf die Itter. Bezüglich Alter Markt blieb sie bei ihrer bisherigen Auffassung, diesen Platz lediglich zu entrümpeln. Deshalb hielt sie die Vorschläge zur Möblierung für zu kompakt. Sie bedauerte den Wegfall der beiden Bäume an der Kirche. Zudem habe die Bürgerbefragung ergeben, dass der größte Teil der Bevölkerung mit dem

heutigen Alten Markt durchaus zufrieden sei. Den angedachten Wasserverlauf hielt sie für wenig praktikabel.

Frau Alkenings führte aus, dass ihre Fraktion sich eine Platzgestaltung Alter Markt insgesamt wünsche, wenn aber nicht kurzfristig eine Einigung mit der Ev. Kirchengemeinde erfolge, würde man sich für eine kleine Lösung aussprechen. Eine Ausweitung der Pflasterung bis in die Mittelstraße bzw. Schulstraße halte sie nicht für finanzierbar. Ferner vermisste sie Aussagen zu den Folgekosten, besonders im Hinblick auf die vorgeschlagenen Holzbänke, Pflanzenkübel sowie die Wasserrinne. Sie regte die Anlegung eines Lichtbandes zur Markierung Alter Markt / Fußgängerzone an. Weitere Bänke auf dem Alten Markt seien ebenfalls wünschenswert.

Herr Welke stellte die gesamte Überplanung in Frage; der Platz an sich sei in Ordnung. Die Idee der Wasserrinne als optische Trennung von der Mittelstraße halte er aus vielen Gründen für nicht sinnvoll. Die vorhandenen Bäume sollten erhalten bleiben; eine weitere Möblierung sei nicht erforderlich.

Herr Reffgen bezog sich auf die Umfragen in einer Tageszeitung, wonach viele Bürger/Bürgerinnen gar nicht so unzufrieden mit dem heutigen Alten Markt seien. Ihn verwundere zudem die Anlegung einer Wasserrinne, womit dann ein neues trennendes Element zwischen Mittelstraße und Alter Markt geschaffen werde. Er sprach auch das Thema Höhenunterschied Alter Markt / Mittelstraße an und stellte die Frage der Neupflasterung der Mittelstraße in den Raum. Er bat darum, bis zu den Haushaltsplanberatungen möglichst alle Kosten einschließlich evtl. Folgekosten vorzulegen, um danach detailliert über vorgeschlagene und angestrebte Maßnahmen zu diskutieren. Die Ev. Kirchengemeinde müsse mit einbezogen werden.

Frau Krall erinnerte an den Beschluss des Rates bezüglich Licht- und City-Konzept, worin der Alte Markt enthalten sei. Wenn jetzt direkt wieder die gesamte Planung in Frage gestellt werde, hätte man sich die ganzen Vorbereitungen hierzu ersparen können. Das heute vorgestellte Konzept zeige viel Wünschenswertes auf; was letztendlich umgesetzt werden könne, müsse im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entschieden werden und hänge auch von der Bereitschaft der Ev. Kirchengemeinde ab.

Herr Pohlmann sprach sich für die „Jaubank“ und eine weitere Möblierung aus. Die Wasserrinne halte er für nicht diskutabel. Als Abtrennung und gestalterisches Element bevorzuge er eine Mauer zur Kirche hin.

Herr Knappschneider ging nochmals ausführlich auf die angesprochenen Punkte ein. Er vertrat die Meinung, dass bei einer großen Lösung (Entwurf 1) ein Element als Abgrenzung zur Mittelstraße notwendig sei. Die Wasserrinne sah er nicht als Stolperfalle, da sie an markanten Stellen mit Rosten abgedeckt werde. Der vordere Baum könne bei dieser Lösung nicht gehalten werden und der zweite Baum verstelle den Blick auf die Kirche. Wegen der Tragschichtenrenewerung sei der Erhalt der Kugelhornbäume nicht gewährleistet. In Bezug auf die Proportionen zur Umgebungsbebauung wirke s. E. der Platz durch die Bäume aber auch enger. Der hohe Versprung bei Wegnahme der Treppe könne bei der „kleinen Lösung“ nur durch eine Mauer abgesichert werden.

Herr Rech erklärte, man habe heute ein ganzheitliches Konzept vorgestellt bekommen und vom Grundsatz her sei nichts hinzuzufügen. Die Verwaltung benötige heute eine Entscheidung, auf welcher Basis das Licht- und City-Konzept und die Neugestaltung Alter Markt weiter geführt werden solle. Die große Lösung gehe nur zusammen mit der Ev. Kirchengemeinde. Hier werde wohl am 05.12.2005 im Presbyterium eine Entscheidung gefällt. Nächster Schritt sei dann die Entwurfsplanung und die Kosten. Eine Realisierung sei in 2007 geplant. In diesem Zusammenhang informierte er die Ausschussmitglieder über die vorgesehene ganztägige Besichtigungsfahrt am 18.01.2006.

Auf Wunsch von Herrn Reffgen wurde das Wort „zustimmend“ aus dem Beschlussvorschlag herausgenommen.

Sodann fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden geänderten Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von den Planungen zum City-Konzept sowie zum Alten Markt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis die Planungen zum City-Konzept fortzusetzen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Planungen zur Sanierung „Alter Markt“ auf der Basis

- a) der Variante 1 (mit Einbeziehung des Kirchengeländes) oder
- b) der Variante 2 (ohne Einbeziehung des Kirchengeländes)

weiterzuführen.“

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuß nimmt ~~zustimmend~~ Kenntnis von den Planungen zum City-Konzept sowie zum Alten Markt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis die Planungen zum City-Konzept fortzusetzen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Planungen zur Sanierung „Alter Markt“ auf der Basis

- a) der Variante 1 (mit Einbeziehung des Kirchengeländes) oder
- b) der Variante 2 (ohne Einbeziehung des Kirchengeländes)

weiterzuführen.

Die weiterentwickelte Planung soll im Frühjahr 2006 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.“

Abstimmungsergebnisse:

Variante 2	11 Ja-Stimmen	8 Nein-Stimmen
Variante 1	18 Ja-Stimmen	1 Nein-Stimme.

5 Anträge

5.1	Verlegung der Haltestelle Richard-Wagner-Straße an die Straße Schalbruch; hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2005	WP 04-09 SV 61/080
-----	--	--------------------

Beschlussvorschlag:

„Die Haltestelle Richard-Wagner-Straße wird in die Straße Schalbruch verlegt. Die Ausführung wird im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotenpunktes verbunden.“

Abstimmungsergebnis:

Bei 18 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung Einstimmig beschlossen

6 Verkehrsangelegenheiten

6.1 Anbindung der Fa. IGB Grundstücks GmbH & Co. KG (ehem. Schleifmittelwerk Karl Seiffert GmbH & Co.) an die Weststraße WP 04-09 SV 66/031

Herr Schreier favorisierte für die CDU-Fraktion die Variante A, während die anderen Fraktionen sich für die Variante B aussprachen.

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt zum einen die Anbindung der gewerblichen Zufahrt an den verkehrsberuhigten Bereich Weststraße und zum anderen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit die Aufpflasterung der Fahrbahn als Kreissegmentbögen an 2 Stellen.“

Abstimmungsergebnis:

Variante A	9 Ja-Stimmen	10 Nein-Stimmen
Variante B	10 Ja-Stimmen	9 Nein-Stimmen

6.2 Ausbau Hofstraße/Neustraße WP 04-09 SV 66/038
hier: Unterlagen gemäß § 10 GemHVO

Auf die Frage von Herrn Pohlmann nach der Refinanzierung erklärte Herr Mittmann, dies sei eine städtische Maßnahme und nicht durch Erschließungsbeiträge zu finanzieren. Im Übrigen habe man Fördermittel beantragt. Einem vorzeitigen Baubeginn sei zugestimmt worden. Bezüglich der Mittelinsel gebe es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine repräsentative Planung. Sobald dieser vorliege, werde er dem Ausschuss vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss den Ausbau der Hofstraße/Neustraße und stimmt den nach §10 GemHVO vorgelegten Unterlagen und den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 1.054.00,00 € zu.

Nach Bereitstellung eines 1. Ansatzes im Jahre 2004	=	12.500,00 €
sowie eines 2. Ansatzes im Jahre 2005	=	50.000,00 €
bei VE für 2006		971.000,00 €
soll der Restbetrag	=	991.500,00 €

- 7.1 Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln; hier: Auf- WP 04-09 SV 61/084
stellungsbeschluss
-

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.“

Das Plangebiet liegt nördlich und südlich der Straße In den Hesseln, östlich der Hochdahlerstraße im Hildener Norden und umfasst die Flurstücke: 39, 1043, 1042, 36, 1168, 1169, 1164, 1172, 1167, 1175, 1165, 1166, 1267, 1281, 1269, 1246, 1178, 1350- 1359, 30, 1147, 1155, 1243, 1140, 1181, 1182, 1156, 19- 23, 1234, 812, 959, 1232, 1193, 1159, 1158, 1145, 29, 67, 1149, 1233, 66, 1270, 64, 1170, 1173, 1174, 1176, 1150, 57, 56, 1171, alle in Flur 9 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel der Planung ist, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich zu ordnen sowie die Erschließung und Erreichbarkeit des Gebiets insbesondere durch den Ausbau eines Wendehammers zu sichern.“

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

- 7.2 Bebauungsplan Nr. 2, 4 Änderung für den Bereich Rüstern- WP 04-09 SV 61/083
weg/Ulmenweg; Hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der
Offenlage; 2. Satzungsbeschluss
-

Auf die Frage von Frau Vogel, wo sich die externe Ausgleichsfläche befinde, erklärte Herr Groll, diese liege in einem Bereich südlich der Itter. Anhand einer Karte wurde die Lage der Ausgleichsfläche erläutert.

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

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

- 1.1 Schreiben des Kreises Mettmann, der Landrat, vom 04.11.2005

Hier: *Untere Landschaftsbehörde*
Landschaftsplan: nicht berührt; keine Anregungen
Umweltprüfung: eine UP ist entbehrlich; keine Anregungen
Eingriff sregelung: Es wird angeregt, die im LPB beschriebenen externe Maßnahme in einer Karte darzustellen, mit der ULB abzustimmen und bei Rechtskraft des Bau-
 bau-
 Den Anregungen wird stattgegeben.
 (Die Abstimmung mit dem Grünflächenamt ist bereits erfolgt.)
Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-,
 Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tier im Planungsraum nicht bekannt.
 Der
 LPB sollte aber eine diesbezügliche gutachterliche Aussage beinhalten.
 Der Anregung wird stattgegeben, der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält eine entsprechende Aussage.

Hier: *Untere Wasserbehörde*: keine Anregungen
 Hier: *Untere Bodenschutzbehörde*: keine Anregungen
 Hier: *Kreisgesundheitsamt*: keine Anregungen
 Hier: *Aus planungsrechtlicher Sicht*: Die Planungsmaßnahme entspricht den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden (Wohnbaufläche). Damit kann der Bebauungs-
 plan
 aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.
 Keine Anregungen.

1.2 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden, vom 04.11.05

Das allgemeine Ziel der Planung, gemäß Aufstellungsbeschluss vom 7.7.2004 „die verträgliche Verdichtung der Wohnnutzung“ zu ermöglichen, wird vom BUND abgelehnt. Mit dem Hinweis auf die hohe Siedlungsdichte in Hilden werden „Ausgleichsbereiche mit geringer Dichte“ gefordert.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass auf Wunsch nur eines von vierzehn Eigentümern die gewachsene Struktur verändert wird. Die Mehrzahl der Eigentümer wolle die geplante Bebauung nicht mitmachen. Daher sei eine weitere Verdichtung nicht gelungen.

Der BUND beklagt ferner, dass den „nicht bauwütigen“ Eigentümern (der vorhandenen Bebauung) die bestehenden Gebäude in Baugrenzen festgesetzt werden, während den „Willigen“ eine Ausweitung der Baugrenzen gestattet wird.

Die *externen* Ausgleichsmaßnahmen werden kritisiert, weil die Wohnqualität der vorhandenen Eigentümer vermindert wird ohne dass diese vom Ausgleich profitieren.

Zur Stellungnahme des BUND ist zu bemerken, dass die Verdichtungsmöglichkeiten sorgfältig untersucht wurden, dass aber nur auf den drei Grundstücken am Ulmenweg eine Neubebauung mög-

lich ist. Diese Neubebauung hat ähnlich enge Baugrenzen wie die vorhandene.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB fand am 10.3.2005 eine gut besuchte Bürgeranhörung statt, bei der allen Anwesenden eine Begründung und ein Plan (des Vor-entwurfs) ausgehändigt wurden. Die Planung wurde überwiegend gutgeheißen.

Das Protokoll der Bürgeranhörung lag der SV 61/057 für den Offenlagebeschluss am 29.06.2005 bei.

Ein Ausgleich wird nur für die Grundstücke erforderlich, auf denen neue Gebäude ermöglicht werden. Durch die gewählten Baugrenzen für die bestehenden Gebäude wird ein zusätzlich zu beachtender weiterer Eingriff verhindert. Die Lebensqualität der Anwohner wird in keiner Weise eingeschränkt.

Der BUND macht zwei kritische Anmerkungen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan:

- die Hecken finden sich nicht explizit in der Bewertung wieder
- die textlich festgesetzten Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers sollten auch zeichnerisch im Bebauungsplan festgehalten werden.

Die Hecken sind daher nicht explizit enthalten, weil es sich um stark anthropogen überformte Gestaltungselemente in einem strukturarmen Zier- und Nutzgarten handelt. Sie werden durch die vorgegebene Kategorisierung des Bewertungsverfahrens abgedeckt. Die Lage von Rigolen wird hier nicht vorgeschrieben, sondern ist Gegenstand einer späteren Detailplanung, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Der BUND regt an, das Bebauungsplanverfahren zu beenden, wenn nicht die überwiegende Mehrzahl aller Grundstückseigentümer der Änderung zustimmt. Hierzu ist anzumerken, dass bereits im Anfangsstadium der Planung Kontakt zu allen dort Betroffenen aufgenommen wurde, um das Projekt zu erläutern. Daher waren im Zuge der Offenlage keine privaten Einwendungen zu erwarten.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2. die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet wird um das Flurstück 202 verkleinert und beinhaltet die Flurstücke 149, 155, 156, 367, 470, 471, 160, 161, 162, 154, 439, 438, 163, 152, 501, 502, 441, 442 der Flur 21, Gemarkung Hilden.“

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 14.11.2005 zugrunde.“

(G. Scheib)

Abstimmungsergebnis:

Mit 18 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme mehrheitlich beschlossen

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 7.3 | Bebauungsplan Nr. 245 für den Bereich Gerresheimer Straße / Richard-Wagner-Straße/Händlerstraße; Hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss | WP 04-09 SV 61/082 |
|-----|--|--------------------|
-

Herr Groll erläuterte, dass am Morgen per E-mail Anregungen des Kreisgesundheitsamtes Mettmann eingegangen seien und zwar, die Darstellung der Lärmpegelbereiche für das südwestliche

Gebäude zu komplettieren. Dieser Anregung werde gefolgt und die Sitzungsvorlage für den Rat entsprechend ergänzt.

Herr Spelter kritisierte die unterschiedlichen Dachhöhen.

Herr Groll erklärte, aufgrund von Bürgeranregungen, entlang der Richard-Wagner-Straße die Ausbaufähigkeit des Daches dezent zu reduzieren, habe man bewusst eine Dachneigung von 30° vorgesehen. In der Nord-Süd-Richtung habe man dagegen den ökonomischen Aspekt in den Vordergrund gestellt.

Herr Welke signalisierte Zustimmung.

Herr Reffgen erklärte, wegen erheblicher Mängel an dieser Planung könne seine Fraktion nicht zustimmen.

Frau Alkenings führte aus, man werde den Anregungen der Bürger wie verwaltungsseitig vorgeschlagen folgen.

Herr Buddenberg regte im Namen der CDU-Fraktion an, auch die Firsthöhe des Baukörpers im südöstlichen Bereich (in Nord-Süd-Richtung) zu reduzieren. Des Weiteren habe man sich mehr Grün gewünscht.

Um die Diskussion nicht wieder erneut aufkommen zu lassen, bat Herr Rech darum, den Satzungsbeschluss so zu fassen. Man müsse dies alles im Gesamtpaket betrachten. Bei dem jetzigen Verfahrensstand sei der vorgelegte Entwurf planungsrechtlich vertretbar. Er sicherte zu, wegen der Dachhöhe weitere Gespräche mit der Grundstückseigentümerin zu führen und deren Ergebnis im Rat bekannt zu geben.

Frau Vogel sprach sich aus den bekannten Gründen gegen eine Bebauung aus.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

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

1.1 Schreiben des Herrn K-D. Kahl, Tucherweg 42, 40724 Hilden, vom 20.10.2005 (E-Mail):

Herr Kahl regt an, für die Gaststätte „Haus Witt (Athen-Palast)“ eigene Kfz-Parkplätze auszuweisen, da sonst die wirtschaftlichen Überlebenschancen dieses Lokals gefährdet wären.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Es handelt sich um eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.

Eigene KFZ-Parkplätze hat das Lokal auch heute schon, ohne die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung, nur in sehr beschränktem Ausmaß. Entlang der Gerresheimer Straße etwa wird ausschließlich auf öffentlichem Grund und Boden geparkt, auf dem dortigen Gehweg (auf der Ostseite der Gerresheimer Str.) oder auf sonstigen Straßenland-Grundstücken (die nun für den Knotenpunktausbau zum Kreisverkehr herangezogen werden) gegenüber.

Darüber hinaus ist die Lokalität mit gleich drei Buslinien zu erreichen, den Linien O3, 781 und 782.

Dennoch ist es möglich gewesen, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer einige neue Parkplätze im Bebauungsplan auszuweisen – auf Privatgrundstück -, die von Besuchern der besagten Gaststätte genutzt werden können.
Insofern wird der Anregung nachgekommen. Ob dies zum Erhalt des Lokals ausreicht, kann im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens nicht gesagt werden.

1.2 Schreiben des Bürgervereins Hilden-Meide e.V., 40721 Hilden, vom 21.10.2005 (E-Mail):

Der Bürgerverein Hilden-Meide e.V. macht in seinem Schreiben zwei Anregungen: zum einen werden die für die Gaststätte Haus Witt fehlenden Kfz-Parkplätze angemahnt, zum anderen wird angeregt, die vorgesehene Neubebauung in Nord-Süd-Richtung (parallel zur geplanten Wegeverbindung) in ihrer maximalen Höhe zu reduzieren, d.h. die maximale Firsthöhe um 3,50 m herabzusetzen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Es handelt sich um eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.

Eigene KFZ-Parkplätze hat das Lokal auch heute schon, ohne die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung, nur in sehr beschränktem Ausmaß. Entlang der Gerresheimer Straße etwa wird ausschließlich auf öffentlichem Grund und Boden geparkt, auf dem dortigen Gehweg (auf der Ostseite der Gerresheimer Str.) oder auf sonstigen Straßenland-Grundstücken (die nun für den Knotenpunktausbau zum Kreisverkehr herangezogen werden) gegenüber.

Darüber hinaus ist die Lokalität mit gleich drei Buslinien zu erreichen, den Linien O3, 781 und 782.

Dennoch ist es möglich gewesen, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer einige neue Parkplätze im Bebauungsplan auszuweisen – auf Privatgrundstück -, die von Besuchern der besagten Gaststätte genutzt werden können.

Insofern wird der Anregung nachgekommen. Ob dies zum Erhalt des Lokals ausreicht, kann im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens nicht gesagt werden.

Hinsichtlich der angesprochenen Neubaumöglichkeit ist auszuführen, dass die vorgesehene III-Geschossigkeit inkl. einer Möglichkeit zum Dachausbau hier bewusst zum Einsatz kommt. Es handelt sich um einen städtebaulich unauffälligen Standort, auf dessen Südseite an der Loewestraße auch III-geschossige Wohngebäude vorhanden sind. Hier für eine Neubebauung auch von einer modernen III-Geschossigkeit auszugehen, wird angesichts der großen Abstände (zwischen 20 und 40m an den Giebelseiten, zwischen 30 und 40m an den Traufseiten) zu der bestehenden Bebauung an den umgebenden Straßen als sinnvoll angesehen, selbstverständlich auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.
Diese Anregung des Bürgervereins Hilden-Meide e.V. wird daher zurückgewiesen.

1.3 Schreiben des Herrn B. Grabowski, Pfitznerstraße 1, 40724 Hilden, vom 02.11.2005:

Herr Grabowski spricht in seinen beiden Schreiben insgesamt vier Aspekte an, die Verlegung einer Bushaltestelle, die Verlegung eines Standortes von Glas- und Altkleider-Containern, die Verlegung einer geplanten Tiefgaragen-Zufahrt sowie die Festlegung einer Dachneigung von 30° Grad für die geplanten Neubauten entlang der Richard-Wagner-Straße.

Zu diesen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Verlegung einer Bushaltestelle

Die hier vorhandene Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ der Linien O3 und 781 ist bereits in der Diskussion. Es ist vorgesehen, im Zuge des Ausbaues des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr den Haltepunkt für die Linie O 3 in die Straße Schalbruch zu verlegen. Die Linie 781 würde dann ausschließlich an der Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ an der Gerresheimer Straße halten. Dieser Anregung kann also, obwohl sie nicht Gegenstand eines Bauleitplan-Verfahren ist, stattgegeben werden, wenn auch mit einer zeitlichen „Verzögerung“ in der Umsetzung.

Verlegung eines Standortes für Glas- und Altkleider-Container

Diese Frage ist nicht Gegenstand eines Bauleitplan-Verfahren. Sie wird daher hier nicht weiter behandelt.

Verlegung einer Tiefgaragenzufahrt

Die heutige Position der Tiefgaragenzufahrt (durch den Tausch der an der Richard-Wagner-Straße vorgesehenen Baukörper insgesamt etwas in Richtung Gerresheimer Straße verschoben) zwischen den beiden geplanten Neubauten entspringt der hier angebrachten Funktionalität; der Abstand zum Knotenpunkt ist ausreichend, die Sichtverhältnisse sind gut, die Tiefgarage kann ökonomisch geplant werden. Außerdem ermöglicht es die Lage der Zufahrt, zusätzliche Kfz-Parkplätze für das Lokal „Haus Witt“ auf privatem Grund und Boden unterzubringen.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Festlegung einer Dachneigung von 30° Grad an der Richard-Wagner-Straße

Die vorgeschlagene maximale Dachneigung von 30° Grad für die geplanten Neubauten parallel zur Richard-Wagner-Straße führt zu einer niedrigeren maximalen Firsthöhe im Vergleich zur der im Offenlageplan enthaltenen Regelung. Im Detail wird die Firsthöhe der Neubauten um zwei Meter auf ca. 57.50m ü. NN reduziert und nähert sich damit der Firsthöhe des Antragstellers n, die bei ca. 57.00m ü. NN liegt. Da auch bei dieser neuen Dachneigung bei den Neubauten immer noch ein attraktiver Dachgeschoss-Ausbau möglich ist, wird es für sinnvoll gehalten, dieser Anregung nachzukommen, um so das nachbarliche „Konfliktpotential“ zu begrenzen.

1.4 Unterschriftensammlung zum Bebauungsplan 245, eingereicht von Herrn B. Grabowski, Pfitznerstraße 1, 40724 Hilden, vom 01.11. 2005

Im Text zu dieser Unterschriftensammlung werden insgesamt drei Anregungen gemacht: die Tiefgaragen-Zufahrt für die geplanten Neubauten an der Richard-Wagner-Straße soll in Richtung Gerresheimer Straße verschoben, der Baumbestand im Plangebiet soll geschützt und die Bushaltestelle der Linie O 3 an der Richard-Wagner-Straße soll in die Straße Schalbruch verlegt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Verschiebung einer Tiefgaragenzufahrt

Die heutige Position der Tiefgaragenzufahrt (durch den Tausch der an der Richard-Wagner-Straße vorgesehenen Baukörper insgesamt etwas in Richtung Gerresheimer Straße verschoben) zwischen den beiden geplanten Neubauten entspringt der hier angebrachten Funktionalität; der Abstand zum Knotenpunkt ist ausreichend, die Sichtverhältnisse sind gut, die Tiefgarage kann ökonomisch geplant werden. Außerdem ermöglicht es die Lage der Zufahrt, zusätzliche Kfz-Parkplätze für das Lokal „Haus Witt“ auf privatem Grund und Boden unterzubringen.

Ergänzend wird ausgeführt, dass von einer „chaotischen“ Verkehrssituation überhaupt nicht die Rede sein kann. Sowohl Richard-Wagner-Straße als auch Pfitznerstraße haben eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, die Verkehrsbelastung besonders auf der Pfitznerstraße ist denkbar gering, die nahe Lichtsignalanlage drosselt die Fahrgeschwindigkeiten zusätzlich. Dementsprechend ist die Einmündung auch nie in der Unfallstatistik als „Unfallhäufungspunkt“ aufgetaucht. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Schutz des Baumbestandes im Plangebiet

Der Schutz des Baumbestandes ist eines der Ziele der Bebauungsplan-Aufstellung. Daher wird auf eine Bebauung des Planinnenbereiches verzichtet, die dort vorhandenen dominierenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, es müssen sogar noch neue Bäume in dem Bereich angepflanzt werden. Zwar wird dieser Bereich nicht öffentlich zugänglich sein, sondern in Privatbesitz verbleiben. Der Schutz des Baumbestandes wird jedoch erreicht.

Verlegung einer Bushaltestelle

Die hier vorhandene Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ der Linien O3 und 781 ist bereits in der Diskussion. Es ist vorgesehen, im Zuge des Ausbaues des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr den Haltepunkt für die Linie O 3 in die Straße Schalbruch zu verlegen. Die Linie 781 würde dann ausschließlich an der Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ an der Gerresheimer Straße halten. Dieser Anregung kann also, obwohl sie nicht Gegenstand eines Bauleitplan-Verfahrens ist, stattgegeben werden, wenn auch mit einer zeitlichen „Verzögerung“ in der Umsetzung.

1.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 09.11.2005

hier: *Untere Landschaftsbehörde*

Die gemachte Anregung hinsichtlich der Überprüfung der Fauna, insbesondere auf Vorkommen von Fledertieren, erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Umwelt und Grünflächen. Dabei konnten irgendwelche Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Baumhöhlen oder innerhalb der alten Scheune) nicht festgestellt werden.

Demnach kommt der Planbereich lediglich als „Jagdraum“ für Fledermäuse in Frage, die ihre Quartiere jedoch woanders haben. Die Eignung als „Jagdraum“ – *sollten denn wirklich Fledermäuse vorhanden sein; bisher beruht die Annahme lediglich auf Hörensagen* – bleibt durch den Erhalt der Grünflächen im Planinnenbereich erhalten. Gerade Fledermäuse, die sich an das Leben in der Stadt angepasst haben, bevorzugen derartige offene Parkanlagen und Grünflächen als Jagdräume.

Weitere gleichartige Flächen und auch Quartiersmöglichkeiten sind zudem im Umkreis zwischen 500 und 1000 m (und damit stark innerhalb der Bewegungsräume von Fledermäusen) zu Genüge vorhanden. Die hier anstehende Planungsmaßnahme steht damit in keinem Gegensatz zum Schutz geschützter Tiere.

hier: *Untere Wasserbehörde*

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

hier: *Untere Bodenschutzbehörde*

Es werden keine Anregungen vorgebracht

hier: *Kreisgesundheitsamt*

Der Anregung, die Darstellung der Lärmpegelbereiche für das südwestliche Gebäude zu komplettieren, wird gefolgt.

1.6 Schreiben der Bürgerinitiative MUT e.V. vom 10.11.2005

Die Bürgerinitiative MUT e.V. regt an,

1. die Vorgabe der Firsthöhen an die Umgebungsbebauung anzupassen.
2. eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück vorzuschreiben – ganz besonders im Hinblick auf Haus Witt.
3. Im Abschnitt B des B-Planes „Fledermausdachpfannen“ mit entsprechender Höhlung in geeigneter Menge vorzugeben.

zu 1.

Die vorgeschlagene maximale Dachneigung von 30° Grad für die geplanten Neubauten parallel zur Richard-Wagner-Straße führt zu einer niedrigeren maximalen Firsthöhe im Vergleich zur der im Offenlageplan enthaltenen Regelung. Die Firsthöhe wird um zwei Meter auf ca. 57.50m ü. NN reduziert und damit den Firsthöhen der vorhandenen Umgebungsbebauung angeglichen.

Der Anregung kann damit für den Bereich Richard-Wagner-Straße nachgekommen werden.

zu 2.

Beim Haus Witt handelt sich um eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.

Eigene KFZ-Parkplätze hat das Lokal auch heute schon, ohne die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung, nur in sehr beschränktem Ausmaß. Entlang der Gerresheimer Straße etwa wird ausschließlich auf öffentlichem Grund und Boden geparkt, auf dem dortigen Gehweg (auf der Ostseite der Gerresheimer Str.) oder auf sonstigen Straßenland-Grundstücken (die nun für den Knotenpunktausbau zum Kreisverkehr herangezogen werden) gegenüber.

Darüber hinaus ist die Lokalität mit gleich drei Buslinien zu erreichen, den Linien O3, 781 und 782.

Dennoch ist es möglich gewesen, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer einige neue Parkplätze im Bebauungsplan auszuweisen – auf Privatgrundstück -, die von Besuchern der besagten Gaststätte genutzt werden können. Der Anregung wird somit nachgekommen.

zu 3.

Die gemachte Anregung hinsichtlich der Überprüfung der Fauna, insbesondere auf Vorkommen von Fledertieren, erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Umwelt und Grünflächen. Dabei konnten irgendwelche Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Baumhöhlen oder innerhalb der alten Scheune) nicht festgestellt werden.

Demnach kommt der Planbereich lediglich als „Jagdraum“ für Fledermäuse in Frage, die ihre Quartiere jedoch woanders haben. Die Eignung als „Jagdraum“ – *sollten denn wirklich Fledermäuse vorhanden sein; bisher beruht die Annahme lediglich auf Hörensagen* – bleibt durch den Erhalt der Grünflächen im Planinnenbereich erhalten. Gerade Fledermäuse, die sich an das Leben in der Stadt angepasst haben, bevorzugen derartige offene Parkanlagen und Grünflächen als Jagdräume.

Weitere gleichartige Flächen und auch Quartiersmöglichkeiten sind zudem im Umkreis zwischen 500 und 1000 m (und damit stark innerhalb der Bewegungsräume von Fledermäu-

sen) zu Genüge vorhanden. Die hier anstehende Planungsmaßnahme steht damit in keinem Gegensatz zum Schutz geschützter Tiere.

Eine Festschreibung von „Fledermausdachpfannen“ im Bebauungsplan ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahren.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

1.7 Schreiben des B.U.N.D., Ortsgruppe Hilden vom 13.11.2005

Die zur Entwurfsbegründung gemachten Äußerungen zum Punkt „3. Bisheriges Planungsrecht“ (Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 in einer max. Tiefe von 16,0m) wurden bereits beim Offenlagebeschluss (SV Nr.:61/063) abgehandelt und zurückgewiesen.

Das gilt auch für die Anregung zum Punkt „4. Planungsziele/Planinhalt“ (über eine Alternativplanung Stadtpark Meide soll in den politischen Gremien erneut abgestimmt werden), die im Zuge des Offenlagebeschlusses bereits abgewogen wurde.

Eine erneute Abhandlung ist daher nicht erforderlich.

Die zum Punkt „5. Umweltverträglichkeit“ und zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag gemachte Anregung hinsichtlich der Überprüfung der Fauna, insbesondere auf Vorkommen von Fledertieren, erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Umwelt und Grünflächen. Dabei konnten irgendwelche Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (in Baumhöhlen oder innerhalb der alten Scheune) nicht festgestellt werden.

Demnach kommt der Planbereich lediglich als „Jagdraum“ für Fledermäuse in Frage, die ihre Quartiere jedoch woanders haben. Die Eignung als „Jagdraum“ – *sollten denn wirklich Fledermäuse vorhanden sein; bisher beruht die Annahme lediglich auf Hörensagen* – bleibt durch den Erhalt der Grünflächen im Planinnenbereich erhalten. Gerade Fledermäuse, die sich an das Leben in der Stadt angepasst haben, bevorzugen derartige offene Parkanlagen und Grünflächen als Jagdräume.

Weitere gleichartige Flächen und auch Quartiersmöglichkeiten sind zudem im Umkreis zwischen 500 und 1000 m (und damit stark innerhalb der Bewegungsräume von Fledermäusen) zu Genüge vorhanden. Die hier anstehende Planungsmaßnahme steht damit in keinem Gegensatz zum Schutz geschützter Tiere.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

2. den Bebauungsplan Nr. 245 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 245 liegt im Hildener Norden. Es wird im Norden begrenzt durch die Richard-Wagner-Straße, im Westen durch die Gerresheimer Straße und enthält die Flurstücke 3, 969, 970, 972, 973, 1052 und 1053 in Flur 7 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 14.11.2005 zugrunde.“

(G. Scheib)

Abstimmungsergebnis:

Mit 8 Ja-Stimmen, gegen 3 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen:
mehrheitlich beschlossen

7.4 Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Kirchhofstraße/Walderstraße; hier: Vorstellung weiterer städtebaulicher Entwürfe

WP 04-09 SV 61/077

An der Beratung und Beschlussfassung nahm Herr Welke nicht teil.

Frau Alkenings sprach sich für die Variante 2 aus, da diese die Möglichkeit eröffne, über eine Bebauung im südlichen Bereich nachzudenken. Die jetzt vorgestellte Planung halte sie für schwer realisierbar und die Erschließung von der Walderstraße aus für nicht günstig.

Nach reiflichen Überlegungen habe man sich für die Variante 3 entschieden, so Herr Spelter. Man wolle die First- und Traufhöhe im Bebauungsplan und zwar für Gebäude mit 2 Vollgeschossen entlang der neuen Erschließungsstraße festsetzen. Ferner würde man es begrüßen, wenn die Bebauung optisch aufgeteilt werde.

Herr Reffgen führte aus, von den vorgelegten Varianten käme nur die Variante 3 infrage, allerdings mit der Maßgabe, die Gebäude kleinteiliger darzustellen und die Geschossigkeit im Innenbereich herunter zu nehmen.

Abstimmung zu Variante 2 (B) 11 Nein-Stimmen 7 Ja-Stimmen

Beschlussvorschlag:

"Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit den Planvarianten A, B und C. Das Bauleitplan - Verfahren soll auf der Grundlage der Planvariante C weiter geführt werden."

Abstimmungsergebnis:

Mit 11 Ja-Stimmen gegen 7 Nein-Stimmen mehrheitlich beschlossen

7.5 Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/ Eisenbahntrasse/ Ellerstraße (ehem. Güterbahnhofsgelände); hier: Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes

WP 04-09 SV 61/081

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den vorgestellten städtebaulichen Entwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis das Bauleitplan-Verfahren zum nächstmöglichen Zeitpunkt fortzuführen.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

7.6 Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße / WP 04-09 SV 61/066
 Augustastr. / Hoffeldstr.; hier: 1. Abhandlung der Anregun-
 gen aus der öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss

Frau Alkenings führte aus, man werde aus den bekannten Gründen dem neuem Beschlussvorschlag zustimmen.

Frau Schnatenberg lehnte nach wie vor jede Bebauung ab.

Herr Pohlmann und Herr Welke stimmten dem neuen Beschlussvorschlag ebenfalls zu.

Herr Spelter wies wiederum darauf hin, dass man die Meinung der Bürger/innen Ernst nehmen müsse. Wenn man die Meinungen - Bebauung oder Grünfläche - gegeneinander abwäge, sei eine deutliche Mehrheit für eine Grünfläche.

Frau Vogel wollte dem heutigen Kompromiss ebenfalls nicht zustimmen.

Herr Reffgen verstand vor dem Hintergrund der früheren Offenlage nicht, warum heute eine erneute Offenlage zu beschließen sei. Er bat um getrennte Abstimmung der Punkte 1 und 2 des Beschlussvorschlages und den Punkt 3 separat aufzurufen.

Nachdem Herr Stuhlträger darauf hingewiesen hatte, dass der Beschlussvorschlag als Einheit gesehen werden bzw. genau formuliert werden müsse, wie die Anregungen abgehandelt werden sollen, wurde wie folgt abgestimmt:

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

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

Schreiben des staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 20.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Wasserwirtschaft

Zu 2.1 Niederschlagwasserbehandlung und -ableitung

Für die Abwasserbehandlung bei der Umnutzung eines Geländes gelten die zurzeit gültigen Regeln. Demnach hat die Regenwasserversickerung in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann als zuständige Behörde zu erfolgen.

Bei Altlastenverdachtsflächen wird das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Zu 2.2 Schmutzwasserbehandlung und -ableitung

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Trennverfahren entwässert.

Für Neubebauungen/Lückenbebauungen in den betroffenen Straßen des Plangebietes sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Hierfür ist keine zusätzliche entwässerungstechnische Erschließung erforderlich.

Die entwässerungstechnische Erschließung des rückwärtigen Geländes Gerresheimer Straße 20 ist über eine private Schmutzwasser- Sammelhausanschlussleitung gesichert (Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Plan eingetragen).

Das auf diesem Grundstück anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und / oder Rigolen zu versickern. Die privaten Wege zu den Gebäuden und die Haupterschließung sind mit wasserdurchlässigem Pflaster auszubilden.

Die Aussagen zur entwässerungstechnischen Behandlung der Niederschlagswässer und der Schmutzwässer werden sowohl im Erläuterungsbericht als auch in den textlichen Festsetzungen ergänzt und aufgenommen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

1.2 Schreiben des Kreises Mettmann vom 21.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Untere Landschaftsbehörde

Die Anregung hinsichtlich der Verrechnung über das städtische Ökokonto wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde

Der Anregung wird entsprochen und die textlichen Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend der Anregung ergänzt. Siehe hierzu auch Punkt 1.1 zu 2.2 der Sitzungsvorlage.

Untere Bodenschutzbehörde

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, die Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Anregung wird berücksichtigt

Kreisgesundheitsamt

In der Anregung des Kreisgesundheitsamtes wird u.a. darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund des Straßenverkehrs an den bestehenden Wohngebäuden an der Gerresheimer Straße sowie in Teilbereichen der Augusta- und der Hoffeldstraße (jeweils im Eckbereich zur Gerresheimer Straße), erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß dem Schallgutachten ermittelt wurden.

Daher wird seitens des Kreisgesundheitsamtes empfohlen, für den Fall von Um- oder Neubauten an der Gerresheimer Straße (und im betroffenen Bereich der Augustastraße) passive

Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109) sowie schalldämmenden Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch Auswirkungen der Musikschule und des Weiterbildungszentrums sowie des dazugehörigen Parkplatzes im Schallgutachten untersucht wurden und Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) und der Immissionsrichtwerte (TA Lärm) für WA für den Nachtzeitraum ermittelt wurden.

Hierbei ergeben sich die Überschreitungen, wenn die Abfahrten vom Parkplatz bis 22.00 Uhr nicht abgeschlossen sind. Daher wird seitens des Kreisgesundheitsamtes angeregt, hier nochmals zu prüfen, ob ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Parkplatzes eine Einhaltung der Orientierungs- und Immissionswerte bei der angrenzenden Wohnbebauung (Gerresheimer Straße 22) möglich machen.

Eine Rücksprache mit dem Schallgutachter hat ergeben, dass ihm seitens des Weiterbildungszentrums mitgeteilt wurde, dass keine regelmäßigen Veranstaltungen über 21.00 Uhr hinausgehen und der Parkplatz bis 22.00 Uhr geräumt ist.

Würde man darüber hinaus der Anregung folgen und eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand errichten, wäre eine Höhe bis zu 9 m erforderlich, wenn man den höchsten Messpunkt am Gebäude nehmen würde. Dass dies dann dem städtebaulichen Bild an dieser Stelle abträglich wäre, muss nicht näher erklärt werden.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass nach Pkt. 3.2.1 Absatz 6 der TA Lärm der Betrieb einer Anlage auch dann bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte genehmigt wird, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind.

Das ist z.B. dann der Fall, wenn der Schalldruckpegel LAF(t) der Fremdgeräusche zu mehr als 95 % der Zeit über dem Mittelungspegel LA_{eq} (energieäquivalenter Dauerschallpegel) der Anlage liegt.

Im vorliegenden Fall sind die Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr im Sinne der TA Lärm als Fremdgeräusche zu verstehen und als die zu beurteilende Anlage der Parkplatz des Weiterbildungszentrums.

Die Aussage trifft für die Wohnbebauung an der Gerresheimer Straße zu, denn hier dominieren nachts die Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr.

Eine Notwendigkeit für weitere Untersuchungen in dieser Richtung wird nicht gesehen.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

1.3 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 24.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Hier: *2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes*

Zu Beginn des Schreibens wird Punkt 2 der Entwurfsbegründung kritisiert, indem ein Widerspruch gesehen wird bzgl. der positiven städtebaulichen Wohnqualitätsbeschreibung der Augustastraße und der großzügigen rückwärtigen Gärten und der Absicht, Teilbereiche dieser Fläche zukünftig bebauen zu können.

Wie der Punkt 2 in seinem Titel schon zum Ausdruck bringt, handelt es sich hier lediglich um die Beschreibung des Ist-Zustandes.

Der BUND kritisiert weiter in seinem Schreiben, dass der Bebauungsplanentwurf nicht dem Grundsatz des BauGB § 1 entsprechen würde, wonach „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und entwickeln.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und seinen Inhalten wird die Stadt Hilden diesem Grundsatz durchaus gerecht, indem sie durch die innerstädtische Nachverdichtung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine entsprechende soziale Bodennutzung garantiert.

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 2.1.2 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Hier: *4. Planungsinhalt und Planungsziel*
4.1 Anlass

An dieser Stelle der Anregungen wird die zukünftige städtebauliche Qualität durch die Bebauung des städtischen Innenbereiches in Frage gestellt, indem der BUND ein Zusammenwirken von Straßen-, Gebäude- und Gartengestaltung bei der Neuplanung vermissen lässt.

Wie der BUND richtig bemerkt und entsprechend zitiert, bezieht sich die positive Formulierung in der Entwurfsbegründung „Die umgebende Bebauung soll in großen Teilbereichen in ihrem Bestand gesichert werden. Davon betroffen sind vor allem die Gebäude der Augustastraße und der Hoffeldstraße, sowie vereinzelte Häuser der Gerresheimer Straße“ auf den umliegenden Bestand.

Damit wird nicht zum Ausdruck gebracht, dass die Neuplanung dieses Bereiches städtebauliche Qualitäten ausschließt.

Die oben genannten Straßen werden in ihrem Erscheinungsbild durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt, ganz im Gegenteil, sie sollen ihre städtebauliche Qualität durch restriktive Festsetzungen beibehalten.

Eine intensive Nutzung von innerstädtischen Bereichen, und mögen es auch wie hier gartengenutzte Grünflächen sein oder ein ehemals stark versiegeltes Schulgelände, kann ein Potential städtebaulicher Qualitäten beinhalten und bedingen nicht zwangsläufig deren Verlust.

Allerdings liegt es sicherlich auch in der menschlichen Natur, gewisse Dinge anders zu bewerten. Was für den Einen den Verlust städtebaulicher Qualität bedeutet, mag für den Anderen wiederum ein Gewinn an Wohnqualität bedeuten.

Wäre die städtebauliche Qualität so schlecht, wie der BUND zu vermitteln versucht, wäre sicher auch nicht das Begehren einzelner Grundstücksbesitzer, ihren großen Garten zu bebauen, und die Nachfrage nach einer Wohnung in diesem Innenbereich so groß.

Tatsächlich ist ein Inhalt des Bebauungsplanes, durch gemeinsame Gestaltungskriterien für die Bebauung im Innenbereich auch hier eine eigenständige städtebauliche Qualität zu erreichen.

Hier: 5. *Umweltverträglichkeit*
5.1 *Grünfläche,*

Zu beiden Anregungen wird auf Punkt 2.1.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Die Anregungen des BUND, Ortsgruppe Hilden, werden als in der Sache nicht zutreffend zurückgewiesen.

1.4 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 22.06.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die Handwerkskammer regt in ihrem Schreiben an, für den gesamten Innenbereich des Teilbereiches D die eingeschossige Bebauung festzusetzen. Ziel dieser Anregung ist „eine langfristige und umfassende Sicherung von gemischten Strukturen von diesem der Innenstadt unmittelbar benachbarten und von Hauptverkehrsstraßen tangierten Ort“.

Die hier noch existierenden Betriebe haben sich im Laufe der Jahrzehnte angesiedelt und behalten auch ihren Bestandsschutz. Städtebaulich und ökologisch betrachtet werden die hier noch störenden Gewerbebetriebe jedoch nicht den Anforderungen an einen innenstadtnahen und auch durch Wohnnutzung dominierten Standort gerecht.

Um diesen Bereich langfristig mit nichtstörenden Gewerbebetrieben umzustrukturieren und um somit ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, wird der Anregung, den gesamten Teilbereich eingeschossig überbaubar festzusetzen, nicht entsprochen.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

1.5 Schreiben der Bürgerinitiative MUT e.V., Hilden, vom 24.06.2005

In ihrer Anregung geht die Bürgerinitiative MUT e.V. zunächst auf allgemeine Aspekte der Stadtentwicklung Hildens ein. Aus Sicht der MUT hat die Stadt Hilden die Grenzen des Wachstum erreicht oder sogar überschritten, weshalb kein weiterer Wohnraum ausgewiesen werden sollte.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 236 wird daher gefordert, das Verfahren einzustellen bzw. inhaltlich nicht mehr eine Bebauung in den Mittelpunkt zu stellen, sondern einen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen.

Nach der Offenlage wurde der Bebauungsplanentwurf durch Ratsbeschluss geändert. Auf dem städtischen Grundstück soll nunmehr ein Gebäude für ca. 10 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage errichtet werden. Außerdem werden einige Bäume zusätzlich zum Erhalt festgesetzt.

Weitergehende Anregungen der MUT werden zurückgewiesen, da sie auf nicht zutreffenden Vermutungen und Behauptungen beruht:

- die Baumkulisse im Planinnenbereich wird zunächst nicht komplett „vernichtet“, sondern selektiv behandelt. Qualitativ wertvolle Bäume werden weit überwiegend zum Erhalt festgesetzt, andere, weniger wichtige Bäume werden dagegen überplant. Hierfür wird jedoch – den Grundsätzen des Bauplanungsrechtes folgend – ein entsprechender Ausgleich festgelegt.

- eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich, da derart kleine Bebauungsplan-Vorhaben nicht auf der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) stehen.

Stattdessen erfolgt die im Bebauungsplan-Verfahren übliche und bewährte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

- hinsichtlich der Fauna im Plangebiet ist festzustellen, dass es sich bei dem betroffenen Gebiet nicht um unberührte Natur handelt, sondern um normale Hausgärten, die im besten Falle von Kulturfolgerarten besucht werden. Diese finden überall im Stadtgebiet entsprechende Lebensräume.
- die Inanspruchnahme von untergenutzten Flächen im Innenbereich (und innenstadtnah) ist für eine kleine Stadt wie Hilden der einzige Weg, zukunftsorientierte Entwicklungspotentiale zu erschließen. Selbst eine stagnierende oder sogar rückläufige Bevölkerung bedeutet keineswegs ein Ende von Veränderungen im Stadtgebiet oder von (sektoraler) Nachfrage nach neuen Wohnungen, Gewerbeflächen oder ähnlichem.

Abschließend noch ein Hinweis auf den Vorwurf der MUT, es gäbe hier keine ergebnisoffene Bauleitplanung. Die vorliegende Sitzungsvorlage mit insgesamt vier denkbaren Planvarianten für den Innenbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 und die anschließende Änderung des Entwurfes zeigt das genaue Gegenteil.

1.6 Schreiben des Museums- und Heimatverein Hilden e.V. vom 11.06.2005

Die in dem Schreiben vorgebrachten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Größe und Stellung der 3-geschossigen Wohnbebauung im Teilbereich E und der dazugehörigen Erschließung unter Punkt 1 und 2, werden zum Teil stattgegeben, da hier mittlerweile ein Gebäude entstehen soll, das in seinen Grundmaßen von 23 x 16 m und einer zwingenden III-Geschossigkeit städtebaulich zu vertreten ist und sich auch in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die zusätzliche Anregung, die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche zu unterlassen, wird ebenfalls zurückgewiesen, da der Rat in seiner Sitzung am 27.04.2005 klar die städtebauliche Zielvorstellung definiert und beschlossen hat. Dieser Beschluss ist dem Heimat- und Museumsverein mit dem Schreiben vom 04.04.2005 entsprechend mitgeteilt worden.

Inzwischen ist die 40. Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung mit Datum vom 11.07.2005 genehmigt und öffentlich bekannt gemacht worden.

1.6 Schreiben der Deutschen Telekom AG vom 1.06.2005

In dem Schreiben vom 1.6.2005 wird auf die Anregung der Deutschen Telekom vom 15.09.2004 verwiesen, wonach ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom für alle Wege und Plätze innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden sollen.

Der Anregung wird nicht stattgegeben, stattdessen wird auf die Abhandlung hierzu im Punkt 1.7 der Sitzungsvorlage Nr. 61/029 verwiesen, wonach die Grundstückseigentümer selbstständig für einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes zu sorgen haben, um somit auch gleichzeitig die freie Wahl des Telekommunikationsanbieters haben.

2. die Anregungen der Bürger wie folgt abzuhandeln:

Die Anregungen Bürger/innen, werden aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Schreiben thematisch zusammengefasst und abgewogen. Im Anschluss an die Abwägung der jeweiligen Anregungen werden die eingegangenen Schreiben einzelner Bürger/innen einzeln abgehandelt. Da bei einer Vielzahl der eingereichten Schreiben es zu Wiederholungen der inhaltlichen Anregungen gekommen ist, werden diese in einer tabellarischen Übersicht dargestellt, wobei zu jedem Schreiben vermerkt ist, zu welchem Sachverhalt Anregungen vorgebracht wurden.

2.1 Grundlegende Anregungen

2.1.1 Vernichtung von Grünfläche (Grüne Lunge), Baumbestand und Lebensraum für Tiere

Aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner in Teilbereichen intensiven baulichen Ausnutzung, hat das Plangebiet sicher nicht die hochwertige ökologische Qualität eines Biotops, wie von vielen Einwänden suggeriert wird.

Die privaten Gartenflächen im Hinterland der Augustastraße können aufgrund ihrer relativen Abgeschlossenheit als „Rückzugsräume“ für Kulturfolger-Tierarten (Eichhörnchen, Tauben u.ä.) dienen, jedoch sind hier konkrete Beobachtungen nicht nachvollziehbar dokumentiert und es ist auch nicht eine außergewöhnliche Fauna und Flora zu erwarten.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch, dass bzgl. der Sichtung von vereinzelt seltenen Tierarten hier die Wahrnehmung doch sehr subjektiv zu sein scheint, da seitens der Eigentümer der betroffenen Grundstücke ein Auftreten besagter Tierarten nicht bestätigt wird, obwohl diese sicherlich eine konkretere Aussage hierzu treffen können.

Ergänzend wird auf einen Antrag auf Unterschutzstellung wertvollen Naturbestandes für das betroffene Areal an die Untere Landschaftsbehörde verwiesen, dem seitens der zuständigen Behörde (Kreis Mettmann – Untere Landschaftsbehörde) nicht stattgegeben wurde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Bewertung und Ausgleich ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich ist und vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden auch erstellt wurde. Da im Ergebnis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein 100%er Ausgleich innerhalb der betroffenen Grundstücke nicht möglich ist, sollen die Defizite unter Inanspruchnahme des Hildener „Öko-Kontos“ gewährleistet werden.

Dass aufgrund von Neubaumaßnahmen nicht immer ein 100%er Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, sollte nicht zwangsläufig negativ bewertet werden.

Vielmehr bietet ein externer Ausgleich nicht nur die Möglichkeit, die Qualität zusammenhängender und für Kompensationsmaßnahmen vorgesehener Freiraumbereiche zu erhöhen und nachhaltig zu sichern, sondern diese Vorgehensweise entspricht auch einem Ziel des GEP 99, wonach „die Gemeinden flächenbeanspruchende Kompensationsmaßnahmen in den dafür geeigneten Freiraumbereichen des GEP vornehmen“ sollen.

2.1.2 Wohnraumbedarf, Demografische Entwicklung und Neuausweisung von Wohngebieten. Flächenversiegelung

In vereinzelt Anregungen wird auf das Siedlungsdichtegutachten verwiesen, wonach zukünftig mit sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Festzuhalten ist, dass das Siedlungsdichtegutachten nicht in Gänze durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen wurde, sondern eher den Charakter einer Anregung bzw. Empfehlung für die zukünftige Siedlungs- und Freiflächenentwicklung in Hilden hat. Dementsprechend wurden nur einige Grundthesen des Gutachtens beschlossen.

Darüber hinaus widerspricht die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaufläche nicht zwangsläufig der hier geschilderten demographischen Entwicklung (Abnahme der Einwohnerzahl).

Es ist zwar richtig, dass dieser bundesweite Trend auch in Hilden spürbar sein wird, allerdings wächst gleichzeitig die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt, wodurch eine Nachfrage nach Wohnungen weiterhin gegeben ist und sicherlich ebenso auch die Nachfrage nach Wohnungen in einem höherem Preissegment.

Der Neubaubedarf begründet sich durch Nachfragegruppen, deren Bedürfnisse nach Lage und Ausstattung von Wohnraum derzeit in vielen Städten nicht befriedigt werden können. Die Städte wiederum sind versucht, diese Gruppe in der Stadt zu halten, da es sich u.a. um die mittleren bis höheren Einkommensschichten handelt.

Mit dem Planungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 236 wird die Stadt Hilden dem Ziel 2 des GEP 99 (Gebietsentwicklungsplan) gerecht, wonach die Kommunen zusätzlich dargestellte Siedlungsbereiche erst dann in Anspruch nehmen sollen, wenn u.a. die Möglichkeiten der Stadtinnenentwicklung keinen genügenden Handlungsspielraum mehr lassen. Weiter heißt es: „Im Sinne einer nachhaltigen, d.h. flächensparenden Nutzung der Ressource Boden hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung....Das heißt für die Siedlungsentwicklung vorrangig, die städtischen Innenbereiche umweltverträglich weiterzuverdichten und abzurunden.“

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bietet die Chance, vorhandene Potenziale im Bestand durch bauliche Verdichtung besser auszuschöpfen, damit eine Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke vermieden und die Suburbanisierung gebremst werden kann.

Die Gewinnung und Mobilisierung von Baurechten über Innenentwicklungsmaßnahmen ist i.d.R. weitaus kostengünstiger als das Bauen im Außenbereich, da Neubauten im Bestand an bereits existierende Infrastrukturen angeschlossen werden oder bestehende Einrichtungen mitnutzen können. Im Gegensatz dazu fallen im Außenbereich hohe öffentliche Infrastrukturkosten an.

In vereinzelt Anregungen wird auf die durch die geplante Bebauung verursachte Flächenversiegelung hingewiesen.

Tatsache ist, dass auf dem ehemaligen Schulgrundstück (Teilbereich E) mit der neuen Ausweisung und der geplanten Überbauung eine Teilentsiegelung erreicht wird, wodurch sich der Versiegelungsgrad von ca. 68 % auf ca. 38 % reduziert und demnach durchaus von einer positiven Auswirkung auszugehen ist.

Unbestritten bleibt die Tatsache, dass insgesamt betrachtet Flächen in den Teilbereichen E, H und I versiegelt werden. Festzuhalten ist aber auch, dass durch die Überbauung keine negativen Auswirkungen auf die Versickerung zu erwarten sind, da sämtliche Niederschlagswässer auf den Grundstücken versickert und dem Grundwasser zugeführt werden können.

Durch die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

2.1.3 Wohnqualität

In vielen Anregungen wird die zukünftige eigene Wohnqualität durch die Bebauung des städtischen Innenbereiches in Frage gestellt.

Eine intensive Nutzung von innerstädtischen Bereichen, und mögen es auch wie hier gartengenutzte Grünflächen sein oder ein ehemals stark versiegeltes Schulgelände, können ein Potential städtebaulicher Qualitäten beinhalten und bedingen nicht zwangsläufig deren Verlust.

Allerdings liegt es sicherlich auch in der menschlichen Natur, gewisse Dinge anders zu bewerten. Was für den Einen den Verlust städtebaulicher Qualität bedeutet, mag für den Anderen wiederum ein Gewinn an Wohnqualität bedeuten.

Wäre die städtebauliche Qualität so schlecht, wie stellenweise versucht wird zu vermitteln, wäre sicher auch nicht der Wunsch einzelner Grundstücksbesitzer gegeben, ihren großen Garten zu bebauen und die frühzeitige Nachfrage nach einer Wohnung in diesem Innenbereich so groß.

In einer der eingereichten Anregungen wird aufgrund des „dramatischen Verlustes an Wohnqualität“ mit dem Wegzug „solventer“ Mieter gedroht, sollte der Bebauungsplan realisiert werden.

Gleichzeitig wird in anderen Schreiben kritisiert, dass hier Wohnraum in einem Preissegment geschaffen wird, das sich nur zahlungskräftige Haushalte leisten können.

An solchen Beispielen zeigt sich erneut die Problematik mit der sich die Stadtplanung und auch die Politik als Entscheidungsträger auseinandersetzen müssen, da zum Schluss eines Planungsprozesses immer nur ein Kompromiss herauskommt, der nicht allen gerecht werden kann.

2.1.4 Parkplatzproblematik/ÖPNV

Viele der eingereichten Anregungen verbinden mit der geplanten Neuausweisung von Wohnungen eine „dramatische“ Verschlechterung der momentanen Parksituation, sowohl auf dem Gelände des Weiterbildungszentrums als auch im näheren Umfeld.

Nachfragen beim Ordnungsamt und dem Amt für Gebäudemanagement haben ergeben, dass zu normalen Betriebszeiten des Weiterbildungszentrums der Parkplatz in der Regel zu 75 % ausgelastet ist. Zur Ferienzeit ist es darüber hinaus so geregelt, dass die Parkplätze dann nicht bewirtschaftet werden. Im Ergebnis führt es dazu, dass es zu jeder Zeit freie Parkplätze vorhanden sind.

Auch die sieben direkt vor dem Gebäude Gerresheimer Straße 20 vorhandenen Parkplätze gehören zum Stellplatzangebot des Weiterbildungszentrums.

Es sollen die volle Inbetriebnahme des Weiterbildungszentrums und auch der Bezug der dahinter liegenden zukünftigen neuen Wohnbebauung abgewartet werden, um zu beurteilen, ob und in welcher Form diese angesprochenen sieben Parkplätze notwendig sind oder nicht.

Sollte sich herausstellen, dass hinsichtlich der Parkplätze ein gewisser Spielraum besteht, ist dann vorgesehen, den Bereich eventuell für den Bau einer behindertengerechten Bushaltestelle in Anspruch zu nehmen. Das wird zu gegebener Zeit im Einzelnen zu entscheiden sein.

Diese Vorgehensweise beruht auf der Überlegung, sich die Nutzung des Zentrums erst einmal einspielen zu lassen und dann die verkehrliche Erschließung an die gewonnenen Erkenntnisse anzupassen.

An eine private Nutzung der Parkplätze etwa durch die Anlieger - wie sie teilweise gefordert wird - ist nicht gedacht, vielmehr werden sie zumindest für die Nutzungszeiten des Weiterbildungszentrums per Beschilderung diesem zugeordnet.

Im Übrigen ist nicht ganz nachvollziehbar, warum den Nutzern des Öffentlichen Nahverkehrs größere Entfernungen zu einer Haltestelle zumutbar wären als PKW-Nutzern zu den jeweiligen öffentlichen Parkplätzen.

Auch der Öffentliche Nahverkehr wird in starkem Maße von älteren Menschen oder von Eltern mit Kleinkindern in Anspruch genommen, insofern sind hier sicher gleiche Maßstäbe anzulegen.

Die städtische Verkehrsplanung hat daher die Aufgabe, nicht nur Maßnahmen für den Kfz-Verkehr vorzusehen, sondern auch die anderen Verkehrsträger wie den ÖPNV und das Fahrrad gleichberechtigt zu berücksichtigen.

Die hier angesprochene Bushaltestelle befindet sich heute als Provisorium vor den Gebäuden Gerresheimer Straße 22/24 und wird von der Linie 781 angefahren. Diese Linie verbindet den Norden und den Süden Hildens (also die Siedlungsschwerpunkte) mit der Innenstadt und damit auch dem Weiterbildungszentrum.

Bzgl. des Stellplatznachweises für den geplanten Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Schulgelände ist festzuhalten, dass dies zunächst nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist und im Rahmes der Baugenehmigungsverfahren geprüft wird.

Es kann aber bereits jetzt schon die Aussage getroffen werden, dass in allen geplanten Geschosswohnungsbauten des Bebauungsplanentwurfes mehr Stellplätze in den Tiefgara-

gen geschaffen werden sollen, als die BauO NW es vorschreibt und das für die Neubebauung ein Stellplatznachweis von 1.5 je Wohneinheit gefordert wird.

Der Stellplatznachweis für das Weiterbildungszentrum ist entsprechend der BauO NW erbracht worden.

Abschließend ist festzuhalten, dass ein Anrecht auf private Parkplätze im öffentlichen Straßenraum oder an öffentlichen Einrichtungen nicht besteht. In der nahe gelegenen Tiefgarage Nove-Mesto-Platz stehen Stellplätze (auch zur Miete) zur Verfügung, wenn man nicht auf dem eigenen Grundstück solche Stellplätze schaffen kann oder will.

2.1.5 Verkehrssicherheit

Ein weiterer Aspekt in den eingereichten Anregungen gilt der Verkehrssicherheit, die durch die konzentrierte Nutzung des Weiterbildungszentrums und der zukünftigen Wohnbebauung als gefährdet angesehen wird.

Eine Nachfrage bei der Polizei durch die Stadtverwaltung hat ergeben, dass es auf der Gerresheimer Straße insgesamt zu 4 Schulwegeunfällen gekommen ist, wovon 2 im Straßenraum geschehen sind.

Insgesamt betrachtet zählt die Gerresheimer Straße auch nicht zu den Unfallschwerpunkten im Hildener Stadtgebiet, zumal entsprechende Beschilderungen diesen Abschnitt als Schulweg deutlich kenntlich machen. Die vorgeschriebene Temporeduzierung trägt ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.

Insofern sind aus Sicht der Verwaltung keine Verschlechterungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu erwarten.

2.1.6 Verkehrs- und Lärmbelastung

Mit der Realisierung aller im Bebauungsplanentwurf dargestellten Planungen, Weiterbildungszentrum, Wohnbebauung auf dem ehemaligen städtischen Grundstück, Bebauung der rückwärtigen Gärten der Augustastraße, bringen vereinzelte Bürger in ihren Anregungen die Gefahr eines überhöhten Verkehrsaufkommens auf der Gerresheimer Straße zum Ausdruck.

Mit ca. 14.000 Kfz/Tag ist die Gerresheimer Straße sicher eine relativ hoch belastete Hauptverkehrsstraße. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich durch die geplanten Maßnahmen keine dramatischen Situationen ergeben werden, die den Verkehr zum Erliegen bringen. Schließlich ist es immer noch so, dass alle möglichen Fahrzeugbewegungen nicht zu exakt der gleichen Zeit erfolgen, sondern sich über den Tag verteilen. Wie in anderen Straßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen auch ist zu den Hauptverkehrszeiten immer mit zäh fließendem Verkehr zu rechnen. Dies hat dann aber wiederum den Vorteil, dass das Geschwindigkeitsniveau entsprechend reduziert ist und somit Ein- und Ausbiegevorgänge zügiger erfolgen können und als positiver Nebeneffekt auch die Verkehrssicherheit höher ist.

Dennoch ist beabsichtigt, das Verkehrsgeschehen in diesem Bereich über einen Zeitraum von 1-2 Jahren zu beobachten, um bei massiven verkehrlichen Problemen, u.U. doch noch eine separate Linksabbiegerspur einzurichten. Derzeit ist dies nicht beabsichtigt.

Der Rat nimmt die Anregungen zur Kenntnis und verhehlt nicht, dass im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung im rückwärtigen Teil der Gerresheimer Straße 20 und des Weiterbildungszentrums auf die umliegende Wohnbebauung zusätzliche Belastungen durch Verkehr und Lärm zukommen. Die Stadt Hilden hat deshalb ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, um die Immissionssituation zu klären. Danach stellt sich die Situation so dar, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte bei Beachtung bestimmter Maßnahmen, wie zum Beispiel durch passive Schallschutzmaßnahmen, weitestgehend eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund müssen die Interessen der Anwohner an der Bewahrung der derzeitigen Situation in **Abwägung** mit dem öffentlichen Interesse an dem Weiterbildungszentrum zurückstehen.

Insbesondere im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen durch die Besucher des Weiterbildungszentrums ist die derzeitige Situation der Wohnbebauung, an der Gerresheimer Straße und im westlichen Abschnitt der Augustastraße, nicht vergleichbar mit der in einem reinen Wohngebiet. Die Lage der Grundstücke an einer Hauptverkehrsstraße und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt bringt es zwangsläufig mit sich, dass hier andere Verkehrsbelastungen hingenommen werden müssen als in Wohngebietsstraßen.

2.1.7 Öffentliche Grünfläche/Park

In vereinzeltten Schreiben wird angeregt, die ehemalige Fläche der Schule nicht für Wohnbauzwecke bereitzustellen, sondern hier einen Park anzulegen, der dann auch für Veranstaltungen der Musikschule oder der VHS genutzt werden könnte.

Wie so oft, stoßen auch hier wiederum unterschiedliche Interessen aufeinander.

Ein Park, mitgenutzt durch das Weiterbildungszentrum, ist sicher wünschenswert. Allerdings sind dann – je nach Veranstaltung – Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung vorprogrammiert. Es sei in diesem Zusammenhang auf einen Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss verwiesen, der bereits am 05.12.2001 einen Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (SV IV-2-084) zur Errichtung eines Kulturparks für das städtische Grundstück abgelehnt hat.

2.1.8 Feinstaub, Abgasemissionen

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Luftqualität nicht der in freier Natur entspricht. Inwieweit hier Grenzwerte überschritten werden, etwa an der Gerresheimer Straße, ist derzeit nicht bekannt. Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in Hilden keinen Mess-Container-Standort.

Außerdem werden Messungen nicht grundstücksbezogen durchgeführt, sondern betreffen immer ein großräumigeres Gebiet.

An dieser Stelle wird auf ein Schadstoffgutachten aus dem Jahre 2005 hingewiesen, dass die Stadt Hilden für den Bebauungsplan Nr. 14B in Auftrag gegeben hat. Das Ergebnis hat gezeigt, dass trotz einem höheren Verkehrsaufkommen es zu keinen Grenzwert-Überschreitungen gekommen ist. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Kirchhofstraße ebenfalls eine innerstädtische Straße ist, allerdings mit einem weitaus höheren Verkehrsaufkommen als die Gerresheimer Straße.

Es ist unstrittig, dass die Emissionen von Diesel-Fahrzeugen wesentlich zur Feinstaub-Belastung in Städten beitragen. Die Schadstoffbelastung stammt zum einen vom örtlichen Verkehr, aber zum größten Anteil von der städtischen Hintergrundbelastung (also z.B. von den umliegenden Straßen) und der großräumigen Luftverschmutzung. Da diese wiederum erheblich vom KFZ-Verkehr verursacht werden, sind für eine wirksame Reduzierung der Gesamtbelastung vor allem auch Maßnahmen erforderlich, die in der Fläche greifen. Die größten Wirkungen sind dabei mit Maßnahmen zu erzielen, die direkt an den Quellen ansetzen, etwa den Partikel-Filtern bei Diesel-Fahrzeugen. Damit ist eine Reduzierung der Partikel-Emissionen von über 90 % möglich. Die erforderliche Technik steht, auch für Nachrüstungen älterer Fahrzeuge, zur Verfügung.

Ohne diese Maßnahmen an der Quelle können die vielfältigen Bemühungen der Kommunen zur Reduzierung der Luftschadstoffe nicht wirksam sein, da trotz der innermotorischen Verbesserungen an den Diesel-Fahrzeugen deren hoher und steigender Anteil an Neuzulassungen (derzeit fast 40 %) nach Aussagen des Umweltbundesamtes ohne weitere Minderungsmaßnahmen zu einer Erhöhung der Dieselruß-Partikel-Emissionen führen wird.

Hier fehlt es an Eingriffsmöglichkeiten der Kommune.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen

2.2 Schreiben der Frau Silvia Petring vom 13.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

2.2.1 Teilbereich H

In dem Schreiben wird der geplante Bau des II-geschossigen Wohnhauses im Teilbereich H kritisiert. Demnach soll der Neubau „erheblich“ von der vorhandenen Bebauung der Augustastraße abweichen. Des Weiteren werden Bedenken hinsichtlich der Geschosshöhe angemerkt.

Die Verfasserin merkt an, dass die Traufhöhe des geplanten Mehrfamilienhauses 1,50 m bzw. 1,90 m höher ist, als die der jeweiligen zugehörigen Gebäude der Augustastraße.

Entscheidender ist jedoch, dass die Firsthöhe des geplanten Neubaus mit nach Änderung des Entwurfes nunmehr 58,60 m weit unter den Firsthöhen der bestehenden Gebäude der Augustastraße (61,70 m bis 63,60 m) liegt, nämlich bis zu 5,00 m. Außerdem passt sich das Mehrfamilienhaus mit seiner II-Geschossigkeit dem Bestand der Augustastraße durchaus an.

Der Vorwurf, dass das neue Gebäude sich nicht in das Erscheinungsbild der Augustastraße einfügen, wie von ihrer Seite kritisch angemerkt wird, wird zurückgewiesen, zumal die geplanten Wohngebäude bis zu 59 m von der Mitte der Augustastraße entfernt entstehen würden und daher keinen optischen Einfluss auf das dortige Straßenbild hätten.

2.2.2 Teilbereich I

Die Verfasserin bringt zum Ausdruck, dass mit der zusätzlichen Ausweisung von einem Doppelhaus auf der Teilfläche I und der privaten Erschließung von der Augustastraße aus dies als „erhebliche“ Veränderung des Bebauungsplanentwurfes gegenüber dem zur Bürgeranhörung vorgestellten Plänen zu bewerten ist und stellt an dieser Stelle die Zulässigkeit in Frage.

Bzgl. der Zulässigkeit ist festzustellen, dass im Rahmen des Verfahrens es immer wieder zu Überarbeitungen eines Bebauungsplanentwurfes kommen kann. Diese Änderungen resultieren zum Teil aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und zum Teil sind es auch städtebauliche Gründe. Daher gibt es im Aufstellungsverfahren mehrere Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im vorliegenden Fall erfolgte die Hinzunahme des östlich gelegenen Grundstückes der Teilfläche I aus verschiedenen Gründen. Zum einen soll die städtebauliche Einheitlichkeit gegeben sein und zum anderen soll die Erschließung des Flurstückes 252 erleichtert und sichergestellt werden.

Da die rechtlich verbindliche Beteiligung der Öffentlichkeit erst mit der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfes durchgeführt wird, sind Änderungen des Entwurfes nach der frühezeitigen Bürgeranhörung zulässig und in der Regel immer notwendig.

2.2.3 Teilbereich E

In dem Schreiben wird angeregt, für den geplanten Geschosswohnungsbau die Firsthöhe von derzeit 62,00m zu reduzieren, da es sich der Definition im Schreiben nach um eine Hinterlandbebauung handelt.

Es ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Begriff „Hinterland“ nicht mehr zutrifft und es sich hier um einen städtischen Innenbereich handelt, der eigenständig erschlossen wird.

Warum die Verfasserin des Schreibens anregt, die vorgesehene Firsthöhe des geplanten Gebäudes von 62,00 m zu reduzieren, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere deshalb nicht, weil die Höhe sich an der Firsthöhe des noch bestehenden alten Schulgebäudes (58,10m – 62,00m) orientiert. Hinzu kommt, dass ein Großteil der umliegenden Gebäude der Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße Firsthöhen aufweisen, die weit über 62,00 m liegen. Hierbei wird insbesondere auf das ehemalige Schulgebäude Gerresheimer Straße 20 hingewiesen, das eine Firsthöhe von 70,80 m hat.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der Entwurf zum Bebauungsplan in diesem Teilbereich geändert wurde und nunmehr nur noch ein Gebäudekörper mit 16 x 23 m hier errichtet werden soll.

2.2.4 Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis für den geplanten Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Schulgelände ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird im Rahmen der Baugenehmigungserteilung geprüft. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass in den vorgeschriebenen Tiefgaragen mehr Stellplätze entstehen werden als es die gesetzliche Regelung von 1 Stellplatz/1 Wohneinheit erfordert. Darüber hinaus wird für die Teilbereiche E und H eine Erhöhung des Stellplatznachweises von 1.5 Stellplätzen je Wohneinheit als textlicher Hinweis aufgenommen.

2.2.5 Raumsituation des Weiterbildungszentrums

Es mag sicherlich zutreffen, dass einige Kurse der VHS in anderen Räumlichkeiten außerhalb des Weiterbildungszentrums stattfinden. Allerdings musste natürlich auch ein räumlicher Kompromiss gesucht werden, um der Vielfalt und Vielzahl an Weiterbildungsmöglichkeiten gerecht zu werden.

Die Verfasserin regt in diesem Zusammenhang daher an, die geplante Wohnbebauung auf dem noch städtischen Grundstück statt für Wohnbauzwecke, als Erweiterungsfläche für das Weiterbildungszentrum zu nutzen.

Ob langfristig Reserveflächen benötigt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ein zusätzliches Gebäude errichtet wurde und somit ausreichend Raumkapazitäten bereit stehen.

Über mögliche Erweiterungsbedürfnisse kann zum jetzigen Zeitpunkt nur spekuliert werden. Der absehbare Raumbedarf der verschiedenen Einrichtungen des Weiterbildungszentrums wurde jedenfalls abgedeckt.

Weitergehende Ansprüche und Notwendigkeiten – sollten sie später einmal auftreten – müssen dann bearbeitet werden.

2.2.6 Parken

An dieser Stelle der Anregungen zeigt sich ein gewisser Widerspruch in dem, was die Verfasserin des Schreibens einerseits kritisiert und andererseits fordert.

Sie beklagt, dass es zu wenige Besucherparkplätze für das Weiterbildungszentrum gibt, gleichzeitig soll dieses doch im rückwärtigen Teil des Grundstückes, wo Wohnbebauung vorgesehen ist, erweitert werden.

Würde man der Anregung folgen, bedeutet es natürlich auch, dass entsprechend der BauO NW ausreichend Stellplätze für die vorgeschlagene Erweiterung des Weiterbildungszentrums bereitgestellt werden müssten. Zu beachten ist hierbei, dass bei einer derartigen Nutzung im Gegensatz zu einer Wohnnutzung weitaus mehr Stellplätze bereitgestellt werden müssten. Somit würde dies zum einen eine noch stärkere Frequentierung der Fläche durch Besucher bedeuten und zum anderen die Gerresheimer Straße und auch die umliegenden

Straßen stärker belasten. Daher ist es sicherlich sinnvoll, nicht alle Angebote an Weiterbildungsmöglichkeiten an dieser Stelle zu konzentrieren.

2.2.7 Wohnraumbedarf und Neuausweisung von Wohngebieten

Zu dieser Anregung wird auf Punkt 2.1.2 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.3 Schreiben des Herrn Jahn vom 16.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

zu 1. Hierzu wird auf Punkt 2.1.6 der Sitzungsvorlage verwiesen.

zu 2. Unter Punkt 2 der Anregungen wird auf eine Anpflanzungsmaßnahme verwiesen, die laut zeichnerischer Darstellung im Bebauungsplan zu erfolgen hat. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Hecke und nicht, wie vom Verfasser interpretiert, um ein Anpflanzungsgebot.

zu 3. Hierzu wird auf Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.4 Schreiben der Eheleute Inge und Arno Schmolke vom 20.06.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

In dem Schreiben wird kritisch angemerkt, dass mit der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken der Augustastraße der Garten verschattet wird. Festzustellen ist, dass aufgrund der heute noch vorhandenen Bäume bereits jetzt von einer Verschattung ausgegangen werden muss.

Hinzu kommt, dass die Gärten der Augustastraße nach Süden ausgerichtet sind und somit während der Sommerzeit auch zu später Stunde keine Vollverschattung des Grundstückes zu erwarten ist.

Des Weiteren wird mit der Neubebauung von steigenden Lärmimmissionen ausgegangen, welche die „bisher intakte Ökologie“ beeinträchtigen.

Diese Kritik ist nicht nachvollziehbar, da ein Zusammenhang zwischen Lärm und der davon ausgehenden Gefahr für eine „intakte Ökologie“ in diesem Bereich nicht gesehen wird. Sofern der Verfasser davon ausgeht, dass mit Lärm der PKW-Verkehr gemeint ist, der über den Parkplatz des Weiterbildungszentrums zu den Tiefgaragen der neuen Wohnbebauung geführt wird, ist folgendes festzustellen:

Dadurch, dass gerade für die Neubebauung keine oberirdischen Stellplätze zulässig sind, kann nicht von derart starken Lärmimmissionen ausgegangen werden, wie in der Anregung zum Ausdruck gebracht wird.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.5 Schreiben der Architekten Wegmann+Kretschmer-Fricke vom 12.06.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

2.5.1 Umwandlung der Baulinie

Der Anregung wird teilweise durch folgende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen entsprochen:

Entlang der Baulinie im Teilbereich D (Hoffeldstraße) sind gem. § 86 LBO NW Vor- und Rücksprünge von 1.00 m ausnahmsweise zulässig.

2.5.2 Verschiebung des nördlichen Baufensters auf dem Flurstück 874 im Teilbereich D

Der Anregung wird gefolgt.

2.5.3 Zufahrt

Die im Plan als „Weg“ gekennzeichnete Fläche ist bereits als Anliegerstraße gewidmet. Eine Zufahrt zu einer neuen Tiefgarage ist daher gegeben.

2.5.4 Bautiefe

Der gewünschten Anregung, das Baufenster auf 13 m zu vertiefen, wird nicht entsprochen.

2.5.5 Abstandsfläche

Die in dem Schreiben angesprochene Regelung bezieht sich auf den süd-östlichen Bereich des Teilbereiches D (Flurstücke 873 und 874). Hier werden Probleme hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen zu bestehenden, im Innenbereich liegenden Gebäuden gesehen und zu der durch eine Baugrenze festgesetzten Baufläche entlang der Hoffeldstraße. Dennoch wird an der Baugrenze insgesamt festgehalten.

Hierdurch wird gewährleistet, dass zu einem späteren Zeitpunkt, sobald die vorhandenen Gebäude im Innenbereich nicht mehr benötigt und abgerissen werden, entlang der Hoffeldstraße Gebäude zulässig sind, die den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld gerecht werden.

Die Anregung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

2.6 Schreiben der Rechtsanwälte Höller Spichartz Hendrichs für U. Seiffert, Augustastraße 10 vom 22.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1. In dem Schreiben wird unter Punkt 1 noch mal an das Begehren des Mandanten, das städtische Grundstück zu erwerben, erinnert. Auf Grund der damals geforderten Nebenbedingungen konnte der angestrebte Verkauf nicht durchgeführt werden. Diese Anregung auch nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Hinsichtlich der Anregungen bzgl. der „grünen Lunge“ wird auf Punkt 2.1.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Zu 2. An dieser Stelle wird die Verwunderung zum Ausdruck gebracht, dass „das frühere Volkshochschulgebäude beseitigt werden soll“, obwohl entsprechender Raumbedarf gegeben ist.

Bei dem angesprochenen Gebäude handelt es sich um einen Betonskelettbau aus den 70er Jahren. Eine Untersuchung des Gebäudes hat ergeben, dass aufgrund der Baufälligkeit und der zu erwartenden Asbestbelastungen eine dauerhafte Nutzung und die dafür erforderliche Totalsanierung in Richtung heutiger Gebäudestandards (Wärmedämmung), wirtschaftlich nicht zu vertreten ist.

Im Weiteren siehe hierzu Punkt 2.2.5, Raumsituation des Weiterbildungszentrums, der Abhandlungen der Frau Silvia Petring

Zu 3a/b. In dem Schreiben wird an dieser Stelle die Aussage getroffen, dass die Bebauung des straßennahen Bereiches der Augustastraße und Gerresheimer Straße am „wenigsten schützenswert“ ist und daher die bauliche Beschränkung durch die Festsetzung von Baulinien nicht eingesehen wird und als nicht „sachgerecht“ bewertet wird.

Diese Einschätzung ist nicht nachvollziehbar, da es gerade die straßennahe Bebauung ist, die hier das Straßenbild prägt. Insbesondere die Augustastraße zeichnet sich auf der südlichen Seite durch die straßennahe und homogene Bebauung aus und hebt sich positiv aus dem gesamtstädtischen „Angebot“ an Straßen hervor. Und um den Straßencharakter langfristig zu sichern, ist die Festsetzung durch Baulinien durchaus gerechtfertigt.

Den Gebäudebestand der Augustastraße als „eigenwillige Bauform“ zu bezeichnen, wird an dieser Stelle als nicht sachgerecht gesehen und lediglich zur Kenntnis genommen.

Vorgeschlagen wird im Weiteren eine großzügigere Bemessung der Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen.

Unter Anwendung von Baulinien für die zur Augustastraße zugewandten Gebäudeseiten und vereinzelt über die bestehenden Gebäude hinausgehenden Baugrenzen für die rückwärtigen Gebäudeseiten werden die Bebauungsmöglichkeiten erweitert und nicht beschränkt.

Bezogen auf das Grundstück des Mandanten besteht ebenso die Möglichkeit, das Gebäude zum Garten hin zu erweitern.

Im Weiteren wird kritisiert, dass die im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene neue Wohnbebauung der rückwärtigen Augustastraßengrundstücke nicht der „eigenwilligen Bauform“ des bestehenden Gebäudebestandes der Augustastraße folgt.

Es fällt schwer, dieser Argumentation zu folgen, da die Neubebauung sich nicht zwangsläufig an die Bauform der Augustastraße anpassen muss, darüber hinaus jedoch bzgl. der Geschossigkeiten und der Bautiefen sich der umliegenden Bebauung teilweise unterordnet oder annähert.

Mit der unterschiedlichen Ausweisungen in den Teilbereichen wird noch mal deutlich, dass jeder dieser Bereiche für sich betrachtet unterschiedliche Qualitäten hat und diese auch entsprechend durch die differenzierten Festsetzungen berücksichtigt worden sind.

Der Mandant fordert letztlich für sein Grundstück eine größer dimensionierte Baumöglichkeit auf seinen Grundstücken, insbesondere mit dem Argument, dass die „südliche Seite“ der Augustastraße und die „nördliche“ Seite der Gerresheimer Straße durchgängig bebaut sind.

Wie bereits oben erwähnt, bestimmt gerade die südliche Seite der Augustastraße das Straßenbild. Würde man der Anregung des Mandanten folgen und den Eckbereich der Augustastraße/Gerresheimer Straße bebauen zu lassen, würde das Straßenbild an Qualität einbüßen. Da es ein erklärtes städtebauliches Ziel ist, gerade diesen Bereich zu erhalten und zu sichern, wird der Anregung nur teilweise entsprochen, indem für vereinzelte Gebäude der südlichen Augustastraße Bautiefen zwischen 14,00 und 15,50 m ausgewiesen wird.

Hierdurch ergeben sich bestimmte Entwicklungsspielräume.

Zu 3c. In dem Schreiben wird unter c festgestellt, dass in einem Teilbereich eine Überschreitung der GRZ um 20% zulässig ist und der Mandant dies als „Ungleichheit“ bewertet, die für ihn nicht erklärbar ist.

Aufgrund des geänderten Entwurfes mit nur einem Gebäudekörper auf der Teilfläche E ist eine Ausnahmsweise zulässige Überschreitung nicht mehr erforderlich und auch nicht von mehr von einer „Ungleichheit“ gesprochen werden kann.

Zu 3 d. An dieser Stelle wird Kritik hinsichtlich des Erschließungsweges für den Teilbereich I geäußert. Der Verfasser sieht darin einen „erheblichen Eingriff in die bisherige Grünzone“.

Die hier geplante Erschließung als „erheblichen Eingriff“ zu werten, wird als unverhältnismäßig gesehen, da ein großer Teil der im Plan dargestellten Zuwegung bereits versiegelt ist und als Zufahrt genutzt wird.

Mit der Ausweisung und den daran gebundenen textlichen Festsetzungen, sämtliche Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belagsarten auszustatten, werden zudem bessere Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen.

Zu 3 e. Bzgl. der hier getroffenen Anregung zur Parksituation wird auf Punkt 3.4.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Zu 3 f. Das hier vorgebrachte Argument der „Ungleichbehandlung“ wird zurückgewiesen, da die hier angesprochenen Bäumen auf dem Grundstück des Mandanten nicht als erhaltenswert im Bebauungsplanentwurf dargestellt sind, sondern lediglich als „örtlich vorhandener Baum“, wie aus der Legende des B-Planes unschwer zu entnehmen ist.

Abschließend wird in dem Schreiben noch mal auf das Anliegen des Mandanten verwiesen, wonach dieser sich immer noch „vehement“ für den Erhalt vorhandener Grünflächen einsetzt, sofern der Gleichheitsgrundsatz gewährleistet ist.

Seiner Definition nach müssen alle Anlieger gleich behandelt werden um vergleichbare Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten.

Dass dies nicht immer möglich ist und nicht angebracht ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Aspekte, wurde bereits erläutert.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

2.7 Schreiben des RA W. Lehmann, Düsseldorf, für A. Hankel, Hilden, vom 16.06.2005 bzw. 21.07.2005

Rechtsanwalt Lehmann bringt für seinen Mandanten A.Hankel verschiedene Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 236 vor:

Zunächst wird vorgeschlagen, komplett von einer Überplanung des Plangebietes abzusehen. Hilfsweise soll die Bebauung im Planinnenbereich im Maß der baulichen Nutzung reduziert werden, auf bestimmten Grundstücken soll keine Bauausweisung erfolgen, schließlich soll eine im Plangebiet stehende große Eiche – die für die bisherige Planung weichen müsste – erhalten bleiben.

Zu diesen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

wird Zunächst wird angeregt, auf eine Bebauung des Innenbereiches ganz zu verzichten. Dies

mit dem Siedlungsdichtegutachten von 1997 und mit einer Nichtbeachtung der Bodenschutzklausel des BauGB begründet. Aus städtischer Sicht kann dieser Argumentation keinesfalls gefolgt werden. Es wird auf die Abhandlungen unter Punkt 2.1.2 verwiesen.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der Entwurf zum Bebauungsplan im Teilbereich E geändert wurde und nunmehr nur noch ein Gebäudekörper errichtet werden soll.

Im weiteren Verlauf argumentiert der Anreger, es läge kein aussagekräftiger Umweltbericht vor.

Dies ist auch nicht weiter verwunderlich, da das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 236 noch nach dem „alten“ Planungsrecht (welches vor dem 20.07.2004 galt) durchgeführt wird. Dies ist möglich, da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 18.06.2003 erfolgte.

Weiterhin wird der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kritisiert, in dem hinsichtlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein Defizit verbleibt.

Dies ist richtig; allerdings vergisst der Anreger, dass im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auch ein Vorschlag zum Ausgleich des Defizites gemacht wird (siehe hierzu auch Pkt. 2.1.1).

Damit wird allen Anforderungen des Bauplanungsrechtes Genüge getan.

Die geplante Neubebauung im Planinnenbereich wird ebenfalls kritisiert; diese sei zu hoch und zu dicht. Insbesondere die Traufhöhe wird als zu hoch herausgestellt.

Tatsächlich ist es so, dass die Firsthöhe des geplanten Neubaus mit den nunmehr geplanten 58,60 m weit unter den Firsthöhen der bestehenden Gebäude der Augustastraße (61,70 m bis 63,60 m) liegt, nämlich bis zu 5,00 m. Außerdem passt sich das Mehrfamilienhaus mit seiner II-Geschossigkeit dem Bestand der Augustastraße durchaus an (siehe hierzu auch Punkt 2.2.1 der Sitzungsvorlage)

Abschließend wird vom Anreger kritisiert, dass im Zuge der Bauleitplanung (hier: 40. Änderung des FNP) ein Teil der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche umgewandelt wurde. Hierzu kann ausgeführt werden, dass diese FNP-Änderung inzwischen nicht nur vom Rat der Stadt

beschlossen sondern auch von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt und anschließend im städtischen Amtsblatt bekannt gemacht wurde.

Im Zusammenhang mit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes Gerresheimer Straße 20 (Weiterbildungszentrum Altes Helmholtz) ist festzuhalten, dass aufgrund des Abstandes zwischen Denkmal und Neubebauung sowie der gestalterischen Unterordnung der Neubebauung gegenüber dem Denkmal keine Bedenken bestehen und seitens der zuständigen Behörden auch nicht geäußert wurden.

Die Anregungen werden bis auf die Änderung im Teilbereich E zurückgewiesen.

2.8 Schreiben des RA K. Beuse u. W. Hankel, Hilden, für Hankel Gbr, Hilden, vom 17.06.2005

Die Rechtsanwälte Beuse und Hankel bringen für Ihre Mandanten Hankel Gbr. verschiedene Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 236 vor:

- So wird u.a. darauf hingewiesen, dass durch eine fehlende Zugangsmöglichkeit über die Hoffeldstraße und eine Zufahrt/Abfahrt im Bereich der Gerresheimer Straße 18 zur Erschließung des Weiterbildungszentrums mit einem Verkehrsaufkommen in „unerträglichem Maße“ zu rechnen ist.

Hierzu ist festzuhalten, dass der Zugang über die Hoffeldstraße früher als Fuß- und Radwegverbindung zum „Alten Helmholtz“ gedient hat und daher auch nicht für eine umfangreiche PKW-Erschließung in Betracht kommen könnte.

Ergänzend wird hierzu in dem Schreiben auf die rückwärtige Wohnbebauung verwiesen, die einen weiteren Beitrag dazu leistet, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu erhöhen.

Unabhängig davon ist die dramatische Darstellung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens als unverhältnismäßig zu bewerten, da die Frequentierung des Parkplatzes und der Stellplätze für die rückwärtige Wohnbebauung sich über den Tag verteilt.

Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass es zu gelegentlichen „verkehrlichen Engpässen“ kommen kann, aber schließlich handelt es sich hier um einen innenstadtnahen Bereich und mit der Gerresheimer Straße um eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Erschließungsfunktion, welche auch die Dorothea-Erxleben-Straße, die Luisenstraße und die Augustastraße mit Anlieger- bzw. Anwohnerverkehr bedient.

- Zu der Feststellung, dass ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hilden nicht besteht, wird auf Punkt 2.1.2 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Hinsichtlich der Änderung des FNP wird darauf hingewiesen, dass inzwischen die 40. Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung mit Datum vom 11.07.2005 genehmigt wurde und die Bekanntmachung erfolgte.

- Bzgl. der Kritik an zusätzlichen Emissionen wird auf Punkt 2.1.6 der Sitzungsvorlage verwiesen.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der planerischen Grundsätze des §1 Abs. 6 BauGB durch die vorgesehene Planung geäußert.

Siehe hierzu Punkt. 2.1.2 der Sitzungsvorlage.

- Anregungen zur Stellplatzsituation des Weiterbildungszentrums.

Siehe hierzu Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage.

- Im Schreiben wird u.a. die Feststellung getroffen, dass hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung keine Auseinandersetzung stattgefunden hat.

Es wurde bereits während der Bürgeranhörung seitens der Verwaltung darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Verkehrssituation durch die intensive Nutzung des Gebäudes Gerresheimer Straße 20 und der rückwärtigen Bebauung ändern wird. Da die Erfahrung gezeigt hat, dass sich Autofahrer auf veränderte Situationen entsprechend einstellen können, wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt die Aussage getroffen, dass erst nach einer Verkehrsbeobachtung über einen Zeitraum von ca. einem Jahr eine tatsächliche Einschätzung der Verkehrssituation möglich macht.

Sollte sich dann herausstellen, dass es zu nicht vertretbaren Verkehrsbehinderungen in Form von Staus oder gar erhöhtem Unfallgeschehen gekommen ist, wurde die Option einer zusätzlichen Abbiegespur genannt.

Bereits in einem so frühen Stadium der Planung konkrete Auswirkungen zu benennen, wäre rein spekulativ. Daher ist eine Beobachtung des Verkehrsgeschehens über einen längeren Zeitraum weitaus effektiver und bietet die Möglichkeit Verbesserungen oder Veränderungen an den Stellen anzusetzen, die sich als problematisch herausgestellt haben.

- An letzter Stelle der Anregungen wird auf fehlende Alternativplanungen verwiesen, sollte eine Abbiegespur erforderlich sein, da hiervon auch der Standort der Bushaltestelle betroffen wäre.

Hierzu wird auf Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.9 Schreiben der RA Lenz und Johlen, Köln, für Uffmann Gbr vom 20.06.20005

In Ihrem Schreiben regt die Kanzlei Lenz und Johlen – vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen Zustimmung zu einer Bebauung der Hinterlieger-Grundstücke an der Augustastraße – eine stärkere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ihrer Mandantschaft an. Dies schlägt sich nieder in der Forderung nach einem Geschoss mehr, nach einer größeren überbaubaren Fläche, nach anderen Dachformen und zusätzlichen Stellplätzen.

Darüber hinaus wird angeregt, insbesondere die Baumöglichkeiten auf dem südlich gelegenen städtischen Grundstück in ihren Ausmaßen zu reduzieren.

Die Anregungen werden in Form der eingereichten „Konsens“-Variante mit Tiefgarage berücksichtigt.

Demnach wird der Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei stattgegeben und die überbaubare Fläche wird ebenfalls erhöht, sodass hier nicht mehr von einer Beschränkung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit ausgegangen werden kann.

Für die getroffene Festlegungen „Pulldächer“ gibt es gute städtebauliche Gründe. So soll für die hier vorgesehene neue Bebauung eine einheitliche Grundcharakteristik geschaffen werden, um sowohl gegenüber der vorhandenen Bebauung an der Augustastraße als auch gegenüber dem Denkmal Gerresheimer Straße 20 „Altes Helmholtz“ gestalterische Eigenständigkeit zu erlangen. Gleichzeitig soll jedoch auch die Qualität der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Hieraus haben sich die Pulldach-Festsetzung und die Ausrichtung der Gebäude ergeben. Ähnlich der Augustastraße kann sich dann ein homogenes und trotzdem variantenreiches Siedlungsbild ergeben. Hier nun die Dachformen freizugeben würde zu einer gestalterischen Beliebigkeit und damit zu einer sicheren Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes für Neubauten und Bestand führen.

Aus der offengelegenen Planung lässt sich daher erkennen, dass es eine „Ungleichbehandlung“ der Mandantschaft nicht gibt.

Insgesamt resultiert aus den gleichartigen städtebaulichen Vorgaben und der Abstufung der Geschossigkeit bei den Neubauten ein harmonisches neues Bild - ähnlich der Augustastraße.

Insofern ist auch die Forderung, auf dem städtischen Grundstück (Bereich E) die geplante Neubebauung zu reduzieren, inhaltlich nicht begründet. Die Abstände der jeweiligen Neubebauungen zueinander sind so gewählt, dass keinerlei gegenseitige Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall liegt der Abstand von Haus zu Haus zwischen 28 und 30 m. Zwischen den Gebäuden liegen Gartengrundstücke mit Begrünung.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der Entwurf zum Bebauungsplan in diesem Teilbereich geändert wurde und nunmehr nur noch ein Gebäudekörper mit 16 x 23 m hier errichtet werden soll.

2.10 Schreiben des Herrn Vogelsang per mail vom 22.08.2005

Die Anregungen beziehen sich auf die beiden nördlich gelegenen Flurstücke im Eckbereich zwischen Augustastraße und Hoffeldstraße.

In dem Schreiben wird angeregt, für die beiden Flurstücke (245, 246) eine IV-Geschossigkeit auszuweisen, die Baulinie im rückwärtigen Bereich in eine Baugrenze umzuwandeln und die Bautiefe auf 14 m zu erweitern.

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung die Geschossigkeit zu erhöhen wird nicht entsprochen, da im gesamten Umfeld Geschossigkeiten zwischen II und III ausgewiesen und auch vorhanden sind. Die Firsthöhen differieren untereinander nur in sehr geringem Maße, auch zwischen II- und III-geschossigen Gebäuden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück nicht so groß ist und daher auch die Ausnutzbarkeit entsprechend eingeschränkt ist und gleichzeitig noch ausreichend Grünfläche erhalten bleiben soll, wird an der Ausweisung der III-Geschossigkeit festgehalten.

Außerdem ist die im Plan angegebene Firsthöhe nicht zwingend anzuwenden, sondern als max.-Vorgabe zu sehen.

Wirtschaftliche Gründe sind durchaus nachvollziehbar, sollten aber auch ihre Grenzen haben. Eine größere Ausnutzbarkeit bedeutet auch gleichzeitig mehr Wohneinheiten mit entsprechendem Stellplatzbedarf.

Gerade weil das Grundstück in seinen Ausmaßen beschränkt ist und genügend Stellplätze bereitgestellt werden müssen, ist es nicht zu vertreten, hier die Möglichkeit zu schaffen, alles auszureizen, zu Lasten der Grün- und Freiflächen.

Der Anregung die Baulinie im rückwärtigen Bereich in eine Baugrenze umzuwandeln wird entsprochen.

Dem Begehren des Eigentümers die Bautiefe dann auf 14 m zu erweitern, wird nur bedingt gefolgt, indem die Bautiefe auf 13 m erweitert wird.

2.11 Schreiben der sonstigen Bürger/innen deren Anregungen thematisch zusammengefasst in einer Tabelle

siehe Anlage 2.11

3. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 236 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl: I S. 2141) in der vor dem 20.7.2004 gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und wird westlich begrenzt durch die Gerresheimer Straße, nördlich durch die Augustastraße und südöstlich durch die Hofeldstraße.

Nach § 3 Abs. 3 BauGB in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung wird ebenfalls bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden können.

Die Offenlagefrist wird auf zwei Wochen verkürzt.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 17.11.2005 zugrunde.“

Abstimmungsergebnis:

Mit 8 Ja-Stimmen gegen 11 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

7.7 Bebauungsplan Nr. 103, 2 Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße; hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses WP 04-09 SV 61/085

Beschlussvorschlag:

„Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Aufstellung der 2. Änderung des übergeleiteten Bebauungsplans (Durchführungsplan) Nr. 103 vom 09.06.2004 wird aufgehoben.“

Abstimmungsergebnis:

mit 17 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen einstimmig beschlossen

7.8 Erneute Anordnung der Veränderungssperre Nr. 45 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103, 2 Änderung (Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße); hier: Beschluss der Satzung WP 04-09 SV 61/071

Herr Reffgen erklärte, seine Fraktion werde nicht zustimmen, da man bereits rechtliche Bedenken hinsichtlich der Art und Weise wie die Veränderungssperre zustande gekommen sei gehabt habe. Man sehe sich nun leider in der damaligen Auffassung bestätigt. Es handele sich hier um ein verspätetes Tätigwerden der Verwaltung, weil den Empfehlungen des INTEK-Gutachtens nicht gefolgt worden sei und das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept nun nachgebessert worden solle. Dies finde nicht seine Zustimmung.

Herr Welke schloss sich seinem Vorredner an.

Frau Alkenings führte aus, dass man an dieser Stelle großflächigen Einzelhandel zum Schutz der Innenstadt ausschließen wolle; die Verwaltung sei sehr wohl dem Gutachten gefolgt. Der eingetretene Rechtsfall sei anderen Inhalts. Ihre Fraktion werde der heutigen Sitzungsvorlage zustimmen.

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt:

1. Die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 45 durch den Rat der Stadt Hilden vom 27.04.2005 wird aufgehoben.
Deshalb wird die gleichzeitig beschlossene Satzung zur Anordnung der Veränderungssperre ebenfalls aufgehoben und außer Kraft gesetzt.
2. Zur Sicherung der Planung für den erneut aufgestellten Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung wird erneut die Veränderungssperre Nr. 45 gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung für folgenden Bereich angeordnet:

Das Plangebiet liegt nördlich der Düsseldorfer Straße (B228) im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Es wird im Süden von der Düsseldorfer Straße begrenzt.

Im Westen wird es von der westlichen Grenze des Flurstückes 245 begrenzt, welches ursprünglich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 lag, nun aber in das Plangebiet der 2. Änderung mit einbezogen wird. Im weiteren Verlauf von Süden nach Norden wird das Plangebiet von den östlichen Grenzen der Flurstücke 268, 256 und 253 sowie nach Querung der Reisholzstraße von den östlichen Grenzen der Flurstücke 270 und 271 begrenzt.

Die nördliche Grenze verläuft Richtung Osten entlang der nordöstlichen Flurgrenze der Flur 1 bis zur Niedenstraße (nördliche Grenze des Flurstücks 121, Forststraße und nördliche Grenze des Flurstücks 214).

Östlich wird das Plangebiet in südliche Richtung von der Niedenstraße begrenzt, weiter von der nördlichen Grenze der Daimlerstraße sowie der westlichen Grenze der Forststraße. Dann quert die Grenze die Forststraße und verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 194 und 48 bis auf die Niedenstraße. Bis zur Düsseldorfer Straße wird das Plangebiet dann von der Niedenstraße begrenzt.

Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Hilden.

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

Abstimmungsergebnis:

Mit 16 Ja-Stimmen gegen 3 Nein-Stimmen mehrheitlich beschlossen

7.9 Aussprache über die Ortsbesichtigung

Eingangs erläuterte Herr Trapp die in der Örtlichkeit von den Architekten Wegmann und Kretschmer-Fricke vorgestellte Bebauung nochmals ausführlich anhand von Planunterlagen.

Nach kurzer Diskussion und Beantwortung einiger Detailfragen durch Herrn Trapp signalisierten die Ausschussmitglieder Zustimmung zu diesem Bauvorhaben.

8.1 Sanierung des Sportplatzes Weidenweg; Hier: Beratung der Unterlagen nach §10 GemHVO WP 04-09 SV 66/043

Herr Schreier erklärte, man werde der heutigen Sitzungsvorlage zustimmen, sei jedoch erstaunt darüber, dass hier - trotz Kunstrasenplatz - ein erheblicher Personalbedarf bestehe. Seines Erachtens müssten die Vereine bei der Pflege herangezogen werden.

Herr Rech wies darauf hin, dass ein Kunstrasenplatz entgegen früherer Darstellung doch einen erheblichen Unterhaltungsaufwand habe; dies sei auch im Rahmen des Gutachtens Kothes Gegenstand der Diskussion gewesen. Die Vereine seien dazu nicht in der Lage.

Herr Hanke ergänzte, dass der Hinweis auf erhöhten Personalbedarf nicht neu sei und eine zusätzliche Stelle auch genehmigt worden sei.

Herr Welke hielt eine Personalaufstockung für nicht gerechtfertigt, da auch bei anderen Einrichtungen abgespeckt werde.

Fragen einzelner Ausschussmitglieder hinsichtlich elastischer Tragschicht, Entsorgungskosten für Altlasten, Zusammensetzung der Folgekosten, Kosten für Monitoring wurden durch Herrn Mittmann unter Hinweis auf die Anlagen zur Sitzungsvorlage nochmals eingehend beantwortet.

Beschlussvorschlag:

„Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss sowie im Ausschuss für Schule, Sport und Soziales die Sanierung des Sportplatzes Weidenweg als Kunstrasenplatz und stimmt den vorgelegten Unterlagen nach §10 GemHVO mit den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 1.137.500,00€ zu.

Nach den 2005 bereit gestellten Mitteln für die Planung	: 50.000,00€
soll der Restbetrag von	: 1.087.500,00€
im Haushaltsplan 2006 veranschlagt werden.	

Um die Arbeiten bis zum Herbst 2006 durchzuführen erfolgt gleichzeitig die vorzeitige Freigabe der für 2006 etatisierten Haushaltsmittel. Die Mittel werden bis zur Rechtskraft des Haushaltsplans 06 bei Haushaltsstelle 5600.363.9401 bereitgestellt“

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

An der Beschlussfassung nahm Herr Reffgen nicht teil.

Beschlussvorschlag:

„Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Sanierung des Schmutzwasserhauptsammlers in der Elberfelder Straße nach den Plänen des Tiefbau- und Grünflächenamtes –Stadtentwässerung- und stimmt den nach § 10 Gem HVO vorgelegten Unterlagen und ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 220.000,- € zu.
Dieser Gesamtbetrag soll nach dem Bauzeitenplan unter Beachtung des Kassenwirksamkeitsprinzips im Jahre 2006 veranschlagt werden.

Über die Aufnahme der Maßnahme mit Kosten in Höhe von 220.000,- € in die Finanzplanung wird im Rahmen der weiteren Haushaltsplanberatung 2006 entschieden.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

An der Beschlussfassung nahm Frau Schnatenberg nicht teil.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Sanierung des Regenwasserkanals in der Straße „Am Kronengarten“ nach den Plänen des Tiefbau- und Grünflächenamtes –Stadtentwässerung- und stimmt den nach § 10 Gem HVO vorgelegten Unterlagen und ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 234.000,- € zu.
Dieser Gesamtbetrag soll nach dem Bauzeitenplan unter Beachtung des Kassenwirksamkeitsprinzips im Jahre 2007 mit Verpflichtungsermächtigung 2006 veranschlagt werden.

Über die Aufnahme der Maßnahme mit Kosten in Höhe von 234.000,- € in die Finanzplanung wird im Rahmen der weiteren Haushaltsplanberatung **2006 entschieden.**

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Umsetzung des Elektrogeräte-Gesetzes zur Kenntnis.
2. Zur Unterbringung des Wertstoffhofes auf dem Gelände des Bauhofes wird ein Betrag von 75.963 € über den Haushaltsplan 2006 bereit gestellt.
3. Für die Herrichtung der bestehenden Halle auf dem anzumietenden Grundstück (Flur 011 Flurstück 1446) wird ein Betrag von 344.800 € zur Finanzierung der Umbaukosten sowie weitere 26.900 € für die lfd. Miete im Haushaltsplan 2006 bereit gestellt.
4. Für den Betrieb des Wertstoffhofes wird eine Stelle nach Lohngruppe 4/5/5a BMT-G (alt) bzw. Entgeltgruppe 5 TVöD (neu) eingerichtet. *Über die zusätzliche Stelle sollte im Rahmen des Stellenplanes 2006 beraten und ggf. beschlossen werden.*
5. Berücksichtigend, dass der Betrieb des Wertstoffhofes bereits am 26.03.2006 beginnen muss, wird der Bürgermeister ermächtigt, vorzeitig über die unter Ziffer 2. und 3. genannten Beträge zu verfügen, sowie die Stellenbesetzung der unter Ziffer 4. aufgeführten Stelle vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen