

Niederschrift

**über die 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 05.10.2011 um 17:00 Uhr, im
Bürgersaal des Bürgerhauses**

Anwesend waren:

Vorsitz

Frau Birgit Alkenings SPD ohne TOP 5.4

Ratsmitglieder

Herr Norbert Schreier CDU TOP 5.4 stellv. Vorsitz

Herr Martin Schulte CDU

Herr Jürgen Spelter CDU

Frau Anabela Barata SPD

Herr Manfred Böhm SPD

Frau Dagmar Hebestreit SPD

Herr Rolf Mayr SPD für Birgit Alkenings nur
TOP 5.4

Herr Kurt Wellmann SPD

Frau Birgit Behner BA/CDf für Dr.Peter Schnatenberg

Herr Ludger Reffgen BA/CDf

Herr Klaus-Dieter Bartel Grüne für Susanne Vogel ab
TOP 5.1

Frau Susanne Vogel Grüne bis TOP 5.1

Fraktionsvorsitzende/r

Herr Prof. Dr. Ralf Bommermann dUH für Günter Pohlmann

Ratsmitglieder

Herr Friedhelm Burchartz Freie Liberale

Frau Heidi Weiner FDP für Heinz Benner

Sachkundige Bürger/innen

Herr Jürgen Scholz SPD

Herr Patrick Strösser BA/CDf

Herr Heinz Albers Bündnis90/Die Grünen

Herr Ernst Kalversberg dUH

Herr Thomas Remih FDP

Herr Udo Schröder FDP für Udo Schröder
bis TOP 5.1

Von der Verwaltung

Frau Beig. Rita Hoff

Herr Dieter Drieschner

Herr Peter Stuhlträger

Herr Lutz Groll

Herr Andreas Trapp

Frau Birgit Kamer

Frau Sabine Waiss

Beiräte

Frau Christine Erlemann

Herr Hermann Nagel

Behindertenbeirat

Zuhörer

Herr Dr. Heimo Haupt

Freie Liberale

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO
 - 2.1 Antrag gemäß § 24 GO NW WP 09-14 SV
hier: Sperrung der östlichen Straße Auf dem Sand für LKW über 66/071
3,5 t
 - 2.2 Antrag gemäß § 24 GO NW WP 09-14 SV
hier: zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der 66/072
Overbergstraße
- 3 Anträge
 - 3.1 Antrag der Ratsfraktion "FL-Freie Liberale" auf Erweiterung der WP 09-14 SV
Sondernutzungsfläche des Restaurants "Nam" 32/012
 - 3.2 Ausbau der Hoffeldstraße, Erneuerung der Deckschicht in Ab- WP 09-14 SV
schnitt A 66/077
Antrag der Fraktion BA CDf
 - 3.3 Vandalismus im Holterhöfchen WP 09-14 SV
32/013
 - 3.4 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Änderung des WP 09-14 SV
Bebauungsplanes Nr. 66A für den Bereich Heinrich-Heine-Straße / 61/111
Herderstraße / Auf dem Sand
- 4 Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes
 - 4.1 Bericht über die Abwicklung von Tiefbaumaßnahmen und die Ab- WP 09-14 SV
rechnung von Beiträgen sowie die Darstellung sonstiger Einnah- 60/032

- 8 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
- 8.1 Anfrage der FDP-Fraktion - Parkhaus Warrington-Platz
- 8.2 Anfrage Fraktion BA/CDf zum Antrag Einrichtung öffentl. Toilettenanlagen durch priv. Betreiber
- 8.3 Anfrage Fraktion BA/CDf - Sandbar
- 8.4 Anfragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Straßenabläufe/Geh- und Fahrradweg Westring/Baumscheiben
- 8.5 Anfrage FDP-Fraktion - ehem. P&C und die Arche

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

Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende eröffnete die Sitzung um 17:00 Uhr. Sie begrüßte die anwesenden Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, die Vertreter des Behinderten- und Seniorenbeirates, die Vertreter der Presse und die erschienenen Zuhörer.

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

Änderungen zur Tagesordnung

Die Vorsitzende wies darauf hin, dass der TOP 5.1 vorgezogen werde, da Frau Stottrop nur bis 18:00 Uhr an der Sitzung teilnehmen könne. Dies sei bereits der Einladung zur Sitzung zu entnehmen.

Herr Scholz bat zunächst um Beratung des TOP 2.1. Hier liege eine Mitteilung der Antragsteller vor, die um Vertagung des Tagesordnungspunktes bitten.
Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses stimmten dem zu.

Einwohnerfragestunde

Herr Reiner Dietrich, Am Lindengarten

Herr Dietrich bemerkte unter Hinweis auf die Informationsveranstaltung, dass sich Frau Stottrop unglaublich mache, wenn keine Vorgaben an die Planer gegeben werden. Die Bezeichnung Grünfläche solle durch Spielplatz ersetzt werden.

Hier erläuterte Frau Alkenings, dass sich die Planbezeichnungen aus dem Bebauungsplan ergeben.

Weiter erkundigte sich Herr Dietrich, warum die Beratung vom Rat an den Stadtentwicklungsausschuss verwiesen wurde.

Frau Alkenings erklärte, dass die Fachdiskussionen nur in den Fachausschüssen erfolge und durch die vorliegenden Anträge eine weitere Fachberatung erforderlich gewesen sei.

Auf den Wunsch von Herr Dietrich, das Wort „geringfügig“ in der Wettbewerbsauslobung zu streichen oder näher zu definieren, erläuterten Frau Alkenings und Frau Hoff ausführlich, dass eine Entscheidung im Bebauungsplanverfahren erfolgen werde und die Möglichkeit bestünde, Bedenken im Bebauungsplanverfahren vorzubringen.

Frau Linke, Am Lindengarten

Frau Linke bemängelte die Anzahl der 3 Vollgeschosse, eine solche Bebauung könne nicht als gute Wohngegend angesehen werden. Sie empfand es als Ohrfeige für die Anlieger. Die Grünanlage solle beibehalten und eine vernünftige Wohnbebauung vorgesehen werden.

Frau Alkenings gab einige Beispiele für dreigeschossige Wohnbebauung. Die Entwürfe sollen mehrere Geschosshöhen enthalten. Im übrigen handele es sich derzeit nicht um eine Grünfläche sondern um eine Fläche für den Allgemeinbedarf – Schule und Sport - .

Herr Holger Lensch, Heinrich-Heine-Straße

Herr Lensch erkundigte sich zu TOP 3.4, ob ein 20 m Streifen zum Schutz des Wohngebietes ausreiche. An andere Stelle im Gewerbegebiet werde ein 50 m Streifen vorgesehen. Er wollte wissen, wie diese Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Die Beantwortung erfolgt im Rahmen der Beratung.

1 Befangenheitserklärungen

Frau Alkenings und Herrn Kalversberg erklärten sich zu TOP 5.4 befangen.

Da der stellv. Vorsitzende an der Sitzung nicht teilnahm, stimmten die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses dem Vorschlag von Herrn Scholz zu, dass die Sitzungsleitung zu diesem Tagesordnungspunkt von Herr Schreier übernommen wird.

Herr Stuhlträger erklärte sich zum TOP 5.2 für befangen.

2 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO

2.1 Antrag gemäß § 24 GO NW

hier: Sperrung der östlichen Straße Auf dem Sand für LKW über 3,5 t

WP 09-14 SV

66/071

Herr Scholz beantragte unter Bezug auf die Mail der Antragsteller, die allen Fraktionen und der Verwaltung vorliege, den TOP in die nächste Sitzung zu vertagen.

Beschlussvorschlag:

Die Sitzungsvorlage wird vertagt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

2.2 Antrag gemäß § 24 GO NW
hier: zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der
Overbergstraße

WP 09-14 SV
66/072

Herr Prof. Bommermann (dUH-Fraktion), Herr Burchartz (Fraktion Freie Liberale) und Herr Reffgen (Fraktion BA/CDf) stimmten dem Verwaltungsvorschlag zu. Herr Bommermann ergänzte noch, dass es sich bei der Overbergstraße nicht um eine Spielstraße handele. Hierauf sollen die Anwohner hingewiesen werden.

Herr Spelter wies darauf hin, dass bereits „sanfte“ Schwellen vorhanden seien. Er schlug vor, diese farbig zu markieren, damit die Autofahrer aufmerksam werden.

Herr Albers stimmte diesem Vorschlag zu, der durch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen z.B. Tempo-Anzeige unterstützt werden könne.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf. Sie ließ Alternativ über den vorliegenden Beschlussvorschlag und den Änderungsvorschlag von Herrn Spelter abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Alternative A (Änderungsvorschlag von Herrn Spelter):

Die vorhandenen Fahrbahnschwellen werden farbig markiert.

Alternative B (Sitzungsvorlage)

Stadtentwicklungsausschuss

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, im verkehrsberuhigten Bereich der Overbergstraße an 3 Stellen als die Geschwindigkeit reduzierende Maßnahme Fahrbahnschwellen einzubauen.“

Haupt- und Finanzausschuss

„Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Kenntnis.“

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen Alternative A

SPD-Fraktion:	6 Ja-Stimmen Alternative A
CDU-Fraktion:	3 Ja-Stimmen Alternative A
Fraktion BA/CDf:	3 Ja-Stimmen Alternative B
FDP-Fraktion:	2 Ja-Stimmen Alternative B
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	1 Ja-Stimmen Alternative A / 1 Ja-Stimme Alternative B
dUH-Fraktion:	2 Ja-Stimmen Alternative B
Fraktion Freie Liberale	1 Ja-Stimme Alternative B

- 3.1 Antrag der Ratsfraktion "FL-Freie Liberale" auf Erweiterung der Sondernutzungsfläche des Restaurants "Nam" WP 09-14 SV 32/012
-

Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass mit Ausnahme der Vertreter der Fraktion Freie Liberale und Fraktion BA/CDf die übrigen Fraktionen dem vorliegenden Antrag ablehnend gegenüberstanden. Die Anlegung der Kurzzeitparkplätze sei im Rahmen des Verkehrskonzeptes „Reichshof-Erschließung“ erst vor kurzem erfolgt und habe sich bewährt.

Antragstext:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der direkt vor den Tischen der Außengastronomie des vietnamesischen Bistros „Nam“ (Rathaus-Center) an der Straße am Rathaus aufgestellte Großcontainer wird umgehend weggewetzt.
2. Die vorübergehend eingerichteten zwei Kurzparkplätze vor dem Bistro „Nam“ werden entfernt. Der dadurch gewonnene Raum im Fußgängerbereich wird der Außengastronomie zugeschlagen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt

SPD-Fraktion:	6 Nein-Stimmen
CDU-Fraktion:	3 Nein-Stimmen
Fraktion BA/CDf:	3 Ja-Stimmen
FDP-Fraktion:	2 Nein-Stimmen
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	2 Nein-Stimmen
dUH-Fraktion:	2 Nein-Stimmen
Fraktion Freie Liberale	1 Ja-Stimme

- 3.2 Ausbau der Hoffeldstraße, Erneuerung der Deckschicht in Abschnitt A WP 09-14 SV 66/077
Antrag der Fraktion BA CDf
-

Herr Bommermann erkundigte sich, ob es sich um eine Reparatur oder eine beitragsfähige Maßnahme handele. Weiter interessierte ihn, ob die Beschädigung durch die Baufahrzeuge entstanden sei.

Herr Drieschner antwortete, die Maßnahme werde im Rahmen der Unterhaltung durchgeführt und sei nicht beitragsfähig. Die Mittel müssten überplanmäßig bereitgestellt werden. Die Beschädigungen könnten den Bauunternehmern nicht zugeordnet werden, da im Vorfeld keine Beweissicherung erfolgte.

Herr Reffgen und Herr Burchartz sprachen sich für die Durchführung der Maßnahme aus, da es sich bei der Straßendecke um einen „Flickenteppich“ handele. Zudem werde im Rahmen der bisher geplanten Straßenbaumaßnahme die Fahrbahn im Bereich der Baumscheiben instandgesetzt.

Herr Scholz und Herr Albers sprachen sich gegen die Maßnahme aus. Die Durchführung der Straßenbaumaßnahme Hoffeldstraße sei intensiv diskutiert worden. Hier solle eine Beratung im Rahmen der Haushaltsplanberatungen diskutiert und entschieden werden.

Auf Wunsch von Herrn Schreier erläuterte Herr Drieschner nochmals die Unterschiede zwischen einer nachmaligen Herstellung und einer Unterhaltungsmaßnahme.

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

Antragstext:

Im Rahmen des Ausbaus der Hoffeldstraße wird die Verwaltung beauftragt, im Bauabschnitt A zwischen Augustastraße und Wendehammer an der Berliner Straße auch die Asphaltdeckschicht der Fahrbahn zu erneuern.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

SPD-Fraktion:	6 Nein-Stimmen
CDU-Fraktion:	3 Ja-Stimmen
Fraktion BA/CDf:	3 Ja-Stimmen
FDP-Fraktion:	2 Enthaltung
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	2 Nein-Stimmen
dUH-Fraktion:	2 Ja-Stimmen
Fraktion Freie Liberale	1 Ja-Stimme

3.3 Vandalismus im Holterhöpfchen

WP 09-14 SV
32/013

Unter Bezugnahme auf die Erläuterungen der Sitzungsvorlage wurde der Antrag von Herrn Burchartz zurückgezogen.

3.4 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66A für den Bereich Heinrich-Heine-Straße / Herderstraße / Auf dem Sand

WP 09-14 SV
61/111

Nach kurzer Aussprache rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66A für den Bereich Heinrich-Heine-Straße/Herderstraße/Auf dem Sand wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig abgelehnt

4 Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes

- | | | |
|-----|--|-----------------------|
| 4.1 | Bericht über die Abwicklung von Tiefbaumaßnahmen und die Abrechnung von Beiträgen sowie die Darstellung sonstiger Einnahmen des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes - Stand 31.08.2011 - | WP 09-14 SV
60/032 |
|-----|--|-----------------------|
-

Herr Drieschner erläuterte auf Nachfrage von Herrn Reffgen den Begriff „Trägerbohlwand“. Die Vorsitzende rief zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Bericht – Stand 31.08.2011 – über die

- Entwicklung von Tiefbaumaßnahmen,
- erfolgten Abrechnungen von Erschließungsmaßnahmen und die Erhebung von Beiträgen
- Darstellung sonstiger Einnahmen des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen (ohne Herrn Reffgen)

5 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes

- | | | |
|-----|--|-----------------------|
| 5.1 | Städtebaulicher Wettbewerb "Albert-Schweitzer-Schule":
Beschluss über die Rahmenbedingungen | WP 09-14 SV
61/091 |
|-----|--|-----------------------|
- vorgezogen, da Frau Stottrop (Betreuungsbüro) nur bis 18:00 Uhr zur Verfügung steht
-

Frau Stottrop erläuterte nochmals ausführlich, dass lediglich allgemeine Hinweise zum Wettbewerb gegeben werden sollen. Die Einzelheiten (Anzahl der Geschosse etc.) bleiben der endgültigen Festlegung des Bebauungsplanes vorbehalten. Dieser solle auf dem Siegerbeitrag basieren. Sie appellierte an die Anwesenden, in dieser Phase des Verfahrens nicht zu enge Festlegungen für den Wettbewerb festzulegen, um die Kreativität der Teilnehmer nicht zu beschränken und damit eine große Vielzahl an unterschiedlichen Entwürfen zu ermöglichen.

Herr Reffgen bemerkte, dies würde bedeuten, dass keine Vorgaben gemacht werden. Die Verwaltung habe jedoch einen Rahmen durch die Anzahl der Vollgeschosse vorzugeben. Dieser Rahmen solle sich am strategischen Stadtentwicklungskonzept orientieren. Drei Vollgeschosse sollen nicht überschritten werden.

Herr Spelter kam auf die Auswahl der Büros zu sprechen. Hier sei ein wichtiger Punkt, dass ortsansässige bzw. regionale Büros bevorzugt werden. Er beantragte, dass ein entsprechender Pool eingerichtet werde. Im Übrigen werde dem Antrag der Fraktion BA/CDf nicht zugestimmt.

Herr Burchartz stimmte für die Fraktion Freie Liberale den Ausführungen von Herrn Reffgen zu und ergänzte, dass der Baumbestand im Bebauungsplan festgeschrieben werden solle.

Herr Scholz stimmte für die SPD-Fraktion dem Antrag von Herrn Spelter zu. Die regionalen Büros müssten die entsprechende Qualifikation für die Teilnahme nachweisen. Es solle lediglich die Grünfläche festgeschrieben werden. Hier solle jedoch der Zusatz „möglichst“ vorgesehen werden. Geringfügige Änderungen müssen möglich sein.

Herr Prof. Bommermann stellte fest, dass in der Sache Einigkeit bestehe. Gewisse Richtlinien müsse den Planern gegeben werden, damit der politische Wille bekannt sei. Das strategische Stadtentwicklungskonzept habe für den Bereich 65 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Zahl könne der Richtwert für die Planer sein.

Frau Vogel sprach sich dafür aus, zunächst den Wettbewerb abzuwarten. Barrierefreiheit der Bauten sei sehr wichtig. Auch sie sprach sich für einen Pool von regionalen Büros aus.

Frau Hoff erläuterte, dass sich die Teilnehmer an den drei Vollgeschossen orientieren sollen. Wenn die Anzahl der Vollgeschosse festgeschrieben werde, müsse jeder Beitrag, der dieses Kriterium nicht erfülle, vom Wettbewerb ausgeschlossen werden. Auch die Wirtschaftlichkeit müsse berücksichtigt werden. Gerade bei barrierefreien Wohnungen sei ein Aufzug erforderlich, der sich jedoch in der Regel für Gebäude mit zwei Vollgeschossen nicht rechne. Der Bebauungsplan liege am Ende in der Hand des Rates. Der Sieger müsse seinen Entwurf mit dem Rat abstimmen. Frau Hoff führte zu den regionalen Büros aus, dass Abweichungen von den von der Architektenkammer vorgegeben Richtlinien, die Basis für die Ausschreibung seien, rechtliche Probleme aufwerfen können. Eine direkte Bevorzugung von regionalen Büros könne von der Verwaltung nicht vorgeschlagen werden.

Frau Stottrop schlug hierzu folgendes Verfahren vor. Es bestehe die Möglichkeit, in der Ausschreibung des Wettbewerbs bereits fünf Büros zu setzen. Bevor die Ausschreibung bundesweit erfolge, solle eine Veröffentlichung in der regionalen Presse erfolgen. Hierauf könnten sich regionale Planungsbüros, die die Voraussetzungen erfüllen, bewerben. Aus diesen Bewerbungen werden fünf Teilnehmer ausgelost, die dann in der bundesweiten Ausschreibung gesetzt werden.

Herr Reffgen kam auf die Bruttogeschossfläche zu sprechen. Nach seinen Erkundigungen in der Verwaltung entsprechen die angegebenen 15.000 qm rd. 123 Wohneinheiten. Dies stelle eine erhebliche Abweichung vom strategischen Stadtentwicklungskonzept dar.

An der nachfolgenden Diskussion über die Festsetzungen nach Art und Maß der Nutzung beteiligten sich die Herren Bommermann, Burchartz, Spelter, Scholz und Strösser.

Frau Alkenings schlug auf der Grundlage der Beratung vor, die Bruttogeschossfläche auf 15.000 qm zu beschränken bzw. keine Angabe im Ausschreibungstext zu machen.

Herr Scholz beantragte eine Sitzungsunterbrechung.
Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses stimmten zu.

Die Sitzung wurde von 18:00 Uhr bis 18:10 Uhr unterbrochen.

Herr Stuhlträger schlug folgende textl. Änderungen im Bekanntmachungstext vor:

Punkt 2.3

Die vorhandene Grünfläche mit dem Spielplatz soll möglichst an ihrer jetzigen Stelle erhalten bleiben. ~~wenn unbedingt aus städtebaulicher Sicht erforderlich, kann sie aber auch in ähnlicher Größe an einen anderen geeigneten Standort verlegt werden.~~

Neu:

Nur wenn unbedingt aus städtebaulicher Sicht erforderlich, kann sie geringfügig verändert werden.

Punkt 3.2

2. Absatz

Es soll eine Wohnbebauung in der Größenordnung von 15.000 qm BGF entstehen, die sich für unterschiedliche Lebensstile und Lebensformen einer sich wandelnden Gesellschaft eignet ~~eignen. Die nachzuweisende BGF entspricht einer GFZ von 0,6 (für die Fläche von ca. 24.500 qm Netto-Planungsfläche – ohne die Grünfläche und Erschließungsflächen gerechnet).~~

Die Absätze 1, 3 und 4 bleiben unverändert bestehen.

Zusätzlich sollen im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens regionale Planungsbüros zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert werden. Aus den von diesen Büros, die die Mindestanforderung der Bewerber/innen erfüllen müssen, eingereichten Bewerbungen sollen 5 Büros ausgelost werden, die für den Wettbewerb gesetzt werden.

Bevor die Vorsitzende zur Abstimmung aufrief, wurden die vorliegenden Anträge der Fraktionen BA/CDf und Freie Liberale zurückgezogen. Auch Herr Spelter zog seinen in der Sitzung gestellten Antrag zurück.

Beschlussfassung zu den Rahmenbedingungen:

Punkt 2.3

Die vorhandene Grünfläche mit dem Spielplatz soll möglichst an ihrer jetzigen Stelle erhalten bleiben. ~~„wenn unbedingt aus städtebaulicher Sicht erforderlich, kann sie aber auch in ähnlicher Größe an einen anderen geeigneten Standort verlegt werden.“~~

Neu:

Nur wenn unbedingt aus städtebaulicher Sicht erforderlich, kann sie geringfügig verändert werden.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

Punkt 3.2

2. Absatz

Es soll eine Wohnbebauung in der Größenordnung von 15.000 qm BGF entstehen, die sich für unterschiedliche Lebensstile und Lebensformen einer sich wandelnden Gesellschaft eignet ~~eignen. Die nachzuweisende BGF entspricht einer GFZ von 0,6 (für die Fläche von ca. 24.500 qm Netto-Planungsfläche – ohne die Grünfläche und Erschließungsflächen gerechnet).~~

Die Absätze 1, 3 und 4 bleiben unverändert bestehen.

Abstimmungsergebnis

einstimmig beschlossen

Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens sollen regionale Planungsbüros zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert werden. Aus den von diesen Büros, die die Mindestanforderung der Bewerber/innen erfüllen müssen, eingereichten Bewerbungen sollen 5 Büros ausgelost werden, die für den Wettbewerb gesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

Abschließend rief die Vorsitzende über die Abstimmung zur vorliegenden **Sitzungsvorlage unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse** auf.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss: Der Städtebauliche Realisierungswettbewerb Albert-Schweitzer-Schule wird gemäß der beiliegenden Bekanntmachung umgehend bekanntgemacht.

Die Auslobung erfolgt gemäß dem beiliegenden Auslobungstext ‚Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für den Bereich der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule in Hilden‘ vom 17.06.2011.

2. Der Stadtentwicklungsausschuss gibt die im Produkt 090101 ‚Stadtplanung‘ zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel zur Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs frei.

~~1. Der städtebauliche Wettbewerb für das Plangebiet ‚Albert-Schweitzer-Schule‘ wird auf Grundlage folgender Entwicklungsziele durchgeführt:~~

~~Im Plangebiet soll ein Wohngebiet für eine sozial gemischte Bewohnerschaft aus allen Generationen entstehen. Es soll folgende Eigenschaften aufweisen:~~

~~*Art und Maß der baulichen Nutzung*~~

- ~~— Maß der baulichen Nutzung: mindestens und höchstens Vollgeschosse~~
- ~~— Mischung der Wohnungsformen und Wohnungsgrößen in Form von~~
 - ~~1. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
 - ~~2. Reihenhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
 - ~~3. Doppelhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
 - ~~4. freistehenden Einfamilienhäusern (auf etwa% der Wohnbauflächen)~~
- ~~— Mindestens% Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Form von (RH/MFH)~~
- ~~— Durchgrünung des Wohnquartiers mit~~
 - ~~1. Erhalt einer Grünanlage in mindestens der vorhandenen Größe~~
 - ~~2. Erhalt möglichst vieler der vorhandenen erhaltenswerten Bäume~~
 - ~~3. Schaffung eines zusätzlichen Grünzugs im Bereich der erhaltenswerten Großbäumen (etwa m²)~~
 - ~~4. Erweiterung der vorhandenen Grünanlage (um etwa m²)~~

~~*Sonstige Rahmenbedingungen*~~

- ~~— Barrierefreie und barrierearme Bauweise~~
- ~~— Klimafreundliches Bauen:~~

~~Die Gebäude müssen mindestens den Niedrigenergiestandard „Energieeffizienzhaus 55“ erfüllen, sowie weitere Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung sind anzustreben~~
- ~~— Beachtung der klimatischen Verhältnisse (Ergebnisse des Klimagutachtens) bei der Stellung der Baukörper~~
- ~~— Verkehrsberuhigte straßentechnische Erschließung~~
- ~~— Angebot für verschiedene Eigentums- und Besitzformen~~

~~2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Stadtentwicklungsausschuss eine Vorlage zur Entscheidung und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs zu erstellen.~~

~~3. Die im Produkt 090101 ‚Stadtplanung‘ auf dem Konto 529100 ‚Aufwendungen für Dienstleistungen‘ zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel werden in einer Höhe von 20.000,- € freigegeben, um zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs ein Stadtplanungsbüro mit der Betreuung des Wettbewerbs zu beauftragen.~~

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.2	Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet von Hilden für den öffentlichen Verkehr Wegverbindung zwischen der St.-Konrad-Allee und der Straße Am Wiedenhof	WP 09-14 SV 61/107
-----	--	-----------------------

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss wie folgt:

Folgende Straßen in der Stadt Hilden werden gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) vom 23. September 1995 (GV NW S. 1028 ff.) in der z. Z. gültigen Fassung

- als Gemeindestraße, bei der **die Belange der Erschließung der anliegenden Grundstücke überwiegen (§ 3 Abs. 4 Ziffer 2 StrWG NW), durch Widmung der Allgemeinheit (beschränkt auf den Nutzerkreis Fußgänger- und Fahrradverkehr) zur Verfügung gestellt:**

Lfd. Nr.	Weg	von - bis	Gemarkung Hilden	
			Flur	Flurstück
1	Weg	St.-Konrad-Allee zur Straße Am Wiedenhof	60	Teilflächen aus Flurstück 177, 500 und 1061

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

5.3 Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Stand: Juli 2011) WP 09-14 SV
61/108

Nach kurzer Aussprache rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis:
Kenntnis genommen

5.4 Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Straße / Ellerstraße / Poststraße: WP 09-14 SV
61/106
Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des Plan-
gebiets
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
Beschluss der erneuten Offenlage

Frau Alkenings und Herr Kalversberg nahmen an der Beratung nicht teil, da sie sich für befangen erklärt hatten. Den Vorsitz für diesen Tagesordnungspunkt übernahm Herr Schreier.

Nachdem seitens der Verwaltung auf Nachfrage der Verfahrensablauf nochmals kurz erläutert wurde, rief der Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Änderung der Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplanes Nr. 240 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist, zur Erweiterung des Plangebiets um die Flurstücke 304 und teilweise 305 in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Das erweiterte Plangebiet liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt im Eckbereich zwischen Eilerstraße, Benrather Straße und Poststraße. Im einzelnen beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 190, 197, 304, 305 (teilw.), 343, 344, 345, 361, 363, 369, 370, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431 und 432, alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Mit dem Bebauungsplan wird beabsichtigt, mehrere städtebauliche Missstände langfristig zu beseitigen und gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten für das Wilhelm-Fabry-Museum auszuweiten und es im Stadt- und Straßenbild sichtbar zu machen.

2. die Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 2.1 Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 28.03.2011

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

- 2.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 19.04.2011

Die Handwerkskammer Düsseldorf spricht in ihrem Schreiben den Sachverhalt an, dass im Bebauungsplan Nr. 240 neben nicht störenden Handwerksbetrieben auch nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

Derartige Betriebe sind grundsätzlich oder ausnahmsweise in einem „WA Allgemeinen Wohngebiet“, wie es hier de facto vorliegt und im Bebauungsplan auch ausgewiesen wird, zulässig.

Für den Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Fabry-Museum) sind die o.g. Nutzungen ohnehin obsolet. Für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind derartige Nutzungen aus planerischer Sicht unerwünscht. Die mit ihnen potenziell verbundenen Verkehrsbewegungen sowie Schallemissionen (in den Ruhezonen der vorwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude) sowie ihre baulichen Erfordernisse sind als negativ in Bezug auf die geplante Entwicklung des Gebietes zu werten. Daher erfolgte der Ausschluss durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das ist umso leichter möglich, als dass die von der Handwerkskammer angesprochene Immobilie Benrather Straße 34 derzeit zu Wohnzwecken umgebaut werden soll. Die gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben.

Der Hinweis, in die Bebauungsplan-Legende das Planzeichen 15.12 aufzunehmen, wurde aufgenommen und umgesetzt.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, vom 26.04.2011

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Schreiben der Rheinbahn Düsseldorf vom 18.04.2011

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 27.04.2011

Die Kreisverwaltung Mettmann äußert sich wie üblich gleich aus mehreren Blickwinkeln zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240.

Aus der Sicht des Planungsamtes/ Untere Landschaftsbehörde u. Planungsrecht, des Kreisgesundheitsamtes und der Unteren Wasserbehörde werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde wird angeregt, die Verwendung geräuscharmer Garagentorkonstruktionen als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung wird gefolgt.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde weist der Kreis Mettmann darauf hin, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen „Altstandortbezeichnungen“ mittlerweile neue Bezeichnungen erhalten haben. Diese neuen Bezeichnungen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zugleich wird die entsprechende Ergänzung der Bebauungsplan-Legende angeregt. Dieser Anregung wird gefolgt.

Das Schreiben des Kreises Mettmann wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

2.6 Schreiben der „Stadtspark UG in Gründung“, Reiffer/ Venedey, Hilden, vom 28.04.2011

Die Verfasser regen in ihrem Schreiben an, zwischen den Grundstücken Poststraße 2 und Poststraße 4/6 mittels Bebauungsplan eine Grenzbebauung zu ermöglichen.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausweisung einer Grenzbebauungsmöglichkeit (= geschlossene Bebauung) zwischen den beiden genannten Grundstücken ermöglicht eine bessere städtebaulich-architektonische Lösung, um den derzeit herrschenden städtebaulichen Missstand an dieser Stelle zu beheben. Zudem wird bei einer Umsetzung der Planung auch ein Beitrag zur lärmtechnischen Abschirmung der Blockinnenbereiche in diesem Gebiet geleistet.

Die sonstigen Funktionen, insbesondere die Zufahrt zu dem privaten Garagenhof im Plangebiet, werden nicht beeinträchtigt.

Allerdings ergibt sich aus der Aufnahme dieser Anregung eine kleine Erweiterung des Plangebietes, die wiederum eine erneute Offenlage erforderlich macht. Diesem Erfordernis wird hier Folge geleistet.

3. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 240 gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt im Eckbereich zwischen Ellerstraße, Benrather Straße und Poststraße. Im einzelnen beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 190, 197, 304, 305 (teilw.), 343, 344, 345, 361, 363, 369, 370, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431 und 432, alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Dem Beschluss zur erneuten Offenlage liegt die Entwurfsbegründung vom 18.08.2011 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.5	Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet zwischen den Straßen Am Jägersteig und Auf der Hübben: Beitrittsbeschluss	WP 09-14 SV 61/098
-----	--	-----------------------

Herr Prof. Bommermann sprach sich für die dUH-Fraktion für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes aus.

Da keine weitere Diskussion gewünscht wurde, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Bezüglich der städtebaulichen Situation und der genehmigten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 sowie zu den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 wird kein Anlass gesehen, in eine erneute städtebauliche Abwägung zu den Festsetzungen einzutreten.
2. Die Stadt Hilden tritt den in der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung vom 20.10.1969 (Az.: 34.3-12.21) gemachten Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen bei.
3. Der genehmigte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 47 ist rückwirkend zum 13.01.1970 in Kraft zu setzen.
4. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ist rückwirkend zum 28.02.1989 in Kraft zu setzen, jedoch räumlich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 begrenzt.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

SPD-Fraktion:	6 Ja-Stimmen
CDU-Fraktion:	3 Ja-Stimmen
Fraktion BA/CDf:	3 Ja-Stimmen
FDP-Fraktion:	2 Ja-Stimmen
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	2 Ja-Stimmen
dUH-Fraktion:	2 Nein-Stimmen
Fraktion Freie Liberale	1 Ja-Stimme

- | | | |
|-----|--|-----------------------|
| 5.6 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 257, (VEP Nr. 15) für den Bereich Heiligenstraße / Kolpingstraße:
1. Abhandlung der Anregungen
2. Beschluss des Durchführungsvertrages
3. Satzungsbeschluss | WP 09-14 SV
61/113 |
|-----|--|-----------------------|
-

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss den nachfolgenden Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

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

1.1 Schreiben der Handwerkskammer vom 11.02.2011:

Es liegen keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor.

1.2 Schreiben des Landrates des Kreises Mettmann vom 09.02.2011:

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des RKB/RRB Neustraße, insoweit sind die Anforderungen aus dem Wasserrecht (Trennerlass) eingehalten.

Unter Berücksichtigung der durch die Bebauung hervorgerufenen Verdichtung der befestigten Flächen ist eine uneingeschränkte Ableitung des Regenwassers über die vorhandenen RW-Kanäle nicht möglich. Die Ableitung des Schmutzwassers ist daher im Nordwesten des Plangebietes über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Das im Süden des Plangebietes anfallende Regenwasser (Reihenhäuser bzw. Doppelhaus / südlich gelegenes Mehrfamilienhaus) wird gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes ortsnah zur Versickerung gebracht. In einem hydrologischen Gutachten wurde die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen.

Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Da im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist, dass etwa erforderliche Regenrinnen im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärm-minderungstechnik auszubilden sind, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der ungestörte Abtransport der Abgase der geplanten gemeinsamen Heizungsanlage durch freie Luftströmung ist zu ermöglichen. Daher wurde in den textlichen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung eine Ergänzung vorgenommen. Der Schornstein der geplanten Heizungsanlage unterliegt demnach nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkung. Somit wird gewährleistet, dass den Anforderungen an die TA Luft bzw. die 1. BImSchV Rechnung getragen werden kann. Nach dem Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde soll in der Regel die Schornsteinhöhe die umgebenden Gebäude in einem Umkreis von 50 m um 3 m überragen.

Die Hinweise der Unteren Bodenbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, den Lärmpegelbereich (LPB) III für das gesamte Plangebiet festzusetzen, also auch für das WA2, wird nicht gefolgt. Für die geplanten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird gemäß den schalltechnischen Untersuchungen der Firma Peutz Consult lediglich der Lärmpegelbereich I erreicht. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzungen keine echten Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese in der Regel bereits heute aus Wärmeschutzgründen erfüllt werden. Eine Festsetzung von Lärmpegelbereich III auch im Bereich des WA2 erscheint aus den zuvor aufgeführten Gründen für nicht erforderlich.

Von der Anregung, die zum Schlafen geeigneten Räume möglichst auf den schallabgewandten Seiten anzuordnen und hierzu eine textliche Festsetzung oder eine Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird abgesehen, vielmehr werden - wie auch seitens des Kreisgesundheitsamtes alternativ ausgeführt - für bestimmte Bereiche Belüftungsanlagen nach VDI 2719 festgesetzt.

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes, die Vorgabe des Gutachters, dass evtl. erforderliche Regenrinnen im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik ausgebildet werden, in den Bebauungsplan aufzunehmen und im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, wird entsprochen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der Unteren Landschaftsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 34 LPlIG auf dem Dienstweg vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

1.3 Schreiben des BUND (Ortsgruppe Hilden) vom 11.02.2011

Die Bedenken, dass die Planung dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden widerspricht, werden nicht geteilt. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Kreis Mettmann aus Gründen der Rechtssicherheit angeregt, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu fassen. Dieser Anregung ist der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss nachgekommen, der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15) vom 14.07.2010 wurde dahingehend geändert, dass nun ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Durch die Änderung des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Öffentlichkeit wird durch die Verfahrensänderung nicht umgangen, da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stattgefunden hat. Der Bebauungsplan wurde bereits der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlIG vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abzuwarten, wie vom Einwender gefordert, ist daher nicht erforderlich. Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist seit Dezember 2010 im Verfahren.

Die Bedenken gegen das Vorhaben, welche aufgrund eines vermeintlichen Verfahrensfehlers geäußert wurden, werden nicht geteilt. Ein Verfahrensfehler wird nicht erkannt, da das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden daher auch unterschiedliche Varianten diskutiert und untereinander abgewogen. Die Aussage eines Ratsmitgliedes ist eine Einzelmeinung.

Durch die gewählte Variante werden die Außenbereiche der geplanten Mehrfamilienhäuser und der geplanten Reihenhäuser bzw. des Doppelhauses nicht unmittelbar an die Hauptspielfläche des Kindergartens anschließen. So wird durch die gewählte Grundrisslösung das Konfliktpotential bereits deutlich reduziert.

Die Hinweise zur Gemeinbedarfsfläche werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Plangebietes wird kein weiterer Bedarf gesehen, da zum Einen die Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Kindergartens weiterhin bestehen bleibt und zum Anderen der bislang im Josef-Kremer Haus ansässige Seniorentreff in das Evangelische Gemeindehaus in der Schulstraße zieht. Somit bleibt das bestehende Angebot trotz Umnutzung des Plangebietes erhalten. Auch bleibt mit Schaffung von verträglicher Wohnbebauung mit Gärten ein kindgerechtes Umfeld bestehen. Wie bereits ausgeführt wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, eine entsprechende positive Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf liegt bereits vor.

Den Anregungen bezüglich der Grünausstattung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit wird die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet bereits begrenzt. Ferner wird die geplante Tiefgarage oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit einer Überdeckung von mind. 80 cm durchwurzelbarem Substrat ausgeführt. Im Bereich der Heiligenstraße sind zudem Pflanzgebotsflächen ausgewiesen, in denen eine einzeilige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Ein Flächennutzungskonzept nach dem Wegfall der früheren Planung eines Straßendurchstichs im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abzuwarten, ist nicht erforderlich. Der Einwender hat selbst erklärt, dass die Straßenplanung in diesem Bereich nicht weiter verfolgt wird. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche aus. Demnach ist in diesem Bereich die Realisierung von Wohngebäuden bereits auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes vorbereitet.

1.4 Schreiben des MUT e.V., Hilden, vom 10.02.2011

Zu 1: Die Bedenken werden nicht geteilt. Bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlichen Regelungen eingehalten. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde zeitlich vor der Bürgeranhörung durchgeführt, daher konnte bei der Bürgeranhörung bereits darauf hingewiesen werden, dass seitens des Kreises Mettmann eine Änderung des Verfahrens nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – angeregt wurde. Dieser Anregung ist der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss nachgekommen, der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15) vom 14.07.2010 wurde dahingehend geändert, dass nun ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Durch die Änderung des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Öffentlichkeit wird durch die Verfahrensänderung nicht umgangen, da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stattgefunden hat. Der Bebauungsplan wurde bereits der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlIG vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Ferner liegt kein vermeintlicher Verfahrensfehler vor, da das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden daher auch unterschiedliche Varianten diskutiert und untereinander abgewogen. Die Aussage eines Ratsmitgliedes ist eine Einzelmeinung. In der Bürgeranhörung wurden insgesamt drei Varianten vorgestellt. Durch die nun gewählte Variante werden die Außenbereiche der geplanten Mehrfamilienhäuser und der geplanten Reihenhäuser bzw. des Doppelhauses nicht unmittelbar

an die Hauptspielfläche des Kindergartens anschließen. So wird durch die gewählte Grundrisslösung das Konfliktpotential zum Kindergarten bereits deutlich reduziert. Ferner wird eine klare Raumkante zur Kolpingstraße ausgebildet, was der angrenzenden Bebauung entspricht.

Zu 2: Die Bedenken hinsichtlich des harmonischen Nebeneinanders von Wohnen und der Kindergartennutzung werden nicht geteilt. Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das entspricht auch der Umgebung. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Kindergärten / Kindertagesstätten allgemein zulässig. Sie und die Aktivitäten der dort betreuten Kinder stellen keine störende Lärmquelle dar, sondern sind sozial adäquate Geräusche. Ferner wurde das Konfliktpotential durch die gewählte Grundrisslösung bereits minimiert, so grenzen die Gartenbereiche der Einzelhäuser im Süden sowie der Mehrparteienhäuser nicht an die Hauptspielfläche des Kindergartens an.

Zu 3: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Durch die Reduzierung des Freiraumes auf dem Grundstück des Kindergartens wird ein kindgerechtes Spielen nicht gestört. Es wird darauf hingewiesen, dass der neue Grundstückszuschnitt nicht von der Stadt Hilden vorgegeben wurde, sondern nach ausführlichen Gesprächen und Vorortterminen in Abstimmung mit der Geschäftsführung der AWO Kreis Mettmann (Träger des Kindergartens) gemeinsam festgelegt wurde. Die zukünftig zur Kita gehörenden Grundstücke umfassen 1.490 m². Darüber hinaus ist vorgesehen, vom ebenfalls städtischen Grundstück Kirchhofstraße 28 (Flurstücke 91, 92) weitere rd. 165 m² der Kita als Außenfläche zur Verfügung zu stellen. Diese müssen noch für die Benutzung hergerichtet werden, können aber bereits heute eingeplant werden.

Zu 4: Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass aus dem Ökokonto der Stadt Hilden 855 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist "An den Gölde", südlich der Itter. Darüber hinaus sind Baumersatzpflanzungen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen haben im Bereich der Ausgleichsfläche Lodenheide, Hilden-Nord, in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen / Forst zu erfolgen.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hildener Baumschutzsatzung wurde im Verfahren berücksichtigt. Um den Verlust der Biotopstrukturen zu 100% auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Diese ist wie bereits zuvor beschrieben im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sauerstoffproduktion durch die Ersatzpflanzungen wird sich mit zunehmender Zeit weiter erhöhen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Aspekte des Klimaschutzes explizit berücksichtigt werden und in die Planung miteinbezogen sind. So ist die kompakte Aneinanderreihung der Häuser nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Für Gebäude im Plangebiet ist der Energiestandard Effizienzhaus 55 gemäß EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 2 einzuhalten, ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren ist vorgesehen, die neue Wohnanlage mit einer bioenergetisch effizienten gemeinsamen Heizungsanlage zu versorgen. Durch die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (Holzpellets) wird eine weitgehend CO₂-neutrale Wohnanlage entstehen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15) vom 14.07.2010 dahingehend geändert, dass nun ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Durch die Änderung des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan wurde bereits der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

1.5 Schreiben der Fam. A. Lache, Hofstraße 113, Hilden, vom 09.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Anbauten des Kindergartens nun nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes, wie von den Einwendern gefordert, ist jedoch nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Ferner war zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden. Aus den zuvor genannten Gründen wurde auch von der angeregten Aussetzung der Offenlage abgesehen.

1.6 Schreiben von Frau M. Wolters, Feuerbachweg 11, Hilden, vom 08.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Anbauten des Kindergartens nun nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes, wie von der Einwenderin gefordert, ist jedoch nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Ferner war zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden. Aus den zuvor genannten Gründen wurde auch von der angeregten Aussetzung der Offenlage abgesehen.

1.7 Schreiben von Fam. M. Wittig, Kilvertzheide 55b, Hilden, vom 10.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszusetzen und eine erneute Offenlage durchzuführen, wird nicht gefolgt. Der Einwender begründet diese Forderung damit, dass die Anbauten des AWO-Kindergartens nicht in der Planzeichnung dargestellt waren. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Anbauten des Kindergartens nun nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes, wie von dem Einwender gefordert, oder eine Aussetzung der Offenlage ist nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage war mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden.

1.8 Schreiben von Frau. C. Straßburg, Warrington-Platz 27a, Hilden, vom 05.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anbauten des AWO-Kindergartens waren nicht in der Plangrundlage dargestellt, da die Baumaßnahmen am Kindergarten parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgten. Der Anregung, den Bebauungsplan zu korrigieren und zu aktualisieren wurde entsprochen, die Anbauten des Kindergartens wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anbauten des Kindergartens liegen nicht im Plangebiet und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten werden eingehalten. Eine „arglistige Täuschung“ der Bürger hat nicht stattgefunden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage war mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden.

1.9 Schreiben von Frau J. Fürst – Elternbeirat – AWO Kita Kolpingstraße vom 04.12.2011 sowie vom 27.01.2011

[Anmerkung: Frau Fürst hat sich für den Elternbeirat der Kindertagesstätte Kolpingstraße bereits vor Beginn des Offenlagezeitraums zu dem Thema geäußert. Da sie sich in ihrer Stel-

lungnahme auch auf diesen früheren Briefverkehr bezieht, sind dieses Schreiben sowie die Antwort der Verwaltung hierzu ebenfalls beigelegt. So kann der Sinnzusammenhang nachvollzogen werden.]

Die Anbauten des AWO-Kindergartens waren nicht in der Plangrundlage dargestellt. Der Anregung, den Bebauungsplan zu korrigieren und zu aktualisieren, wurde entsprochen, die Anbauten des Kindergartens wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes, wie von den Einwendern gefordert, oder eine Aussetzung der Offenlage ist nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage war mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden.

Die Bedenken, dass durch die Reduzierung des Freiraumes auf dem Grundstück des Kindergartens ein kindgerechtes Spielen nicht mehr möglich sein wird, werden nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass der neue Grundstückszuschnitt nicht von der Stadt Hilden vorgegeben wurde, sondern nach ausführlichen Gesprächen und Vorortterminen in Abstimmung mit der Geschäftsführung der AWO Kreis Mettmann (Träger des Kindergartens) gemeinsam festgelegt wurde. Die zukünftig zur Kita gehörenden Grundstücke umfassen 1.490 m². Darüber hinaus ist vorgesehen, vom ebenfalls städtischen Grundstück Kirchhofstraße 28 (Flurstücke 91,92) weitere rd. 165 m² der Kita als Außenfläche zur Verfügung zu stellen.

Der Hinweis, dass der Spielhügel auf dem Gelände des Kindergartens verlegt werden muss, wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der verfügbaren Flächen für Zwecke der Kita ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Kita wird hier selbst ein Konzept für die Gestaltung der Außenspielflächen erstellen müssen.

Die Bedenken hinsichtlich des harmonischen Nebeneinanders von Wohnen und der Kindergartennutzung werden nicht geteilt. Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das entspricht auch der Umgebung. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Kindergärten / Kindertagesstätten allgemein zulässig. Sie und die Aktivitäten der dort betreuten Kinder stellen keine störende Lärmquelle dar, sondern sind sozial adäquate Geräusche. Ferner wurde das Konfliktpotential durch die gewählte Grundrisslösung bereits minimiert, so grenzen die Gartenbereiche der Einzelhäuser im Süden sowie der Mehrparteienhäuser nicht an die Hauptspielfläche des Kindergartens an.

Der Anregung, auf die 3 Einfamilienhäuser zu verzichten, wird nicht gefolgt. Wie bereits dargestellt wird zwar durch die 3 Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) bzw. eines Doppelhauses der Freiraum auf dem Grundstück des Kindergartens reduziert, ein kindgerechtes Spielen ist jedoch weiterhin gewährleistet. Zwar werden durch die Planung die Außenflächen der Kita neu gestaltet werden müssen, die Qualität der Kita wird jedoch grundsätzlich erhalten.

Ferner wird seitens der Einwenderin auf ausreichend Platz für Neubauten an anderer Stelle hingewiesen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da das Planungsziel eine Nachverdichtung des Plangebietes und der damit verbundenen Innenentwicklung ist. Hiermit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

Der Anregung, die Lage sowie Art der gemeinsamen Heizungsanlage zu verändern, wird nicht gefolgt. Die gemeinsame Heizungsanlage wird die gesetzlichen Regelungen einhalten. Hierzu ist auszuführen, dass die Vorgaben aus der entsprechenden DIN-Norm eingehalten werden. Eine Gesundheitsgefährdung wird somit durch die Lage der geplanten Holzpelletheizung nicht erkannt. Im Bebauungsplan wurde ferner auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann eine ergänzende textliche Festsetzung aufgenommen. Um den ungestörten Abtransport der Abgase der geplanten gemeinsamen Hei-

zungsanlage durch freie Luftströmung zu ermöglichen, wurde zur Höhenbegrenzung eine entsprechende Ergänzung vorgenommen. Der Schornstein der geplanten Heizungsanlage unterliegt demnach nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkung. Somit wird gewährleistet, dass den Anforderungen an die TA Luft bzw. die 1. BImSchV Rechnung getragen werden kann. Nach dem Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde soll in der Regel die Schornsteinhöhe die umgebenden Gebäude in einem Umkreis von 50 m um 3 m überragen.

Die Bedenken hinsichtlich der Sicherheit im Bereich der Tiefgarageneinfahrt direkt an der Grundstücksgrenze zur Kita werden nicht geteilt. Diese Lage ist unbedenklich, da der Kindergarten nicht betroffen ist; zum Spielbereich der Kinder wird durch den vorhandenen Grünstreifen und die seitliche Lage der Einfahrt genügend Abstand gewährt. Außerdem sind die Hauptaus- und einfahrtszeiten der Tiefgarage zeitlich von den Spiel- / Öffnungszeiten des Kindergartens getrennt. Darüber hinaus wird das Grundstück der Kita mit einem ca. 2 m hohen Zaun umgeben. Auch hinsichtlich der Auto-Abgasbelastung werden die Bedenken nicht geteilt, da zwischen der Außenspielfläche der Kita und der Tiefgarage ein entsprechender Abstand besteht. Ferner ist eine Tiefgarage mit lediglich ca. 20 Stellplätzen vorgesehen. Die privaten Erschließungsflächen reichen zwar unmittelbar an das Grundstück der Kita heran, da es sich jedoch ausschließlich um einen privaten Erschließungsstich handelt und kein Durchgangsverkehr im Plangebiet verkehrt, ist nur mit einer geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Von einer relevanten Verkehrsbelastung (und der damit verbundenen Lärm-/Abgasbelastung) kann also – insbesondere auch gerade während der Öffnungszeiten der Kita – nicht gesprochen werden.

Der Anregung, die Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) auf dem Baugrundstück und in unmittelbarer Nähe der Kita durchzuführen, wird nicht gefolgt. Aufgrund der beabsichtigten und notwendigen Anlage einer Tiefgarage sowie der geringen Grundstücksgröße sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, lediglich entlang der Heiligenstraße wird eine einzeilige Strauchhecke festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen sind gemäß Baumschutzsatzungen mit den jeweils vorgeschriebenen Pflanzqualitäten durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen haben im Bereich der Ausgleichsfläche Lodenheide, Nord-Hilden, in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen / Forst, zu erfolgen, ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 855 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist "An den Gölden" südlich der Ifter. Das Grundstück der Kita liegt nicht im Plangebiet, die hier vorhandene Grünausstattung bleibt bestehen.

- 1.10 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 15.12.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/063) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.2 bis 1.4 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 15.12.2010 verwiesen.
2. **Dem als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag vom 22.08.2011 wird zugestimmt.**
3. **Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr. 15) wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert wurde, unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung beschlossen.**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Hildener Innenstadt. Es wird im Norden begrenzt durch die Kolpingstraße, im Westen durch die Heiligenstraße, im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Heiligenstraße und im Osten durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Kirchhofstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1196, 1197, 1199, 1201, 1202 und 1204, Flur 49, der Gemarkung Hilden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Hilden. Die Fußgängerzone (Mittelstraße) der Hildener Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rd. 300 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2.500 m².

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 13.09.2011 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

5.7	Ausschluss von Vergnügungsstätten in gültigen Bebauungsplänen Antrag der Fraktion BA/CDf vom 01.09.2011	WP 09-14 SV 61/115
-----	--	-----------------------

Herr Strösser erläuterte nochmals den Antrag der Fraktion BA/CDf.
Aus den Diskussionsbeiträgen bleibt festzuhalten, dass der Beibehaltung der bisherigen Vorgehensweise befürwortet wird.

Antragstext:

Der Stadtentwicklungsausschuss möge beschließen:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, zu überprüfen, in welchen Stadtgebieten mit gültigen Bebauungsplänen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Bordelle, Erotik-Shops etc.) zulässig sind, obwohl deren Ansiedlung in den entsprechenden Gebieten aus planerischer Sicht nicht wünschenswert ist und deshalb vereinfachte Änderungen der Bebauungspläne zum Ausschluss entsprechender Nutzungen möglich wären.“

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich abgelehnt

SPD-Fraktion:	6 Nein-Stimmen
CDU-Fraktion:	3 Nein-Stimmen
Fraktion BA/CDf:	3 Ja-Stimmen
FDP-Fraktion:	2 Nein-Stimmen
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	2 Nein-Stimmen
dUH-Fraktion:	2 Nein-Stimmen
Fraktion Freie Liberale	1 Ja-Stimme

5.8	Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße / Stockshausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand: Abhandlung der Anregungen Satzungsbeschluss	WP 09-14 SV 61/112
-----	---	-----------------------

Es lagen keine Wortmeldungen vor. Die Vorsitzende rief daher zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

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

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 08.09.2011

Untere Bodenschutzbehörde

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche 6470/10 Hi aus dem Bebauungsplanentwurf entfallen zu lassen, wird gefolgt.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Frau A. Bergner, Auf dem Sand 20, Hilden vom 08.09.2011

In ihrem Schreiben bemängelt die Verfasserin zunächst das Fehlen von begrenzenden Festsetzungen zu den Themen Lärm-/Schallimmissionen sowie zu Feinstaub-/Geruchs- immissionen. Des Weiteren fordert sie eine Abstimmung der Inhalte des Bebauungsplanes 106B mit den für die Nachbargebiete geltenden Bebauungspläne. Schließlich betont die Verfasserin nochmals die aus ihrer Sicht besondere Schutzbedürftigkeit der im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnnutzung.

Hierzu wird folgendes ausgeführt.

Das vom Bebauungsplan 106B abgedeckte Gebiet ist seit vielen Jahrzehnten als Gewerbegebiet kategorisiert. Durch Grundstücksteilungen, Verkäufe u.ä. wurden ehemals privilegierte Wohnnutzungen (nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) von ihren Betrieben „getrennt“. Damit änderte sich jedoch nicht die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes. Mit Hilfe des jetzt zu beschließenden Bebauungsplanes Nr. 106B wird erreicht, dass Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes mit dem Maße Emissionen erzeugen dürfen, wie bei angrenzenden Wohngebäuden die Schutzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden.

Diese sind strenger als die Werte für Gewerbegebiete, somit dem von der Verfasserin geforderten Schutz der Wohnnutzung ausreichend Rechnung getragen wird.

Nicht stichhaltig sind auch die Hinweise zu den Themen Lärm-/Schallschutz sowie Feinstaub und Geruch. Der Bebauungsplan Nr. 106B enthält umfangreiche Aussagen und begrenzende Festsetzungen zur Lärmthematik. Diese orientieren sich allerdings an der Charakteristik eines Gewerbegebietes, wie es die tatsächliche Situation vor Ort erfordert.

Ebenso enthält der Bebauungsplan Nr. 106B Aussagen zum Thema Geruchs- immissionen (Textliche Festsetzung 2.2). Im rechtlich machbaren Rahmen wurden also alle Möglichkeiten genutzt, einerseits die Funktion des Gewerbegebietes zu erhalten, andererseits auch die Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Das Thema Feinstaub wird seitens der Verfasserin in keiner Weise für das Plangebiet begründet. Es gibt auch keine Indizien, warum das Plangebiet besonders durch Feinstäube in der Luft belastet sein könnte. Weder ist die Verkehrsbelastung derartig groß noch gibt es einschlägige Produktionsbetriebe. Eine eigenständige Behandlung im Bebauungsplan Nr. 106B ist daher nicht erforderlich.

Was nun die Koordination mit Bebauungsplänen für benachbarte Teile der Stadt Hilden angeht, ist festzustellen, dass der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung aus dem Jahre 2009, der westlich angrenzende Bebauungsplan 66, 4. Änd. aus dem Jahr 2011 stammt. Der südlich angrenzende Bereich wird derzeit durch den B-Plan 502 überplant.

Alle Bebauungspläne nehmen Rücksicht auf den Gewerbegebietscharakter in diesem Teil Hildens und berücksichtigen die aktuellen planerischen und gesetzlichen Grundlagen.

Die Anregungen werden daher insgesamt zurückgewiesen.

- 1.3 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 16.12.2009 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/011) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 16.12.2009 verwiesen.
- 1.4 Die während der Offenlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits in den Offenlagebeschlüssen des Rates vom:
 - 12.05.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/032).
Es wird auf den Beschluss vom 12.05.2010 verwiesen.
 - 29.09.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/055).
Es wird auf den Beschluss vom 29.09.2010 verwiesen.
 - 20.07.2011 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/100).
Es wird auf den Beschluss vom 20.07.2011 verwiesen.
2. den Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße/Stockhausstraße/ Gerresheimer Straße/Auf dem Sand gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert wurde unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

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

Mit dem Bebauungsplan soll das im übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 106 festgesetzte Mittelgewerbegebiet in ein Gewerbegebiet auf Grundlage der BauNVO 1990 überführt und die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden. Zu den in diesem Bereich unwillkommenen Nutzungen gehören zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, da im Gebiet kein Bedarf dafür vorhanden ist und die Ansiedlung daher eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt darstellen würde. Im Gebiet befinden sich bereits ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Geschäft für Babyausstattung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht ganz unproblematisch, und eine Zunahme derartiger Nutzungen daher abzulehnen.

Des Weiteren sollen Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie Bordelle und sonstige Eros-Einrichtungen und eigenständige Transportunternehmen ohne Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen ausgeschlossen werden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 12.09.2011 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

5.9	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 259 (VEP Nr. 17) der Innenentwicklung für den Bereich Richrather Straße 126 (Aldi): Aufstellungsbeschluss	WP 09-14 SV 61/114
-----	--	-----------------------

Herr Reffgen bemerkte, die Erweiterung werde seitens der Fraktion BA/CDf nicht unproblematisch gesehen. Die Verwaltung arbeite mit überholten Daten. Zwischenzeitlich seien Neuansiedlungen erfolgt, die nicht berücksichtigt seien.

Frau Hoff erläuterte, dass die Verwaltung das Vorhaben unterstütze, wenn es unproblematisch sei. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müsse auch ein Gutachten erstellt werden, das Aussagen zu den Auswirkungen auf den Einzelhandel treffe.

Herr Stuhlträger informierte über einen früheren Bauantrag der Firma Aldi, der u.a. auch eine Tiefgarage vorsah. Das jetzt vorgelegte Vorhaben sehe eine Bebauung auf einer Ebene vor. Regelungen über das Sortiment seien durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Abschließend führte er aus, dass auch die Verwaltung ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept wünsche. Die Mittel seien in der mittelfristigen Finanzplanung etatisiert, seien jedoch mehrfach in spätere Haushaltsjahre verlagert worden.

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt gemäß des Antrages der Unternehmensgruppe Aldi Süd vom 12.09.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17) der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen der Richrather Straße, der Klusenstraße und der Verbindungsstraße im Hildener Süden. Es umfasst die Flurstücke 28, 782, 859, 861 und 1196 in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist es, für den vorhandenen Aldimarkt eine Umbau- und Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

6 **Angelegenheiten des Tiefbau- und Grünflächenamtes**

6.1	Masterplan Holterhöfchen - Sanierungs- und Entwicklungskonzept	WP 09-14 SV 66/061
-----	--	-----------------------

Herr Burchartz beantragte die Vertagung bis nach den Haushaltsplanberatungen und stellte den nachfolgenden Antrag (kommt per Mail)- Schulwiese HGH zum Ballspielen freigeben. 1 Jahr auf Probe.

Herr Scholz führte aus, die SPD-Fraktion begrüße den Masterplan und sei bereit auf dieser Basis weiter zu arbeiten – jedoch zu vernünftigen Kosten. Es solle für den Bolzplatz noch der Standort parallel zur Skateranlage geprüft werden. Weiter wollte er wissen, welche Kosten für die Sanierung des Teiches bzw. das Zuschütten des Teiches entstehen. Der Bolzplatz sei versprochen und solle auch angelegt werden, jedoch zu vernünftigen Kosten.

Herr Bartel stimmte der Kostenermittlung zu. Man stehe im Wort und müsse bald tätig werden. Die Sängerpflanzung solle bleiben.

Herr Prof. Bommermann sah keinen Zusammenhang zwischen Masterplan und Bolzplatz. Das Argument „weniger geeignet“ überzeuge ihn nicht. Die Ausstattung (Tore und Zäune) des alten Platzes müsse noch vorhanden sein und könne eingesetzt werden. Wenn nicht, interessiere ihn, warum sie nicht mehr vorhanden seien.

Herr Strösser meinte, die Beschreibung stelle ein Kleinspielfeld dar und keinen Bolzplatz. Er stimme dem Antrag von Herrn Burchartz zu. Der Haushaltskonsolidierungsausschuss solle sich mit der Angelegenheit befassen.

Die Vorsitzende erläuterte, der Masterplan entstamme einem Antrag von Herrn Burchartz. Die Vorlage sei älter, jedoch sei bisher keine Beschlussfassung erfolgt. Die heutige Beratung diene der Einleitung einer Beschlussfassung.

Herr Burchartz meinte, dass das Holterhöfchen eine Erholungs-/Grünfläche sei und keine Sportfläche.

Auch Herr Spelter erklärte, dass der Bolzplatz zu teuer sei. Neben der Sängerpflanzung sollten noch weitere Varianten geprüft werden. Die Entfernung der Wasserfläche sei eine schlechte Lösung, da es die Bevölkerung nicht freuen werde. Die Stadt Düsseldorf habe Dachflächen zum Ballspielen hergerichtet. Dies solle in die Überlegungen mit einfließen. Ansonsten stimme er dem Vorschlag von Herrn Burchartz zu.

Herr Scholz wies darauf hin, dass der Masterplan die Bestandsaufnahme und die Schwächen darstelle. Die Maßnahmen werden im Rahmen von Einzelentscheidungen umgesetzt werden.

Frau Hoff stellte klar, dass mit dieser Sitzungsvorlage keine Beschlussfassung für alle Maßnahmen verbunden sei. Dies sei ein Rahmenplan. Die Einzelmaßnahmen werden zur Beschlussfassung und Mittelbereitstellung vorgelegt. Der Bolzplatz sei eine genehmigungspflichtige Anlage, die auch die baurechtlichen Vorschriften erfüllen müsse.

Herr Drieschner bekräftigte nochmals, dass die SV Masterplan noch offen sei und kein Beschluss darüber gefasst wurde. Die Verwaltung wollte mit einer nochmaligen Beratung Klarheit über die weitere Vorgehensweise. Darüber hinaus sollte der Masterplan lediglich eine Orientierung geben, welche Maßnahmen möglich wären. Über jede einzelne Maßnahme muss sowieso im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entschieden werden.

Es sollte hier nicht über Einzelmaßnahmen wie der Bolzplatz Beschlüsse gefasst werden.

Herr Bommermann erkundigte sich, ob der alte Bolzplatz bauaufsichtlich genehmigt gewesen sei. Er formulierte folgenden Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und Ausschuss für Jugend, Schule und Sport?:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Masterplan Holterhöfchen unter Beachtung der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss zu erstellen und legt diesen zu den Haushaltsplanberatungen vor.
2. An der Sängerrwiese wird ein Schild aufgestellt, dass das Ballspielen genehmigt ist.

Nach weiterer Beratung legte die Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag vor:

1. Der Masterplan Holterhöfchen wird grundsätzlich begrüßt.
2. Die Wiese wird zum Ballspielen freigegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten für die Sanierung der Teichanlage bzw. das Zuschütten des Teiches zu ermitteln.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung über den geänderten Beschlussvorschlag auf.

Beschlussvorschlag:

1. Der Masterplan Holterhöfchen wird grundsätzlich begrüßt.
2. Die Wiese wird zum Ballspielen freigegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten für die Sanierung der Teichanlage bzw. das Zuschütten des Teiches zu ermitteln.

~~1. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Schule und Sport und im Stadtentwicklungsausschuss den von der Verwaltung vorgestellten „Masterplan Holterhöfchen“ und beauftragt die Verwaltung im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanberatungen die Umsetzung einzelner Teilabschnitte in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Die zeitliche Reihenfolge der Maßnahmen erfolgt entsprechend der Prioritätenliste im Masterplan.~~

~~2. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Schule und Sport und im Stadtentwicklungsausschuss den Bau eines Ersatzholzplatzes inklusive Nebenarbeiten im Holterhöfchen entsprechend der in der Sitzungsvorlage vorgestellten:~~

~~— Variante 1 mit geschätzten Gesamtkosten von 171.000€~~

~~— oder alternativ~~

~~— Variante 2 mit geschätzten Gesamtkosten von 225.000€~~

~~3. Die Mittel zu Punkt 2 sollen in die Haushaltsplanung **201.....** eingestellt werden.~~

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

SPD-Fraktion:	6 Ja-Stimmen
CDU-Fraktion:	3 Ja-Stimmen
Fraktion BA/CDf:	3 Ja-Stimmen
FDP-Fraktion:	2 Ja-Stimmen
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	1 Nein-Stimme/1 Enthaltung
dUH-Fraktion:	2 Ja-Stimmen
Fraktion Freie Liberale	1 Ja-Stimme

7 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

keine

8 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

8.1 Anfrage der FDP-Fraktion - Parkhaus Warrington-Platz

Frau Weiner reichte die als Anlage 1 beigefügte Anfrage ein.

8.2 Anfrage Fraktion BA/CDf zum Antrag Einrichtung öffentl. Toilettenanlagen durch priv. Betreiber

Frau Behner erkundigte sich, warum der Antrag aus der letzten Sitzung „Einrichtung öffentlicher Toilettenanlagen durch private Betreiber sowie Beteiligung an der Aktion Nette Toilette“ nicht auf der Tagesordnung gestanden habe.

Der Antrag wurde zuständigkeitshalber an das Amt für Gebäudewirtschaft weiter geleitet.

8.3 Anfrage Fraktion BA/CDf - Sandbar

Frau Behner erkundigte sich nach dem Sachstand, insbesondere interessiere sie, ob die Bezirksregierung eine Stellungnahme abgegeben habe.

Die Beantwortung wurde in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung verschoben.

8.4 Anfragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Straßenabläufe/Geh- und Fahrradweg Westring/Baumscheiben

Herr Albers reichte die als Anlage 2 beigefügten Anfragen ein.

8.5 Anfrage FDP-Fraktion - ehem. P&C und die Arche

Herr Remih wies darauf hin, dass die Tür verschlossen sei. Weiter wollte er wissen, wer zuständig sei für die Entfernung des Gerümpels.

Die Anfrage wird schriftlich beantwortet.

Ende der Sitzung: 22:05 Uhr

Birgit Alkenings
Vorsitzende

Birgit Kamer
Schriftführer/in

Gesehen:

Horst Thiele
Bürgermeister