

WP 09-14 SV 61/195

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/
Am Wiedenhof:
Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	12.06.2013
Rat der Stadt Hilden	10.07.2013

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	12.06.2013	mehrheitlich beschlossen
Rat der Stadt Hilden	10.07.2013	Ja 10 Nein 8

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

**1.1 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung (KBD),
27.03.2013**

Der Anregung wird gefolgt.

In den Bebauungsplan werden entsprechende textliche Hinweise aufgenommen.

1.2 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, 25.04.2013

Untere Bodenschutzbehörde:

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es wird gebeten, die diesbezüglichen Flächendarstellungen und textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Kreisgesundheitsamt:

Als Ergebnis der Schallimmissionstechnischen Bearbeitung (Grasy und Zanolli Engineering, Stand 16. Januar 2013) wurden – zum Teil erhebliche – Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch den Straßenverkehr in Teilbereichen des Plangebietes ermittelt.

Das Kreisgesundheitsamt weist darauf hin, dass in Begründung und Umweltbericht Überschreitungen an der Lindenstraße für den Tages- und Nachtzeitraum von bis zu 10 dB(A) genannt sind. In der Schallimmissionstechnischen Bearbeitung wurden sowohl an der Lindenstraße als auch im Eckbereich zur Kunibertstraße Überschreitungen von mehr als 10 dB(A) ermittelt.

Es wird hierzu angeregt, die Anforderungen des Lärmpegelbereichs (LPB) III als Mindestanforderung für alle Bereiche festzusetzen und zumindest für die Bereiche an der Lindenstraße die Empfehlung zur Anordnung von Schlafräumen auf den schallabgewandten Gebäudeseiten nicht nur als Hinweis, sondern ebenfalls als textliche Festsetzung aufzunehmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Festsetzungen bzgl. der Lärmpegelbereiche werden geändert. Da es bei der Freiflächenberechnung des Lärmgutachtens in weiten Bereichen des Gebietes keinen Bedarf für einen Schallschutz des Lärmpegelbereiches III gibt, wird dieser nicht in allen Teilen des Plangebietes festgesetzt. Die Lärmfestsetzungen werden in Form von Zonen zeichnerisch festgelegt. Die bisherige fassadenbezogene Festsetzung entfällt.

Der Anregung, eine textliche Festsetzung zu treffen, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind, kann nicht entsprochen werden, da dies nach Fertigstellung der Gebäude nicht nachzuhalten ist. Die Bewohner können die Nutzung der einzelnen Räume nachträglich ändern. Es wird jedoch ein entsprechender Textlicher Hinweis angefügt.

1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW), 22.03.2013

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken. Zur ökologischen Aufwertung des Garather Mühlenbaches wird wie folgt Stellung genommen:

Da es sich bei der ökologischen Optimierung des Bachlaufes im Plangebiet nicht um eine Frage der Bauleitplanung handelt, sondern um eine Frage der Objektplanung, wird der Beschluss hierüber nicht im vorliegenden Verfahren getroffen. Das Bauleitplanverfahren ist nur insofern betroffen, als der naturschutzrechtliche Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe im Plangebiet sich durch eine mögliche Umgestaltung des Garather Mühlenbaches verändert. Dies wird in der Beschlussvorlage berücksichtigt.

Über die ökologische Umgestaltung wird aufgrund einer eigenen Beschlussvorlage entschieden.

1.4 Schreiben des B.U.N.D., Ortsgruppe Hilden, 26.04.2013

Durch den B.U.N.D. wird der Bebauungsplan abgelehnt, da er nicht hinreichend begründet sei. Des Weiteren wird die Tatsache angemerkt, dass der Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Ferner wird bemängelt, dass der Flächennutzungsplan in einem „vorhabenbezogenen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren“ abgewickelt werden soll. Der Bebauungsplan sei in dieser Form somit nicht genehmigungsfähig.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof entwickelt werden kann, wird in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 nicht um eine vorhabenbezogene Planung, sondern um eine Angebotsplanung der Stadt Hilden auf im Eigentum der Stadt Hilden befindlichen Flächen zur Schaffung benötigten innerstädtischen Wohnraums.

Der B.U.N.D. merkt an, dass der überwiegende Teil der im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzten Flächen im Bebauungsplan in Nettobaufläche, Erschließungsstraßen und Parkplätze umgewidmet werde. Er fordert eine Abwägung bzgl. des Erhalts der städtischen Grünflächen des ehemaligen Schulgeländes und deren städtebaulichen und stadtoökologischen Funktionen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die im aktuellen Flächennutzungsplan (1993) als Grünfläche ausgewiesene Fläche nördlich der Straße Am Lindengarten beträgt ca. 5.600 qm. Sie ist nicht öffentlich zugänglich, da sie dem Schulgelände zugeordnet ist. Sie ist zudem in großen Teilen, ca. 1.200 qm, versiegelt (Ascheplatz, Kugelstoßbahn, Weitsprunganlage und Beiflächen). Dem stehen ca. 2.100 qm zusätzliche öffentliche Grünfläche gegenüber. Dem Bedarf an öffentlicher Grünfläche wird mit der Planung daher entsprochen. Tatsächlich wird es durch die Planung nur geringfügig weniger Grünfläche geben, als es im Bestand heute der Fall ist. In die Bilanzierung fließen ebenfalls die privaten Gärten und sonstigen Grünflächen innerhalb der Bebauungsstrukturen ein, welche nicht in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt sind. Man kann somit nicht von einer überwiegenden Reduzierung der Grünflächen im Plangebiet sprechen (Büro Haacken und Hammermann; Stand März 2013, Seite 12/13).

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es wird angemerkt, dass zu der Aussage in der Begründung des Bebauungsplans zur schlechten Bausubstanz der bestehenden Schulgebäude und der Unwirtschaftlichkeit der Sanierung fachliche Nachweise fehlen. Es wird angeregt, diese zu erstellen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Mit dem Beschluss zur Umwandlung der Schulfläche in Wohnbaufläche wurde gleichzeitig beschlossen, auf die bestehenden Schulgebäude zu verzichten. In den Vorgaben zum städtebaulichen Wettbewerb wurde auf den Erhalt der Gebäude verzichtet, um eine städtebaulich sinnvolle, in die Umgebung eingepasste Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Anregung, weitergehende Sanierungspläne oder Untersuchungen für die Schulgebäude zu erstellen, wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Der B.U.N.D. rät, eine qualifizierte Flächenbilanzierung und –bewertung wegen der Umwandlung von Grünflächen in Wohnbauflächen durchzuführen. Es wird angemerkt, dass im strategischen Stadtentwicklungskonzept (Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dortmund, Stand November 2010) für den Bereich der ehemaligen Albert-Schweizer-Schule lediglich 65 zusätzlich zu schaffende Wohneinheiten vorgeschlagen werden. Weiterhin wird in diesem Zusammenhang eine grundlegende Neuplanung bzw. Alternativplanung gefordert, die für die Straße Am Wiedenhof eine Öffnung für den Durchgangsverkehr vorsieht. Zu der in diesem Abschnitt aufgeführten Thematik wird ein Scopingverfahren angeregt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine eingehende Flächenbilanzierung bzgl. der Grünflächen wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan durchgeführt. Zur Frage der Anzahl der Wohneinheiten und den Möglichkeiten der vorausschauenden Betrachtung wurde im strategischen Stadtentwicklungskonzept folgende Aussage getroffen: „Die Betrachtung mit LEANkom® erfolgt typisierend (u.a. Bebauungstypen, Siedlungstypen). Anhand von (zum Teil) vorliegenden ersten städtebaulichen Entwürfen und Bebauungskonzepten werden für jede Fläche Besonderheiten berücksichtigt. In dieser frühen Phase der Betrachtung (strategische Ebene der Stadtentwicklung) kann die letztendliche Bebauung der Fläche jedoch nicht mit letzter Genauigkeit vorhergesagt werden.“ (Frehn, Schulten, Steinberg, 2010, Seite 78).

Durch die Durchführung des dem Bebauungsplanverfahren vorangestellten städtebaulichen Wettbewerbs wurden bereits 15 Alternativplanungen vorgelegt. Diese wurden durch ein Gremium aus Fach- und Sachpreisrichtern begutachtet, gegeneinander abgewogen und der nun diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf wurde zur Umsetzung empfohlen. Dieser Beurteilung wurde durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfes des 1. Preisträgers gefolgt.

Die Straße Am Wiedenhof wird in Zukunft keine Stichstraße mehr sein, sondern über die Planstraße 4 und die Planstraße 3 eine befahrbare Verbindung zur Kunibertstraße haben.

Den Anregungen wird daher nicht entsprochen.

Bezüglich des Abrisses des Schulgebäudes und der zu erwartenden Entfernung von Sträuchern und Bäumen als Lebensgrundlage vieler Tierarten, wird eine rechtzeitige, umfassende Untersuchung gefordert. Die artenschutzrechtlichen Gutachten seien nach Ansicht des B.U.N.D. nicht ausreichend. Des Weiteren werden methodische Fehler in der Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfungen bemängelt, welche zu Fehleinschätzungen führen. Auch wird der Verlust der kaltluftproduzierenden Grünfläche durch die neuen Wohnbauflächen angemerkt und die hieraus resultierenden Einschränkungen des Lebensraumes vorkommender Tierarten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der B.U.N.D. merkt an, dass die Waldohreule in den artenschutzrechtlichen Prüfungen (Hamann & Schulte, Stand 20. Juli 2012) als Brutvogel ausgeschlossen wird. Durch den Gutachter wurde in einer Stellungnahme (Schreiben des Büro Hamann & Schulte vom 07.05.2013) erläutert, dass das Plangebiet in einigen Bereichen ein mögliches Bruthabitat für die Waldohreule darstelle, weshalb sie auch nicht *grundsätzlich* ausgeschlossen werden konnte, wie auch im o.g. Gutachten dargestellt. Sie konnte aber *praktisch* ausgeschlossen werden, da zum einen durch den Gutachter keine größeren, verlassen Nester gefunden und zum anderen während der Nachtbegehungen auch keinerlei Hinweise (Bettelrufe von Jungvögeln, Jagdflüge, Gewölle etc.) auf das Vorkommen von Waldohreulen wahrgenommen worden seien.

Zwischen Ende Mai und Anfang August seien die bettelnden Ästlinge von Waldohreulen weithin hörbar. Insofern sei bei der geringen Größe und überschaubaren Biotopausstattung des Gebietes eine Kartierung zwischen Mai und Ende Juli auch nach den gängigen Standards (SÜDBECK et al. 2005) absolut angemessen. In diesem Zusammenhang wird von dem Gutachter auch darauf hingewiesen, dass Nachtbegehungen stattgefunden haben. Während allen Fledermausbegehungen sei auch auf andere planungsrelevante Arten geachtet worden, auch wenn dies in der Übersicht in Tabelle 1 der artenschutzrechtlichen Prüfung (Hamann & Schulte, Stand 20. Juli 2012) nicht aufgeführt ist.

Des Weiteren wird vom B.U.N.D. vermutet, wichtige Baumquartiere, wie in dem beigefügten Foto auf Seite 7 des Schreibens dargestellt, seien übersehen oder nicht dokumentiert worden. Nach Aussage des Gutachters hänge die Qualität von Baumhöhlen für Fledermäuse von vielen Faktoren, wie Tiefe und Größe der Höhle, Lage und Exposition des Einflugloches, Größe des Baumes etc. ab. Der Gutachter ist insgesamt zu dem Schluss gekommen, dass im Plangebiet keine erkennbaren, für Fledermäuse wichtigen, Baumquartiere vorhanden seien. Der ganz überwiegende Teil der aufgenommenen Fledermäuse seien Zwergfledermäuse. Bevorzugte Quartiere seien Außenhaut und Dachkonstruktion von Gebäuden. Es seien keine Soziallaute aufgenommen oder Ein- und Ausflüge beobachtet worden. Bei den aufgenommenen Rauhaufledermäusen (zwei Aufnahmen) handle es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Durchzügler oder umherstreifende Tiere. Paarungsquartiere oder Wochenstuben seien in NRW selten. Wenn sich in dem Gebiet Quartiere der Art befunden hätten, hätte man auch im Juni/Juli Individuen nachgewiesen.

Die in der Stellungnahme des B.U.N.D. geforderte Untersuchung der lokalen Population ist nach Aussage des Gutachters formal nicht notwendig. Die "lokale Population" werde im artenschutzrechtlichen Sinne nur dann interessant, wenn von einer Störung der Tiere nach § 44, Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG auszugehen sei. Eine Störung könne ausgeschlossen werden, wenn die Bauzeitbeschränkungen eingehalten würden. Außerhalb der Wochenstubenzeit und des Winterschlafes seien Fledermäuse sehr robust gegenüber Störreizen und ausreichend mobil, so dass sie bei Beunruhigung auf andere Quartiere ausweichen könnten. Zwergfledermäuse seien in ganz NRW verbreitet, überall häufig und ungefährdet. Sie seien grundsätzlich im gesamten Siedlungsbereich zu erwarten und nutzten dort Parkanlagen, Gärten oder auch Straßenlaternen und Wege zur Jagd. Dementsprechend würden im Plangebiet auch nach Bebauung ausreichend Jagdflächen bestehen. Aus diesem Grund könne man nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Art durch fortschreitende Bebauung ausgehen.

Inwiefern Fledermauskästen von Zwergfledermäusen angenommen werden, ist nach Aussage des Gutachters nur schwer zu beurteilen, da dies in der Regel nicht dokumentiert werde. Nach seiner Auffassung sollten Fledermauskästen für Zwergfledermäuse an Gebäuden hängen, da diese Art auch dort nach Quartieren suche. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass diese Maßnahme insgesamt nicht nötig sei, da keine Quartiere nachgewiesen wurden. (Stellungnahme des Büro

Hamann & Schulte vom 07.05.2013)

Auf die Festsetzung von Fledermauskästen wird aus den aufgeführten Gründen verzichtet.

2. die Anregungen der Bürger nach der Bürgeranhörung wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben des Herrn Ralf Berndt, 04.02.2013 und 04.03.2013

Einladung zur Bürgeranhörung

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Einladung hierzu gibt das Baugesetzbuch keine Form vor. Auch eine Frist für die Einladung ist nicht vorgegeben.

Die Einladung wird in Hilden durch Verteilung der Einladung in der Umgebung des Plangebiets und auf der Internetseite der Stadt Hilden bekannt gemacht. Zusätzlich werden die Tageszeitungen um Veröffentlichung des Termins gebeten.

Die Einladung zur Bürgeranhörung, welche am 17.01.2013 stattfand, wurde am 10.01.2013 in der Umgebung des Plangebiets in die Briefkästen verteilt. Auf der Einladung sind eine Karte mit dem Plangebiet und Hinweise zur Veranstaltung gegeben. Sollte dennoch ein Verfahrensfehler vorliegen, so wäre er nach § 214 BauGB für das Aufstellungsverfahren unbeachtlich.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Schutz des Baumbestands

In der Planung ist vorgesehen, die vorhandene öffentliche Grünfläche mit ihrem Baumbestand zu erhalten. Sie wird zudem um eine große Fläche erweitert, auf der drei schutzwürdige Bäume stehen. Auf diesen öffentlichen Grünflächen ist die Stadt für die Pflege der Bäume zuständig. Diese werden nach Baumschutzsatzung sowie nach ihrer Vitalität und ihrem ökologischen Wert beurteilt und erhalten. Wenn auf öffentlichen Grünflächen Bäume aufgrund von Krankheiten oder mangelnder Standfestigkeit nicht erhalten werden können, werden neue Bäume nachgepflanzt. Eine Festsetzung dieser Bäume zum Erhalt ist daher auf den öffentlichen Flächen entbehrlich. Einige andere Bäume stehen so dicht an bestehenden Gebäuden, dass sie durch den Abriss der Bestandsgebäude in ihrer Vitalität stark beeinträchtigt werden, weil Wurzeln geschädigt werden.

Für drei große und gebietsprägende Bäume wurde ein Baumgutachten erstellt. Dieses weist nach, dass zwei dieser Bäume erhaltenswert sind. Der dritte Baum ist nicht erhaltenswert, da er auch mit sehr aufwendigen Pflegemaßnahmen nur eine weitere Lebenserwartung von ca. 5 Jahren hätte. Die zwei erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Baufenster, die in ihrem Kronentraufbereich stehen, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt, so dass der Baum für seine natürliche Lebenszeit geschützt wird und erst danach das Baurecht ausgeübt werden kann.

Nach der in der Bürgeranhörung vorgestellten Baumbewertung sind mit Stand vom Dezember 2012 im Plangebiet 10 Bäume erhaltenswert und 9 Bäume schutzwürdig. Von 9 schutzwürdigen Bäumen können mit der aktuellen Planung 5 erhalten werden. Von 10 erhaltenswerten Bäumen können 6 Bäume erhalten werden.

Der Anregung wird daher teilweise entsprochen.

Bevölkerungsentwicklung:

Die Bevölkerungsentwicklung wurde im Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt, welches den grundsätzlichen Bedarf an neuen Wohnbauflächen konstatiert hat. Die Realisation von Wohnbebauung im Plangebiet beruht auf dieser Einschätzung.

Planungsbedarf und Umnutzung der Fläche:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die in Gänze der Stadt gehört - lediglich eine kleine Fläche daraus ist erbbaurechtlich verpachtet. Die Hauptschule wird nicht mehr benötigt, während ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Da zudem der Bebauung im Innenbereich der Stadt (Nachverdichtung) auch nach dem Stadtentwicklungskonzept der Vorzug vor der Erweiterung der Stadt nach außen zu geben ist, ist die Umnutzung in eine Wohnbaufläche durchaus sinnvoll. Das Stadtentwicklungskonzept weist die Fläche als eine bevorzugt für Wohnungsbau zu entwickelnde Fläche aus.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Straßenausbau

Aufgrund des bereits lange vorgesehenen erstmaligen Ausbaus der Kunibertstraße sind hohe Kosten für den Straßenausbau zu erwarten, an denen alle Anlieger der Straße beteiligt werden. Der tatsächliche Straßenausbau wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, die spätere Kostenbeteiligung der Anlieger an den Straßenbaukosten richtet sich nach der entsprechenden städtischen Satzung.

Lärm- und Abgasbelastung sowie Erfordernis neuer Fenster an der Kunibertstraße

Das Schallschutzgutachten hat nachgewiesen, dass die Lärmbelastung durch die Neubebauung geringfügig steigen wird. Sie wird jedoch an den Fassaden der Altbauung an der Kunibertstraße nicht in wahrnehmbarem Umfang steigen. Für die Neubebauung werden in erforderlichem Umfang Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Stellplätze

Die Neuplanung sieht die Einrichtung von 46 öffentlichen bzw. Besucherstellplätzen vor. Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Neubebauung werden insgesamt auf den Grundstücken nachgewiesen. Ein hoher Stellplatzdruck im Plangebiet wird nicht gesehen. Zudem ist das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Daher werden die nachgewiesenen Stellplätze als ausreichend angesehen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Wasserlauf und Spielplatz

Über die ökologische Umgestaltung des Bachlaufes im Bereich des Plangebietes soll auf Grundlage einer weiteren Sitzungsvorlage entschieden werden. Diese würde die Einzäunung des Bachlaufes mit sich bringen.

Der Anregung wird daher teilweise entsprochen.

Artenschutz

Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens wurden in der Bürgeranhörung dargestellt. Eine Gefährdung bedrohter Arten durch die Realisation der Planung ist nach den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens nicht zu befürchten.

Regenwasserversickerung

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Baugrundgutachten erstellt, welches eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist. Die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen werden in entsprechenden Fachplanungen geplant. Eine Erweiterung der Regenwasserkanäle ist nicht erforderlich.

2.2 Schreiben des Herrn Norbert Hansmann, 21.01.2013

Schutz des Baumbestands

In der Planung ist vorgesehen, die vorhandene öffentliche Grünfläche mit ihrem großen Baumbestand zu erhalten. Sie wird zudem um eine große Fläche erweitert, auf der ebenfalls mehrere erhaltenswerte Bäume stehen. Auf dieser öffentlichen Grünfläche ist die Stadt für die Pflege der Bäume zuständig. Sie werden nach Baumschutzsatzung sowie nach ihrer Vitalität und ihrem ökologischen Wert beurteilt und erhalten. Wenn auf öffentlichen Grünflächen Bäume aufgrund von Krankheiten oder Instabilität nicht erhalten werden können, werden neue Bäume nachgepflanzt. Eine Festsetzung dieser Bäume zum Erhalt ist daher auf den öffentlichen Flächen entbehrlich. Andere Bäume stehen so dicht an bestehenden Gebäuden, dass sie durch den Abriss der Bestandsgebäude in ihrer Vitalität stark beeinträchtigt werden, weil Wurzeln geschädigt werden.

Für drei große und gebietsprägende Bäume wurde ein Baumgutachten erstellt. Dieses weist nach, dass zwei dieser Bäume erhaltenswert sind, der dritte Baum jedoch gefällt werden sollte. Die zwei erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Baufenster, die in ihrem Kronentraufbereich stehen, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt, so dass der Baum für seine natürliche Lebenszeit geschützt wird und erst danach das Baurecht ausgeübt werden kann. Der Anregung wird daher teilweise entsprochen.

Einladung zur Bürgeranhörung

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Einladung hierzu gibt das Baugesetzbuch keine Form vor. Auch eine Frist für die Einladung ist nicht vorgegeben.

Die Einladung wird in Hilden durch Verteilung der Einladung in der Umgebung des Plangebiets und auf der Internetseite der Stadt Hilden bekannt gemacht. Zusätzlich werden die Tageszeitungen um Veröffentlichung des Termins gebeten.

Die Einladung zur Bürgeranhörung, welche am 17.01.2013 stattfand, wurde am 10.01.2013 in der Umgebung des Plangebiets in die Briefkästen verteilt. Auf der Einladung sind eine Karte mit dem Plangebiet und Hinweise zur Veranstaltung gegeben. Sollte dennoch ein Verfahrensfehler vorliegen, so wäre er nach § 214 BauGB für das Aufstellungsverfahren unbeachtlich.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Anteil altengerechter Wohnungen

Der Anteil altengerechter Wohnungen wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisation von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern (in Form von Reihenhäusern verschiedener Bauweise). Es ist vorgesehen, eine Hilden-typische Mischung zu verwirklichen, wobei die Realisation der Wohnformen auch eine Frage der Vermarktung sowie der Nachfrage ist. In Form von Mehrfamilienhäusern können z.B. auch seniorengerechte Wohnungen gebaut werden.

Der Anregung kann auf Bebauungsplanebene nicht entsprochen werden.

Klimatische Beeinträchtigung

Die Kaltluftschneisen verlaufen in der Umgebung des Plangebietes, wie das Klimagutachten von 2009 ergeben hat, anders als im Schreiben dargestellt. Zudem ist die „Abriegelung“ durch eine Bauzeile entlang der Lindenstraße aus Schallschutzgründen sinnvoll.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Beabsichtigter Abriss der Schulgebäude

Mit dem Beschluss zur Umwandlung der Schulfläche in Wohnbaufläche wurde gleichzeitig be-

schlossen, auf die bestehenden Schulgebäude zu verzichten. In den Vorgaben zum städtebaulichen Wettbewerb wurde auf den Erhalt der Gebäude verzichtet, um eine städtebaulich sinnvolle, in die Umgebung eingepasste Wohnbebauung zu ermöglichen. Weitergehende Sanierungspläne wurden daher nicht aufgestellt. Eine Kernsanierung der Schulgebäude ist nicht durchgeführt worden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Fortfall vorhandenen Besucherparkraums

Der durch die Neubebauung entstehende und im Plangebiet vorhandene Stellplatzbedarf sowie der geplante Stellplatzanteil wurde folgendermaßen ermittelt:

Der Planung liegt eine Verkehrsprognose zugrunde, die von der Annahme ausgeht, dass 100% der neuen Haushalte über je einen Pkw verfügen, obwohl es in Hilden statistisch gesehen ca. 15% Haushalte ohne Pkw gibt.

Derzeit gibt es an der Lindenstraße noch 21 Stellplätze, die jedoch der ehemaligen Turnhalle direkt zugeordnet waren. Im Bereich der Kunibertstraße liegen 19 angelegte Stellplätze. Acht dieser Stellplätze sind den Wohngebäuden der WGH an der St.-Konrad-Allee und den Geschosswohnungsbauten an der St.-Konrad-Allee über eine Baulast zugeordnet, die übrigen sind der Schule zugeordnet. Die für die Schule und die Turnhalle vorgesehenen Stellplätze können entfallen. Für die mit einer Baulast belegten Stellplätze wird eine privatrechtliche Regelung getroffen (sie werden in einer der neuen Tiefgaragen oder an anderer Stelle angelegt).

Weitere als Stellplätze angelegte Flächen gibt es entlang der Kunibertstraße nicht. Die teilweise „wild“ für Stellplätze genutzte unbefestigte Fläche entlang der Kunibertstraße hat - abgesehen von den Bereichen, in denen Zufahrten oder angelegte Stellplätze liegen - eine Länge von ca. 109,5 m zwischen den Einmündungen der Lindenstraße und (des fußläufigen Teils) der Straße Am Wiedenhof. Wenn die Bereiche zwischen Zufahrten und angelegten Stellplätzen für öffentliche Pkw-Stellplätze genutzt würden, so könnten 16 Längsparkstände angelegt werden (à 6,5 m Länge).

Für die Neubebauung ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit veranschlagt, die in Tiefgaragen und auf den privaten Stellplätzen der Reihen- und Patiohäuser nachgewiesen werden.

Für jeweils vier Wohneinheiten (WE) sollte bei der Neuplanung ein Besucherparkplatz vorgesehen werden, also bei 145 WE mindestens 36,25 Stellplätze. Im überarbeiteten Entwurf sind jedoch insgesamt 46 Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen (von denen vorbehaltlich der Ausführungsplanung im Gestaltungsplan 17 in der Kunibertstraße nachgewiesen sind). Insgesamt werden also neun „wilde“ Stellplätze, auf denen in der Kunibertstraße theoretisch geparkt werden könnte, durch die Neuplanung ausgeglichen, der Wegfall von acht dieser potentiellen Stellplätze wird jedoch gebilligt.

Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 254

sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

Das Plangebiet liegt zwischen Kunibertstraße, Lindenstraße, der Straße Am Lindengarten und der Straße Am Wiedenhof. Es umfasst die Flurstücke 214, 218, 921, 922, 940, 1112 und 1188 sowie Teile des Flurstücks 1114 (die westliche Grenze verläuft im Bereich des fußläufigen Teils der Straße Am Wiedenhof quer durch das Flurstück 1114 sowie entlang seiner westlichen Grenze) in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Durch den Bebauungsplan soll eine nicht mehr benötigte Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) mit Sportplatz in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Außerdem soll eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz ins Plangebiet integriert werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 28.05.2013 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde nach Vorberatung des Stadtentwicklungsausschusses am 19.09.2012 durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.01.2013 als Bürgeranhörung durchgeführt. Das Protokoll der Bürgeranhörung liegt der Sitzungsvorlage bei.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 22.03.2013 bis 26.04.2013 durchgeführt. Die Anregungen wurden, wie im Beschlussvorschlag formuliert, geprüft und die Planung in Teilen entsprechend überarbeitet. Auch Anregungen von zwei Bürgern, die im Nachgang zur Bürgeranhörung eingereicht wurden, sind abgewogen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Im Internet sind folgende Unterlagen zu den Themen Baumerhalt und Artenschutz sowie Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen veröffentlicht und über die städtische Web-Site www.stadtplanung-hilden.de einzusehen:

- die Baumbewertung mit Stand 12/2012
- ein Plan, der den Erhalt und Verlust an schützens- und erhaltenswerten Bäumen durch die Planung darstellt
- Empfehlungen des Baumgutachtens
- ergänzende Stellungnahme des Artenschutz-Gutachters
- Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Konflikt- und Maßnahmenplan

Auswirkungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Die geplanten Maßnahmen wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) eingehend in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht und bewertet. Um die Auswirkungen der Planung in dieser Hinsicht zu minimieren und im ökologischen Sinne zu kompensieren, sind verschiedene Textliche Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung sowie zur Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen und Straßenräume getroffen worden.

Um den nicht im Plangebiet zu kompensierenden Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat die ökologische Bewertung der Biotoptypen und Einzelelemente nach der Methodik der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW“ (LANUV) vorgenommen. Als Ergebnis sind aus dem Ökokonto der Stadt Hilden 9.340 Ökopunkte dem Eingriff zuzuordnen. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist: "Grünfläche am Westring" auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 31 Flurstück 426. Aus dem Ökokonto für diese Fläche stehen noch 15.495 Punkte zur Verfügung.

Die Maßnahme der ökologischen Umgestaltung des Garather Mühlenbaches ist im LBP mit 4.840 Punkten berechnet und noch abschließend vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden zu beschließen (siehe SV WP 09-14 SV 61/196). Sie beinhaltet, dass entlang des Garather Mühlenbaches ein im Mittel 7 m breiter Streifen zwischen der Böschungsunterkante des Ufers und der Spielplatzfläche nach Abstimmung mit dem Bergisch Rheinischen Wasserverband naturnah umzugestalten und einzufrieden ist. Diese Fläche würde dadurch der öffentlichen Nutzung entzogen. Kommt es nicht zur Umsetzung, sind zusätzlich 4.840 Punkte vom Ökokonto der Stadt Hilden abzubuchen. In diesem Fall kann der Ausgleich aus der gleichen Maßnahmenfläche erfolgen.

In der Bürgeranhörung wurden folgende Themen des Bebauungsplans diskutiert:

Schallschutz, Lärmauswirkungen der Planung

Der Schallschutzgutachter Herr Grasy erläuterte die Ergebnisse seines Gutachtens und nahm zu einigen einzelnen Themen Stellung:

Er erklärte, dass die Straßen Am Lindengarten und die Kunibertstraße in Bezug auf den Lärm vor allem durch den insbesondere auf der Lindenstraße und der St.-Konrad-Allee bereits bestehenden Verkehr beeinflusst sei und der Neuverkehr durch die zusätzliche Bebauung keinen wahrnehmbaren zusätzlichen Lärm verursachen werde. Die Reflexion des Schalls durch die neu entstehende Bebauung an der Südseite der Kunibertstraße werde bis auf die Grünflächen der nördlich angrenzenden Gebäude reichen, jedoch nicht an die Gebäudekante mit den zu schützenden Bereichen.

Bäume, Grünflächen, Ökologie

Über die für die Neubebauung erforderliche Fällung etlicher Bäume wurde eingehend gesprochen. Insbesondere wurde angekündigt, dass die Bürgergruppe „Grüne Lunge“ 1500 Unterschriften gegen die vorgesehene Neubebauung gesammelt habe. (Die Unterschriftenliste wurde inzwischen dem Bürgermeister übergeben).

Die Bäume sind auf ihre ökologische Wertigkeit hin begutachtet worden. Vor einigen Jahren sind im Plangebiet 24 Bäume als erhaltenswert eingestuft worden. Eine Neubewertung des Baumbestands mit Stand vom Dezember 2012 stuft jedoch nur noch 19 Bäume als erhaltenswert ein, da einige Bäume von Pilzen befallen sind oder sonstige Schäden aufweisen. Nach der in der Bürgeranhörung vorgestellten Baumbewertung sind mit Stand vom Dezember 2012 im Plangebiet 10 Bäume erhaltenswert und 9 Bäume schutzwürdig. Von 9 schutzwürdigen Bäumen können mit der aktuellen Planung 5 erhalten werden. Von 10 erhaltenswerten Bäumen können 6 Bäume erhalten werden. Einige Bäume stehen so dicht an bestehenden Gebäuden, dass sie durch den Abriss der Bestandsgebäude in ihrer Vitalität stark beeinträchtigt werden, weil u.a. Wurzeln geschädigt werden.

In der Planung war schon im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, die vorhandene öffentliche Grünfläche mit ihrem Baumbestand zu erhalten und um eine große Fläche zu erweitern, auf der drei schutzwürdige Bäume sowie weitere Gehölze stehen. Auf diesen öffentlichen Grünflächen ist die

Stadt für die Pflege der Bäume zuständig. Die Bäume werden nach Baumschutzsatzung sowie nach ihrer Vitalität und ihrem ökologischen Wert beurteilt und erhalten. Wenn auf öffentlichen Grünflächen Bäume aufgrund von Krankheiten oder mangelnder Standfestigkeit nicht erhalten werden können, werden diese aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt und neue Bäume nachgepflanzt. Eine Festsetzung dieser Bäume zum Erhalt ist daher auf den öffentlichen Flächen entbehrlich.

Für drei große und gebietsprägende Bäume wurde inzwischen ein Baumgutachten erstellt. Dieses weist nach, dass zwei dieser Bäume erhaltenswert sind und eine Lebenserwartung von 30 (Baum 3) bzw. 50 Jahren (Baum 19) haben. Der dritte Baum ist nicht erhaltenswert, da er auch mit sehr aufwendigen Pflegemaßnahmen nur eine weitere Lebenserwartung von ca. 5 Jahren hätte. Die zwei erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Baufenster, die in ihrem Kronentraufbereich stehen, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Dies bedeutet, dass der Baum für seine natürliche Lebenszeit geschützt, gepflegt und erhalten wird und erst danach das Baurecht ausgeübt werden kann. Die Tiefgaragen in den Baufeldern WA 2 und WA 4 sowie die Planstraße 7 müssen hierfür so angepasst werden, dass der Baumschutz gewährleistet wird. Wenn die Bäume eines Tages aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind im Plangebiet voraussichtlich große Straßen-, Garten- und Hofbäume vorhanden. Diese werden entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Pflanzung festgesetzt.

Fahrender Verkehr

Ein weiteres Thema war der entstehende Neuverkehr. Es wurde befürchtet, dass bestehende Straßen wie der Gerhart-Hauptmann-Hof durch den fahrenden Verkehr stark belastet würden.

Tatsächlich ist nicht vorhersehbar, welche Straßen die Neubewohner nutzen werden. In der Verkehrsprognose wurde eine Anzahl der zusätzlichen Pkw-Fahrten von 708 Fahrten aus und in das Plangebiet pro Tag prognostiziert. Damit entstehen durch die Realisierung des geplanten neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Schulgelände keine relevanten neuen Verkehrsbelastungen.

Die unmittelbar im Plangebiet liegenden Straßen sind nicht stark betroffen, da sich die Belastungen auf einem sehr niedrigen absoluten Niveau befinden. Lediglich die Kunibertstraße hat eine im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens noch zu beachtende Verkehrsbelastung:

Auf der Kunibertstraße werden durch die geplanten Zufahrten in Form von Wohnwegen und Tiefgaragen-Zufahrten ca. 432 KFZ-Fahrten pro Tag hinzukommen, dies bedeutet eine Zunahme von etwa einem Drittel gegenüber der derzeitigen Verkehrsbelastung. Die Verkehrsbelastung von dann ca. 1600 KFZ/Tag ist aber auch weiterhin als unproblematisch zu betrachten:

Das derzeit gültige Straßenbau-Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06“ (FGSV Köln, 2007) weist dem „Wohnweg“, der niedrigsten Straßenkategorie, eine Verkehrsstärke von max. 150 KFZ/Stunde = 3600 KFZ/Tag zu. Derartige Belastungen werden im Plangebiet und den umgebenden Straßen nicht erreicht. Um in der Kunibertstraße die Auswirkungen der Fahrgeschwindigkeiten und der damit verbundenen Lärmentwicklung dennoch so gering wie möglich zu halten, sollte die Straße verkehrsberuhigt gestaltet und als Tempo 30 - Zone ausgewiesen werden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Ausbaustandard der Straße „Am Wiedenhof“ muss nicht geändert werden. Die Straße Am Lindengarten muss sowohl in ihrem westlichen Teilabschnitt (zu „Am Wiedenhof“ hin) als auch in ihrem östlichen Teilabschnitt (zur Lindenstraße hin) komplett neu erstellt werden, vorgesehen ist dabei die Gestaltung als „Verkehrsberuhigte Mischfläche“. Der Gestaltungsgrundsatz der „Ver-

kehrsberuhigten Mischfläche“ gilt auch für die drei neu zu bauenden Wohnwege im Plangebiet.

Ruhender Verkehr

Die Stellplatzsituation wurde ebenfalls diskutiert. Es wurde gesagt, dass es auf der St.-Konrad-Allee bereits jetzt einen Parkplatznotstand gäbe, durch die Neubebauung entstünde zusätzlicher Druck. Da am Kindergarten ein Besucherparkplatz fehle, sei die Straße Am Wiedenhof zu den Bring- und Abholzeiten bereits heute stark belastet. Es würden inklusive der Stellplätze vor der Turnhalle 20-25 vorhandene Stellplätze entfallen.

Der durch die Neubebauung entstehende und im Plangebiet vorhandene Stellplatzbedarf sowie der geplante Stellplatzanteil wurden folgendermaßen ermittelt:

Der Planung liegt eine Verkehrsprognose zugrunde, die von der Annahme ausgeht, dass 100% der neuen Haushalte über je einen Pkw verfügen, obwohl es in Hilden statistisch gesehen ca. 15% Haushalte ohne Pkw gibt.

Derzeit gibt es an der Lindenstraße noch 21 Stellplätze, die jedoch der ehemaligen Turnhalle direkt zugeordnet waren. Im Bereich der Kunibertstraße liegen 19 angelegte Stellplätze. Acht dieser Stellplätze sind den Wohngebäuden der WGH an der St.-Konrad-Allee und den Geschosswohnungsbauten an der St.-Konrad-Allee über eine Baulast zugeordnet, die übrigen sind der Schule zugeordnet. Die für die Schule und die Turnhalle vorgesehenen Stellplätze können entfallen. Für die mit einer Baulast belegten Stellplätze wird eine privatrechtliche Regelung getroffen (sie werden in einer der neuen Tiefgaragen oder an anderer Stelle im Straßenraum angelegt).

Weitere als Stellplätze angelegte Flächen gibt es entlang der Kunibertstraße nicht. Die teilweise „wild“ für Stellplätze genutzte unbefestigte Fläche entlang der Kunibertstraße hat - abgesehen von den Bereichen, in denen Zufahrten oder angelegte Stellplätze liegen - eine Länge von ca. 109,5 m zwischen den Einmündungen der Lindenstraße und (des fußläufigen Teils) der Straße Am Wiedenhof. Wenn die Bereiche zwischen Zufahrten und angelegten Stellplätzen für öffentliche Pkw-Stellplätze genutzt würden, so könnten 16 Längsparkstände angelegt werden (à 6,5 m Länge).

Für die Neubebauung ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit veranschlagt, die in Tiefgaragen und auf den privaten Stellplätzen der Reihen- und Patiohäuser nachgewiesen werden.

Für jeweils vier Wohneinheiten (WE) sollte bei der Neuplanung ein Besucherparkplatz vorgesehen werden, also bei 145 WE mindestens 36,25 Stellplätze. Im überarbeiteten Entwurf sind jedoch insgesamt 46 Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen (von denen vorbehaltlich der Ausführungsplanung im Gestaltungsplan 17 in der Kunibertstraße nachgewiesen sind). Insgesamt werden also neun „wilde“ Stellplätze, auf denen in der Kunibertstraße theoretisch geparkt werden könnte, durch die Neuplanung ausgeglichen, sieben entfallen jedoch.

Bei einem höheren Stellplatzschlüssel, als bisher in der Planung berücksichtigt, würden fehlen:

- bei einer Forderung von 1,25 Stellplätze/WE:
6,75 Stellplätze, die nicht auf privatem Grund realisiert werden können. Diese müssten dann oberirdisch auf festgelegten Flächen für Gemeinschaftsparken realisiert werden.
- bei einer Forderung von 1,5 Stellplätze /WE:
13,5 Stellplätze, die nicht auf privatem Grund realisiert werden können. Diese müssten dann oberirdisch auf festgelegten Flächen für Gemeinschaftsparken realisiert werden.

Für einen höheren Stellplatzschlüssel wären daher bedeutende Änderungen des Entwurfs

erforderlich.

Es wurde auch angeregt, auf beiden Seiten der Kunibertstraße Stellplätze zu bauen. Mit der vorgesehenen Planung wird auf die prognostizierten Verkehrsmengen reagiert. Wenn zusätzliche Stellplätze in der Kunibertstraße oder auf sonstigen Flächen im Plangebiet gebaut werden sollen, so würden dadurch auch höhere Straßenbaukosten entstehen. Zudem würden die Stellplätze Platz benötigen, der auf Kosten der Fußgänger oder der Anlieger-Grundstücke den Kraftfahrzeugen zugewiesen würde.

Fragen zu den Baumaßnahmen, Versickerung und Kanalisation

Ein Anwohner der Kunibertstraße befürchtete, dass durch die Neubebauung der Neubau der Regenwasserkanalisation in der Kunibertstraße teurer werden könne, als bisher vorgesehen. Es gebe außerdem im Entwurf Tiefgaragen, so dass unklar sei, wo das Oberflächenwasser versickern könne.

Das Regenwasser soll im Plangebiet versickert werden. Die schon im Baugrundgutachten nachgewiesene gute Bodenbeschaffenheit wurde in einem ergänzenden Gutachten in Bezug auf die konkrete Planung untersucht. Hier wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung des auf den Dachflächen, Tiefgaragenflächen und sonstigen befestigten privaten Flächen (z.B. Dächer von Nebenanlagen und Terrassenflächen) anfallenden Regenwassers über Rigolen- oder Festkörper-rigolen-Anlagen problemlos möglich ist. Sonstige befestigte private und öffentliche Flächen sind als wasserdurchlässige Flächen anzulegen. Die Versickerung des auf allen Wege-, Straßen- und Platzflächen anfallenden Regenwassers ist im nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Eine Ausführung der Dachflächen mit Dachbegrünung würde es ermöglichen, die Rigolenanlagen geringer zu dimensionieren, als sonst erforderlich. Daher ist eine textliche Festsetzung getroffen worden, die die Begrünung der Dachflächen ermöglicht.

Sonstige Anregungen aus der Bürgeranhörung

Es wurde angeregt, im Gebiet Seniorenwohnungen zu errichten, da es einen Bedarf an bezahlbaren Seniorenwohnungen gebe. Der Bebauungsplan ermöglicht diese Nutzung, kann sie aber nicht zwingend vorschreiben.

Ferner wurde gefordert, die vorhandene Fläche für den Gemeinbedarf zu erhalten und langfristig zu sichern, da sowohl die Außenfläche als auch das Schulgebäude intensiv genutzt werde. Die Erhaltung der Gemeinbedarfsfläche widerspricht den bereits getroffenen Beschlüssen.

In der vorgelegten überarbeiteten Entwurfs-Fassung des Rechtsplans sind zudem die zulässigen **Dachformen** überarbeitet worden. Während die Wettbewerbsfassung sich auf die Gestaltung als Flachdachtypen beschränkt, werden nun auch Pultdächer ermöglicht.

Der First von Pultdächern sollte aus ökologischen Gründen möglichst im Süden bzw. Süd-Westen liegen. Dies lässt die Ausnutzung der Sonnenenergie durch große Glasflächen an der zur Sonne weisenden Seite zu und ermöglicht den Bau energetisch günstiger Gebäude, insbesondere von Passivhäusern. Um ein gleichmäßiges Straßenbild trotz unterschiedlicher Dachformen im Quartier zu erzeugen, liegt der First der Pultdächer an der Verkehrsfläche. Auch bei Pultdächern sind Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlagen möglich.

Aus diesen Gründen wird nicht durchgängig der Bau von Pultdächern ermöglicht, sondern nur auf neun von 17 Gebäudezeilen.

Zur Erstellung eines Energieversorgungskonzepts wird in Abstimmung mit der Stadtwerke Hilden GmbH noch ein Fachbüro mit einer Potentialanalyse sowie einer weitergehenden Prüfung inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung beauftragt.

Insgesamt sind zahlreiche Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen überprüft und, wenn möglich, eingearbeitet worden; der städtebauliche Entwurf wurde dabei jedoch vollumfänglich erhalten.

Als nächster Schritt des Bebauungsplanverfahrens stehen die Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlagebeschluss an.

Bei einer positiven Beschlussfassung kann der Bebauungsplan zusammen mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zeitraum August/ September 2013 öffentlich ausgelegt werden.

gez. H. Thiele