

# Der Bürgermeister

Hilden, den 22.08.2005

AZ.: IV/61.1.Or



**Hilden**

**WP 04-09 SV 61/066**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße /  
Augustastrasse / Hoffeldstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus  
der öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss**

### Beratungsfolge:

### Sitzung am:

### Zuständigkeit

|                            |            |              |
|----------------------------|------------|--------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 07.09.2005 | Vorberatung  |
| Rat der Stadt Hilden       | 09.11.2005 | Entscheidung |

### Ergebnisse aus

### der/den Vorberatung/en:

### Sitzung am:

### TOP

### Ergebnis

|                            |            |    |  |
|----------------------------|------------|----|--|
| Stadtentwicklungsausschuss | 29.04.2009 | 15 |  |
|----------------------------|------------|----|--|

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Schreiben des staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 20.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

*Wasserwirtschaft*

Zu 2.1 Niederschlagwasserbehandlung und -ableitung

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

Bei Altlastenverdachtsflächen wird das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Zu 2.2 Schmutzwasserbehandlung und -ableitung

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Trennverfahren entwässert.

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

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

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

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

Die Anregungen werden berücksichtigt.

- 1.2 Schreiben des Kreises Mettmann vom 21.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

*Untere Landschaftsbehörde*

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

*Untere Wasserbehörde*

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

*Untere Bodenschutzbehörde*

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

Die Anregung wird berücksichtigt

*Kreisgesundheitsamt*

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

Daher wird seitens des Kreisgesundheitsamtes empfohlen, für den Fall von Um- oder Neubauten an der Gerresheimer Straße (und im betroffenen Bereich der Augustastraße) passive Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109) sowie schalldämmenden Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) im Bebauungsplan festzusetzen.

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

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

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

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

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

Das ist z.B. dann der Fall, wenn der Schalldruckpegel LAF(t) der Fremdgeräusche zu mehr als 95 % der Zeit über dem Mittelungspegel LA<sub>eq</sub> (energieäquivalenter Dauerschallpegel) der Anlage liegt.

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

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

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

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

1.3 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 24.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Hier: 2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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

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

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

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

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 2.1.2 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Hier: 4. Planungsinhalt und Planungsziel  
4.1 Anlass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu beiden Anregungen wird auf Punkt 2.1.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

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

1.4 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 22.06.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

Die Anregung wird zurückgewiesen.

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

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

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

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

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

- die Baumkulisse im Planinnenbereich wird zunächst nicht komplett „vernichtet“, sondern selektiv behandelt. Qualitativ wertvolle Bäume werden weit überwiegend zum Erhalt festgesetzt, andere, weniger wichtige Bäume werden dagegen überplant. Hierfür wird jedoch – den Grundsätzen des Bauplanungsrechtes folgend – ein entsprechender Ausgleich festgelegt.
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich, da derart kleine Bebauungsplan-Vorhaben nicht auf der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) stehen.

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.6 Schreiben der Deutschen Telekom AG vom 1.06.2005

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

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

#### 2. die Anregungen der Bürger wie folgt abzuhandeln:

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

## 2.1 Grundlegende Anregungen

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

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

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

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Bewertung und Ausgleich ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich ist und vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden auch erstellt wurde.

Da im Ergebnis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein 100%er Ausgleich innerhalb der betroffenen Grundstücke nicht möglich ist, sollen die Defizite unter Inanspruchnahme des Hildener „Öko-Kontos“ gewährleistet werden.

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

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

### 2.1.2 Wohnraumbedarf, Demografische Entwicklung und Neuausweisung von Wohngebieten, Flächenversiegelung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

### 2.1.3 Wohnqualität

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.4 Parkplatzproblematik/ÖPNV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.5 Verkehrssicherheit

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

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

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

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

#### 2.1.6 Verkehrs- und Lärmbelastung

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

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

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

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

Vor diesem Hintergrund müssen die Interessen der Anwohner an der Bewahrung der derzeitigen Situation in **Abwägung** mit dem öffentlichen Interesse an dem Weiterbildungszent-

rum zurückstehen.

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

#### 2.1.7 Öffentliche Grünfläche/Park

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

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

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

#### 2.1.8 Feinstaub, Abgasemissionen

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

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

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

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

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

Hier fehlt es an Eingriffsmöglichkeiten der Kommune.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen

## 2.2 Schreiben der Frau Silvia Petring vom 13.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

### 2.2.1 Teilbereich H

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

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

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

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

### 2.2.2 Teilbereich I

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

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

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

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

### 2.2.3 Teilbereich E

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

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

Warum die Verfasserin des Schreibens anregt, die vorgesehene Firsthöhe des geplanten Gebäudes von 62,00 m zu reduzieren, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere deshalb nicht, weil die Höhe sich an der Firsthöhe des noch bestehenden alten Schulgebäudes

(58,10m – 62,00m) orientiert. Hinzu kommt, dass ein Großteil der umliegenden Gebäude der Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße Firsthöhen aufweisen, die weit über 62,00 m liegen. Hierbei wird insbesondere auf das ehemalige Schulgebäude Gerresheimer Straße 20 hingewiesen, das eine Firsthöhe von 70,80 m hat.

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

#### 2.2.4 Stellplatznachweis

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

#### 2.2.5 Raumsituation des Weiterbildungszentrums

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

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

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

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

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

#### 2.2.6 Parken

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

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

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

#### 2.2.7 Wohnraumbedarf und Neuausweisung von Wohngebieten

Zu dieser Anregung wird auf Punkt 2.1.2 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

## 2.3 Schreiben des Herrn Jahn vom 16.06.2005

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

## 2.4 Schreiben der Eheleute Inge und Arno Schmolke vom 20.06.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

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

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

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

## 2.5 Schreiben der Architekten Wegmann+Kretschmer-Fricke vom 12.06.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

### 2.5.1 Umwandlung der Baulinie

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

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

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

Der Anregung wird gefolgt.

2.5.3 Zufahrt

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

2.5.4 Bautiefe

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

2.5.5 Abstandsfläche

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

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

Die Anregung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

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

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

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

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

bewertet wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hierdurch ergeben sich bestimmte Entwicklungsspielräume.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

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

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

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

Zu diesen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

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

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

Weiterhin wird der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kritisiert, in dem hinsichtlich der

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein Defizit verbleibt.

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

Damit wird allen Anforderungen des Bauplanungsrechtes Genüge getan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siehe hierzu Punkt. 2.1.2 der Sitzungsvorlage.

- Anregungen zur Stellplatzsituation des Weiterbildungszentrums.

Siehe hierzu Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage.

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

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

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

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

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

Hierzu wird auf Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 Schreiben des Herrn Vogelsang per mail vom 22.08.2005

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

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

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

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

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

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

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

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

siehe Anlage 2.11

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

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

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

Die Offenlagefrist wird auf zwei Wochen verkürzt.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 17.11.2005 zugrunde.“

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 236 umfasst ein Plangebiet zwischen Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße.

Zusammen mit der inzwischen genehmigten und bekannt gemachten 40. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Bebauungsplan dazu, sowohl die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Gerresheimer Straße 20 als auch eine neue Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes zu ermöglichen.

Im April 2005 fasste der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss den Offenlagebeschluss für den bis dahin ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 236.

Die Offenlage selbst fand dann parallel zur formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23. Mai bis zum 24. Juni 2005 statt.

Während dieser Zeit sind zahlreiche Anregungen eingegangen.

Hierbei hat fast ausschließlich die geplante Neubebauung des Blockinnenbereiches im Zentrum der Kritik gestanden, während andere Bereiche des Bebauungsplangebietes kaum eine Rolle spielten.

Der von der Verwaltung ausgearbeitete Beschlussvorschlag bezieht sich zunächst auf den (nur gering geänderten) Planentwurf, der in der o.g. Zeit öffentlich ausgelegt hat. Es sind weder Wünsche nach Einstellung des Verfahrens und Verzicht auf eine Bebauung des Innenbereiches berücksichtigt worden noch solche Wünsche auf Erweiterung der neuen Baumöglichkeiten im Innenbereich.

Aus Gründen der Arbeitsökonomie sind dabei die am häufigsten vorkommenden Kritikpunkte und Einwendungen zunächst allgemein abgehandelt worden. Die einzelnen Themen können jedoch auch jedem einzelnen Schreiben zugeordnet werden, so dass im weiteren Verlauf des Verfahrens entsprechend genaue Bescheide an die einzelnen Verfasser gegeben werden können.

Die Art der eingegangenen Anregungen ist derart, dass seitens der Verwaltung nicht nur die im Beschlussvorschlag dokumentierte Perspektive möglich ist. Als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung nach der Offenlage sind aber weitere Lösungen denkbar und werden daher vorgestellt.

Die als Anlagen beigefügten Varianten unterscheiden sich jeweils hinsichtlich des Umgangs mit den Hinterliegergrundstücken der Augustastraße, da es sich hierbei um den bei weitem umstrittensten Bereich des Plangebietes handelt. **Die Bebauungsmöglichkeit auf dem städtischen Grundstück bleibt bestehen und könnte nach der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss auf der Basis von § 33 (2) BauGB umgesetzt werden, selbst bei einer erneuten Offenlage.** Voraussetzung hierfür ist der Beschluss des Rates die Bebauung in dieser Form als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung zu wollen.

Mit jeder dieser Varianten lassen sich unterschiedliche Aspekte der eingegangenen Anregungen aufnehmen und berücksichtigen.

**Variante I** wird als „Einfamilienhaus-Variante“ bezeichnet. Auf allen betroffenen Augustastraßen-Grundstücken sind jeweils nur Einfamilienhäuser möglich, und dies in Form zweier Doppelhäuser und einer Reihenhaushausgruppe mit vier Einheiten. Die Größe der Einfamilienhäuser ist dabei jeweils identisch (8 x 12 m). Die Ausweisung erfolgt I-geschossig mit Pultdach. Die Erschließung erfolgt je nach Lage von der Gerresheimer Straße oder von der Augustastraße aus. Aufgrund der geringen Zahl an Wohneinheiten sind keine Tiefgaragen erforderlich; eine ganze Reihe von vorhandenen Bäumen ließe sich erhalten, alle betroffenen Eigentümer würden gleich behandelt und erhielten eine Baumöglichkeit, für die sonstigen Anlieger wären kaum Belastungen zu erwarten.

**Variante II** kann als die „Verzicht-Variante“ bezeichnet werden. Hierbei wird das Hintergelände der Augustastraße gänzlich von einer Bebauung freigehalten.

Mit dieser Variante werden ebenfalls zahlreiche Einwände berücksichtigt; insbesondere fallen dabei natürlich die Möglichkeiten zum Erhalt der privaten (Garten-) Grünflächen auf. Auch die vermuteten Verkehrsbelastungen werden so reduziert.

Die Hoffnungen der Grundstückseigentümer auf eine Baumöglichkeit würden allerdings enttäuscht.

**Variante III** schließlich ist eine sog. „Konsens-Variante“.

Nach mehreren Anläufen und unter dem Eindruck der laufenden Offenlage ist es hierbei den Eigentümern gelungen, ihre Interessen hinsichtlich der betroffenen Augustastraßen-Grundstücke unter „einen Hut“ zu bekommen. Es hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass nur Kooperationsbereitschaft die Chance auf eine Nutzung der Hinterlieger-Grundstücke eröffnet. Dass diese Variante zudem eine deutlich stärkere Ausnutzung der Bauflächen mit sich bringt, belegt die Interessen der Eigentümer.

Eine solche Variante jedoch mit einer geringeren baulichen Ausnutzung wurde schon einmal zu einem früheren Zeitpunkt seitens der Verwaltung vorgeschlagen, scheiterte jedoch bisher an der fehlenden Bereitschaft zur Zusammenarbeit der verschiedenen Eigentümer.

Es sind nun alle Unterlagen eingereicht worden, aus denen die aktuellen Willensbekundungen der Betroffenen hervorgehen; dies schließt einen entsprechenden Bebauungsvorschlag ein.

Für die umliegenden Anlieger ließen sich daraus jedoch weitere Belastungen herauslesen.

Allen drei Varianten ist dabei gemeinsam, dass für sie eine neue Offenlage erforderlich ist, stellen sie doch im Vergleich zum Plan-Entwurf der Offenlage eine deutliche Änderung der städtebaulichen Planung für diesen Bereich dar.

Es sei hier noch einmal klar festgestellt, dass es für die Offenlage-Variante, die die Basis des Beschlussvorschlages zum Satzungsbeschluss bildet, einleuchtende Gründe gibt, war sie doch die Variante, die sich aus der Vielzahl der Gespräche und Beteiligungen herauskristallisiert hat.

Jedoch hat auch jede der drei anderen Varianten ihre Begründung und könnte als Ergebnis der Offenlage bezeichnet werden.

Aus diesem Grund hält die Verwaltung es für angebracht, dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat auch diese Varianten vorzustellen.

Je nach Beschlussfassung steht als nächstes entweder die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses oder die Vorbereitung eines Beschlusses zur Durchführung einer neuen Offenlage als Verfahrensschritt an.

G. Scheib

