Niederschrift

über die 33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 12.06.2013 um 17:00 Uhr, im
Bürgersaal des Bürgerhauses

Anwesend waren:

Vorsitz

Frau Birgit Alkenings SPD

Ratsmitglieder

Frau Marion Buschmann CDU für Claudia Schlottmann

Herr Norbert Schreier CDU

Frau Anabela Barata SPD

Herr Manfred Böhm SPD

Herr Reinhold Daniels SPD

Frau Dagmar Hebestreit SPD

Frau Birgit Behner Allianz für Hilden für Dr. Peter Schnatenberg

Herr Ludger Reffgen BÜRGERAKTION

Herr Rudolf Joseph FDP für Heinz Benner

Herr Dr. Heimo Haupt Allianz für Hilden für Friedhelm Burchartz

Frau Susanne Vogel Bündnis90/Die Grünen

Herr Günter Pohlmann Allianz für Hilden

Sachkundige Bürger/innen

Herr Jürgen Scholz SPD

Frau Renate Jahrstorfer BÜRGERAKTION für Patrick Strösser

Herr Udo Schröder FDP

Herr Heinz Albers Bündnis90/Die Grünen

Herr Ernst Kalversberg Allianz für Hilden

Gäste

Herr Friedhelm Burchartz Allianz für Hilden

von den Fraktionen

Herr Klaus Cohausz SPD

Von der Verwaltung

Frau Beig. Rita Hoff

Herr Dieter Drieschner

Herr Lutz Groll

Herr Peter Stuhlträger

Herr Andreas Trapp

Herr Michael Witek

Frau Christina Herzberg

Frau Birgit Kamer

Frau Sabine Waiss

Beiräte

Herr Hermann Nagel
Herr Gerd Wimmershoff

Behindertenbeirat
Seniorenbeirat

nur öffentliche Sitzung
nur öffentliche Sitzung

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes
 - 2.1 Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Hildens (Juni 2013)
WP 09-14 SV 61/199
 - 2.2 vorhabenbezogener Bebauungsplan 73A 6.Änderung(VEP Nr.13) Mühlenstraße/Hochdahlerstraße/Mittelstraße (Reichshof)- Vortrag des Vorhabenträgers
 - 2.3 46. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof:
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung; Offenlagebeschluss
WP 09-14 SV 61/193
 - 2.4 Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof:
Ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbaches
WP 09-14 SV 61/196
 - 2.5 Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof:
Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung,
Offenlagebeschluss
WP 09-14 SV 61/195
 - 2.6 Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung für den Bereich A46 / Hühnergraben / Giesenheide
Satzungsbeschluss
WP 09-14 SV 61/194
 - 2.7 Bebauungsplan Nr. 41B für den Bereich Hülsenstraße/ Großhülsen:
Aufstellungsbeschluss
WP 09-14 SV 61/198

- 2.8 Bebauungsplan Nr. 255 für den Bereich Karnaperstraße/Schürmannstraße/Diesterwegstraße;
Aufstellungsbeschluss
Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf
WP 09-14 SV 61/200
- 3 Angelegenheiten des Tiefbau- und Grünflächenamtes
- 3.1 Umgestaltung Robert-Gies-Str, Abschnitt Schulstr. bis Itter-Karree
WP 09-14 SV 66/140
- 3.2 Schaffung einer Aufstellfläche für Festzelte auf dem Gelände der Brunnenanlage Gressardplatz
hier: Antrag der Fraktion FL in der Sitzung des Rates vom 10.04.2013
WP 09-14 SV 66/141
- 3.3 Sachstandsbericht Carsharing in Hilden
WP 09-14 SV 66/142
- 4 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 5 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
- 5.1 Anfrage der CDU - Geschwindigkeitsüberschreitungen Overbergstraße
- 5.2 Anfrage der Bürgeraktion - Videogesteuerte Fußgängerampel
- 5.3 Anfrage der Fraktion dUH zu Straßenschäden Salzmannweg
- 5.4 Anfrage der FDP-Fraktion zur Straßenbaumaßnahme Bahnhofsallee

Eröffnung der Sitzung

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

Sie stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Ferner hielt sie fest, dass die Sitzungsunterlagen vollständig zugegangen seien.

Änderungen zur Tagesordnung

Herr Dr. Haupt erklärte, dass der Antrag zu TOP 3.2 bis zur Beratung des IHK's zurückgestellt werden solle. Er habe den Antrag in seiner Person als Ratsmitglied gestellt und bitte aus diesem Grund zu der Sondersitzung persönlich eingeladen zu werden.

Herr Scholz beantragte, den TOP 2.8 zu vertagen. Die SPD-Fraktion beabsichtige vor der Beratung eine Besichtigung des Bereiches vorzunehmen.
Dem stimmten die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses einstimmig zu.

Herr Dr. Haupt bemängelte, dass die Niederschriften der 31. und 32. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses noch nicht vorliegen. Für die Beratungen sei die Vorlage der Unterlagen vor der Sitzung erforderlich.

Frau Alkenings antwortete, die Niederschrift der 31. sei bereits übersandt, die der 32. Sitzung sei fertiggestellt und werde in Kürze zur Verfügung gestellt.

Einwohnerfragestunde

Frau Jerabeck erkundigte sich zum Bbauungsplan 255 für den Bereich Karnaper Straße/Schürmannstraße/Diesterwegstraße 17 nach den anfallenden Erschließungskosten. Müssten diese von den Anliegern übernommen werden, wenn ein Insolvenzverfahren durch den Vorhabenträger durchgeführt werde?

Herr Groll beantwortete die Frage ausführlich und erläuterte die Rechtslage.

Frau Koenig erkundigte sich nach der Erschließung des Bbauungsplangebietes, die über die Diesterwegstraße dargestellt worden sei. Bisher sei eine Erschließung über die Karnaper Straße geplant gewesen.

Herr Groll berichtete, dass beide Erschließungsvarianten vorgestellt und zur Diskussion gestellt werden. Sie seien auch schon Gegenstand der Bürgeranhörung gewesen. Im weiteren Verfahren werden die Erschließungsmaßnahmen abgestimmt.

Herr Dr. Axel Schmitz hielt die Verdichtung durch neue Baugebiete für gefährlich. Er wollte wissen, ob die Verwaltung Initiativen habe, durch andere Maßnahmen die Stadt Hilden interessanter zu gestalten.

Frau Hoff erklärte, es gebe finanzielle Hilfen bei Sanierungen im privaten Sektor.

Herr Dr. Schmitz regte an, dass die Stadt aktiv werden solle um andere Ideen zu entwickeln.

Herr Stuhlträger erwiderte, dass es sich hierbei auch um politische Entscheidungen handele. Um eine Diskussion in Gang zu setzen, könne Herr Dr. Schmitz eine entsprechende Bürgeranregung nach § 24 GO einreichen.

Frau Linke meinte, dass die Ersatzpflanzung von 4 Bäumen für die wegfallenden 14 Bäume im

Bereich der Fußwegeverbindung zwischen Am Wiedenhof und der Kunibertstraße zu gering sei.

Herr Groll erläuterte das Ergebnis der Untersuchung durch den Fachplaner. Frau Alkenings ergänzte, es handele sich um ein festgelegtes Verfahren. Es müssen eine Bewertung und ein entsprechender Ausgleich erfolgen. Im Rahmen des Abwägungsverfahrens werden die entsprechenden Entscheidungen durch Ausschuss und Rat getroffen.

Herr Hansmann wies darauf hin, dass die zentrale Grünfläche im Bebauungsplangebiet Albert-Schweitzer-Schule als Versickerungsfläche herangezogen werden soll und stellte die Frage, was mit den Bäumen während der Baumaßnahme der Rigole geschehe. Die Frage wird schriftlich beantwortet.

Herr Diedrich bezog sich auf die Beratungsvorlage zu TOP 2.4 „Ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbachs. Er wollte wissen, ob die Renaturierung auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen könne. Weiter interessierte ihn, ob die Wegverbindung über die vorhandene Brücke entfallen solle.

Herr Stuhlträger erläuterte, es sei eine Konzeptstudie des BRW vorgelegt worden. Die Wegeverbindung werde auch in Zukunft erhalten.

1 Befangenheitserklärungen

Herr Stuhlträger erklärte sich zu TOP 2.2 als befangen.

2 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes

2.1	Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Hildens (Juni 2013)	WP 09-14 SV 61/199
-----	--	-----------------------

An der Beratung nahm Frau Mölders vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH teil.

Frau Hoff erläuterte den Verfahrensablauf und bedankte sich bei allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit. Das vorliegende Konzept müsse noch redaktionell überarbeitet werden.

Herr Scholz erkundigte sich, ob der Antrag ohne die Detailplanung bei der Bezirksregierung eingereicht werden könne. Wenn dies der Fall sei, könne die Beschlussfassung erfolgen.

Frau Hoff bestätigte, dass eine Detailplanung für den Grundförderantrag nicht erforderlich sei. Diese müsse erst mit den Einzelförderanträgen vorgelegt werden. Der Förderantrag selbst müsse mit dem Inhalt des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) übereinstimmen. Die eingefügten Entwurfskizzen dienen dazu, die geplanten Maßnahmen anschaulich darzustellen und eine Kostenschätzung vorzunehmen. Die Haushaltsmittel für den Eigenanteil müssen ab dem Jahr 2014 im Haushalt bereitgestellt werden. Unter Hinweis auf den TOP 3.1 erläuterte Frau Hoff weiter, dass die Details für die Durchführung der Einzelmaßnahmen vom Stadtentwicklungsausschusses festgelegt werden. Dieser Beschluss sei Grundlage für den Einzelförderantrag.

Herr Reffgen führte aus, die Berichterstattung in der letzten Woche habe den Schluss zugelassen, dass die Planung 1 zu 1 umgesetzt werde. Nach den Erläuterungen sei dies nicht so. Die Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der SPD-Fraktion sei erst gestern eingegangen. Eine Beratung konnte daher nicht mehr erfolgen. Er bat daher von einer abschließenden Abstimmung über das Konzept abzusehen.

Frau Alkenings stimmte diesem Wunsch zu und ergänzte, dass die Diskussion jedoch im Vorfeld geführt werden solle.

Herr Pohlmann erklärte, die Fraktion dUH stimme dem vorliegenden IHK zu, da die Detailplanungen vor Durchführung vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen werden. Er erkundigte sich

- a) welche Auswirkungen Kostenüberschreitungen gegenüber der Planung haben
- b) ob ein Beschluss über die Detailplanung Robert-Gies-Straße (TOP 3.1) sich schädlich auf den Förderantrag auswirken könne.

Frau Hoff antwortete, erhöhte Kosten müsse die Stadt Hilden übernehmen. Eine Förderung über den bewilligten Zuschuss hinaus sei nicht möglich. Die Einzelförderanträge müssen bis zum 30.06. des Vorjahres der Durchführung der Maßnahme eingereicht werden. Da mit der Maßnahme im Jahr 2014 begonnen werden solle, sei die Beschlussfassung zur Robert-Gies-Straße für die Beantragung der Landesmittel erforderlich.

Herr Joseph sprach sich für die FDP-Fraktion für den Grundsatzbeschluss aus. Es handele sich um eine große Chance, die Innenstadt aufzuwerten. Er wies auf den Antrag seiner Fraktion vom 10.06.2013 hin.

Herr Albers wollte wissen, warum die Maßnahmen aufgeführt seien, für die keine Fördermittel beantragt werden und deren Umsetzung noch nicht feststehe.

Herr Stuhlträger erklärte, es sei eine Verpflichtung, alle Maßnahmen - also auch solche, die nicht förderungsfähig seien - ,die zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt vorgesehen seien, im Förderantrag gebündelt dazustellen.

Frau Mölders ergänzte diese Aussage, dass die Visionen (z.B. Mittelstraße) bewusst aufgenommen worden seien. Für die Beantragung künftiger Fördermittel habe die Stadt Hilden dadurch „einen Fuß in der Tür“.

Auch die Bereitschaft Privater, sich an den Gestaltungsmaßnahmen zu beteiligen, müsse abgeprüft werden, teilte Frau Hoff mit. Wenn diese Bereitschaft nicht gegeben sei, könnte es schwierig werden, für die Maßnahmen des Verfügungsfonds Fördermittel zu erhalten.

Herr Pohlmann fand den Vorschlag der Fraktion Bürgeraktion zur Gestaltung des Kreuzungsbereiches Fritz-Gressard-Platz sehr interessant. Die Anlegung des Parkplatzes an der Fußwegeverbindung von Bahnhof zum Fritz-Gressard-Platz sei mit 80.000 € kalkuliert. Der Bürgermeister habe den Auftrag erhalten, Verhandlungen über die Öffnung der Tiefgarage Stadthalle zu führen. Die Ertüchtigung werde Kosten von 70.000 € verursachen. Weiter solle die Einrichtung eines Mehr-Generationen-Spielplatzes im Stadtpark und ein Hochwasserschutz an der Itter vorgesehen werden.

Herr Scholz erkundigte sich, ob beide Varianten zur Gestaltung des Fritz-Gressard-Platzes in den Förderantrag aufgenommen werden können. Um eine Entscheidung zu treffen, müssten beide Varianten mit Verkehrssituationen, die die Umgebung einbeziehen, untersucht werden.

Herr Reffgen vertrat die Auffassung, wenn nur Anregungen redaktioneller Natur in der nächsten Woche in das IHK eingearbeitet werden, sei der Handlungsrahmen der Politik beschränkt. Man habe sich mit Absicht bei den Stadtkonferenzen zurückgehalten. Eine fundierte Beteiligung der Politik sei nun nicht mehr möglich. Er habe „unter dem Strich ein ungutes Gefühl“. Die Meinungen

und Willensbildungen der Fraktionen sollen in das IHK einfließen.

Herr Stuhlträger informierte nochmals, es handele sich bei der Beantragung der Städtebauförderungsmittel um ein zweistufiges Verfahren. Zunächst sei der Grundantrag zu stellen. Was konkret wie umgesetzt werde, sei der Detailplanung im zweiten Schritt vorbehalten. Heute sei eine Entscheidung für die erste Stufe, den Grundantrag, erforderlich. Die Beantragung von Straßenbaufördermitteln hingegen sei ein einstufiges Verfahren. Hier müsse die Detailplanung dem Förderantrag beigefügt werden. Für die Maßnahme A1 und den Vorschlag Benrather Straße/Fritz-Gressard-Platz müssen zusätzliche Mittel bereitgestellt werden, damit eine Detailplanung gefertigt werden könne.

Frau Buschmann teilte mit, dass die CDU-Fraktion dem IHK zustimme.

Frau Vogel machte den Vorschlag, die einzelnen Maßnahmen kurz anzusprechen, damit die Bereitschaft zur Umsetzung bekannt sei. Die Fraktion die Grünen/Bündnis 90 spreche sich z.B. gegen die Einrichtung des Parkplatzes am Fritz-Gressard-Platz und die Illumination der Itterbrücken aus. Im Gegenzug solle die Maßnahme B 4 vorgezogen und ein Einzelförderungsantrag bereits in diesem Jahr gestellt werden.

Herr Joseph brachte in Erinnerung, heute gehe es lediglich um den Förderantrag und die Festlegung des Gebietes. Es müsse eine Abstimmung über das vorgelegte Konzept erfolgen. Die Diskussion zeige, dass die Details in den einzelnen vorgesehenen Projekten durch die Fraktionen unterschiedlich gewertet werden.

Frau Hoff machte deutlich, dass die beantragten Maßnahmen nach Bewilligung auch umgesetzt werden müssten. Die Ausführung könne im Rahmen der Detailplanung noch geändert werden. Die Einrichtung des Parkplatzes am Fritz-Gressard-Platz sei nicht förderfähig. Es handele sich hier um eine rein städtische Maßnahme, die im IHK beibehalten werden solle. Die Illumination der Itterbrücken könne nur über den Verfügungsfonds finanziert werden. Hier müsse abgewartet werden, ob dieser zustande komme und wie der Beirat, der gebildet werden müsse, über die Mittelvergabe entscheide.

Herr Dr. Haupt erklärte, es handele sich hier prinzipiell um gewollte Maßnahmen, deren Ausführung im Rahmen der Detailplanung durch den Ausschuss festgelegt werde. Die Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der SPD-Fraktion sei in der Fraktion nicht mehr beraten worden, da diese sehr spät eingegangen sei. Daher solle die abschließende Beschlussfassung erst in der Sitzung am 26.06.2013 erfolgen.

Herr Reffgen sprach sich für die Fraktion Bürgeraktion gegen die Anlegung des Parkplatzes am Fritz-Gressard-Platz mit städt. Haushaltsmitteln aus.

Herr Scholz wies nochmals darauf hin, dass heute keine Details beschlossen werden müssen. Zunächst sei abzuwarten, ob dem Zuschussantrag entsprochen werde. Auch über die Festlegung von Prioritäten müsse man sich nicht mehr unterhalten, da die Rangfolge durch die Bürger/innen im Rahmen der Stadtkonferenzen festgelegt worden sei.

Herr Stuhlträger erläuterte noch kurz die redaktionelle Änderung bei den Plänen zu den Maßnahmen A1 und A2. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung werden die einzelnen Maßnahmen jeweils in einem Plan räumlich zusammengefasst, da dadurch eine deutliche Darstellung erfolge.

Als Ergebnis der Diskussion fasste die Vorsitzende zusammen, dass keine Abstimmung erfolgen werde. Die Fraktionen werden ihre Erkenntnisse bis zur nächsten Sitzung austauschen.

Hinweis:

Die eingegangenen Anträge der SPD-Fraktion vom 05.06.2013, der FDP-Fraktion vom 10.06.2013 und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.06.2013 sowie der Vorschlag der Fraktion Bürgeraktion zur Umgestaltung des Bereiches Benrather Straße zwischen Poststraße und Ellerstraße sind nachrichtlich als Anlage 1 bis 5 beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und im Haupt- und Finanzausschuss:

1. Das Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Hildens 2013 wird in der als Anlage beigefügten Fassung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 171b Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b Baugesetzbuch wird der Bereich der Innenstadt Hildens festgelegt, der die Fußgängerzone einschließlich den benachbarten Straßen und Plätze sowie den Stadtpark umfasst.
Das Gebiet wird begrenzt
im Norden durch die Benrather Straße einschließlich der Grundstücke Poststraße 2 bis Benrather Str. 24 sowie die nördliche Seite der Berliner Straße einschließlich der Grünfläche an der Hochdahler Straße, die Hochdahler Straße querend,
im Osten durch die östliche Seite der Hochdahler Straße einschließlich der Haltestelle Gabelung sowie im weiteren Verlauf östlich der Kirchhofstraße einschließlich der Grundstücke Mittelstraße 1a, 1 und 3 sowie Kirchhofstraße 1 bis 23,
im Süden südlich der Straße Am Kronengarten, die Heiligenstraße querend, südlich des Grundstücks Heiligenstraße 30/32, südlich des Warrington-Platzes einschließlich der Grundstücke Warrington-Platz 10, 12 und 14, weiter nach Süden verspringend um das Grundstück Schulstraße 35 einzubeziehen, die Schulstraße querend, nach Norden verspringend, nördlich des Grundstücks Schulstraße 40 und Klotzstraße 41, die Klotzstraße querend, weiter entlang der südwestlichen Seite der Klotzstraße, der östlichen Seite der Hofstraße und durch die Südseite der Neustraße,
im Westen durch die westliche Seite der Itter, durch die östliche Seite der Grundstücke Benrather Str. 31/31a und hier die Benrather Straße querend.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis einen Antrag zur Erlangung von Städtebaufördermitteln im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu stellen.
4. Die Finanzmittel für den notwendigen Eigenanteil sind in den Haushalt der Stadt Hilden ab dem Jahr 2014 entsprechend der Kostenübersicht einzustellen.
Die Haushaltsmittel sind unter den Vorbehalt des Haushaltsvermerks 06 („Freigabe durch den Fachausschuss“) zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

Es erfolgte keine Abstimmung

- 2.2 vorhabenbezogener Bebauungsplan 73A 6.Änderung(VEP Nr.13)
Mühlenstraße/Hochdahlerstraße/Mittelstraße (Reichshof)- Vortrag
des Vorhabenträgers
-

Für die Beratung stand Herr Stuhlträger nicht zur Verfügung.

Herr Hanen erläuterte für die Firma evohaus GmbH die Planung der Wohnbebauung. Der entspre-

chende Vortrag ist als Anlage 5 beigefügt.

Herr Molestina stellte das geplante Pfarrzentrum der Kath. Kirchengemeinde vor. Die Präsentation ist als Anlage 6 beigefügt.

Herr Reffgen bemerkte, das Pfarrzentrum sei immer mit beleuchteten Fenstern dargestellt. Er befürchtet, diese Präsentation lenke davon ab, dass bedingt durch die relativ dunkle Gestaltung der Fassade ein lebloser Eindruck entstehe und das Gebäude insgesamt eine monolithische Wirkung erzeuge.

Herr Molestina erläuterte, dass Pfarrzentrum solle gegenüber der Kirche eine untergeordnete Rolle übernehmen. Dies werde bei der baulichen Gestaltung berücksichtigt.

Auf Nachfrage von Herr Joseph erläuterte Herr Hanen, dass die Wohnbebauung die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung Hochdahler Straße um 2 m unterschreite. Die verkehrliche Anbindung entspreche der bisherigen Planung.

Herr Scholz erkundigte sich nach der Baudurchführung durch die Kath. Kirchengemeinde. Herr Dietz als Vertreter der Kath. Kirchengemeinde bestätigte, dass mit dem Bau so schnell wie möglich begonnen werden solle und mit einer Fertigstellung vor Abschluss der Bauarbeiten für die Wohnbebauung gerechnet werde.

Auf Nachfrage von Frau Vogel, ob auch preisgünstiger Wohnraum errichtet werde, erläuterte Herr Hanen, es werden Passivhäuser errichtet. Die Energiekosten seien sehr niedrig. Dies wirke sich positiv aus. Auch das Grundstück im Erbbaurecht vergeben werde, habe einen positiven Einfluss auf die Preisgestaltung.

2.3 46. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Kunitzstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof:
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung; Offenlagebeschluss

WP 09-14 SV
61/193

Herr Wimmershoff stellte die Äußerungen von Herrn Hansmann richtig, Frau Klöppelt sei weder die Sprecherin des Seniorenbeirats, bei dem sich jedes Mitglied öffentlich äußern könne, noch sei sie CDU Mitglied.

Herr Pohlmann, Herr Joseph, Herr Scholz und auch Frau Vogel waren sich einig, dass man in Hilden bezahlbaren Wohnraum benötige. Ein Flächenrecycling in diesem Bereich sei sinnvoll. Herr Pohlmann äußerte aber den Wunsch, man solle die geplante Anzahl der Wohneinheiten überdenken.

Herr Reffgen erklärte, dass die Bürgeraktion mit einer moderaten Wohnbebauung durchaus einverstanden sei. Das Projekt sollte Modellcharakter bekommen. Seitens der Fraktion Bürgeraktion werde zum vorgelegten Entwurf eine Zustimmung nicht gegeben, da die Siedlungsdichte verschärft und die Freiflächen reduziert werden. Die Begründung des BUND sei nachvollziehbar.

Herr Dr. Haupt fand eine Wohnbebauung auch sehr wichtig, aber dennoch möge man auch an schützenswerten Bäume denken. Die große Bebauungsdichte bedeute für die Anwohner höhere Belastungswerte insbesondere Lärm und Staub.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

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

1.1 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands (BRW) vom 25.03.2013

Von Seiten des BRW bestehen keine Bedenken. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53 vom 05.04.2013

Dem Hinweis, die Kreisverwaltung Mettmann zu beteiligen, wurde entsprochen. Es wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

1.3 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 24.04.2013

Aus Sicht der unteren Fachbehörden der Kreisverwaltung Mettmann bestehen keine Bedenken.

Den Hinweisen auf zusätzliche Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Umfeld der 46. Flächennutzungsplanänderung wird nachgekommen, indem diese im Plan gekennzeichnet sowie in dem Umweltbericht zur Offenlage erläutert werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis erfolgt im Bebauungsplan Nr. 254.

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

Der B.U.N.D. weist in seinem Schreiben darauf hin, dass, entgegen der Beschreibung in der Begründung, die in dem aktuellen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche in der 46. Änderung des Flächennutzungsplans zum überwiegenden Teil reduziert werden soll. Dabei führt der Verfasser die Neuausweisung für die Siedlungsfläche einschließlich der Erschließungsstraßen und Parkplätze an.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen enthalten ebenfalls die privaten Gärten und sonstigen Grünflächen innerhalb der Bebauungsstrukturen, welche jedoch nicht in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt sind. Diese Grünflächen werden gemäß BauGB § 5 und BauNVO § 1 auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf abgebildet, weshalb sie erst aus dem städtebaulichen Entwurf ersichtlich werden.

Die oben genannten Hinweise werden somit zurückgewiesen.

Es wird im Weiteren angemerkt, dass eine qualifizierte Flächenbilanzierung und -bewertung fehle.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die gutachterliche Flächenbilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Büro Haacken und Hammermann; Stand März 2013) beinhaltet eine dem aktuellen Planungsstand entsprechende qualifizierte Flächenbilanzierung.

Die genannte Anregung ist somit hinfällig.

Der B.U.N.D. gibt zu bedenken, dass der demographische Wandel nicht nur rückläufige Schülerzahlen, sondern auch rückläufige Einwohnerzahlen mit sich bringt. Dabei wird das Strategische Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden als Quelle angeführt, nachdem zukünftig zwischen 1.689 und 1.855 Häuser in Hilden freierwerden würden. Somit sei nicht gerechtfertigt, dass der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Strategischen Stadtentwicklungskonzept wird dieser Sachverhalt wie folgt ausgeführt:

„Diese Auswertung zeigt, dass es in Hilden etwa 170 Objekte (1855 minus 1689) im Bestand gibt, in denen mehr als zwei Personen wohnen, die alle älter als 60 Jahre alt sind.“
(Strategisches Stadtentwicklungskonzept Hilden, Seite 61)

Es handelt sich dementsprechend um 170 Häuser die durch das Alter der derzeitigen Bewohner vermutlich mittelfristig freierwerden. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan widerspricht zudem nicht zwangsläufig der hier geschilderten demographischen Entwicklung. Dieser bundesweite Trend wird zukünftig vermutlich auch in Hilden spürbar sein, gleichzeitig wächst jedoch auch der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Einwohner sowie die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, wodurch eine Nachfrage nach Wohnungen, gerade in innenstadtnaher Lage, weiterhin gegeben sein wird (Strategisches Stadtentwicklungskonzept Stadt Hilden, Seiten 22/23).

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

Der B.U.N.D. gibt zu bedenken, dass durch die Reduzierung der Grünfläche stadttökologische Ausgleichsfunktionen in Bezug auf den Luftaustausch und auf die in diesem Bereich lebenden Tierarten verloren gehen würden. Auch wird der dadurch fehlende Ausgleich für die derzeitigen Anwohner bemängelt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

In dem Umweltbericht zur 46. Flächennutzungsplanänderung wurden mit Hilfe der entsprechenden Gutachten (Klimagutachten, Artenschutzprüfung etc.) die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt betrachtet und bewertet. Daraus geht hervor, dass weder das Schutzgut Klima/ Luft noch das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen durch die geplante Bebauung ausschlaggebend beeinträchtigt werden.

Der städtebauliche Entwurf zeigt deutlich, dass ein durchgrüntes Quartier mit einer „grünen Mitte“ entstehen soll, wodurch der Ausgleich in diesem Gebiet weiterhin gegeben sein wird.

Die oben genannten Hinweise werden somit zurückgewiesen.

Der Verfasser bezeichnet die in der Bürgerversammlung dargestellte Flächenbilanzierung als „fehlerhaft“ und „völlig ungeeignet“ für die Betrachtung auf Flächennutzungsplanebene.

Dazu wird folgendermaßen Stellung genommen:

Die im Januar in der Bürgerversammlung vorgestellte Flächenbilanzierung diente der vorläufigen Einschätzung der Flächenverteilung in Bezug auf den Bestand und den städtebaulichen Entwurf. Diese bezog sich auf die Bebauungsplanebene, da nur auf dieser eine parzellenscharfe Flächenbilanzierung möglich ist.

Die gutachterliche Flächenbilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Büro Haacken und Hammermann; Stand März 2013) kommt zu sehr ähnlichen Aussagen.

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 der überwiegenden Reduzierung der Grünflächen im Plangebiet sprechen (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Seite 12/13).

Diesem Hinweis wird nachgekommen, indem die Flächenbilanz aus der Bürgeranhörung durch eine aktuellere Flächenbilanz (hergeleitet aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan 254) im Umweltbericht der 46. Flächennutzungsplanänderung ersetzt wurde.

Es wird im Weiteren die Aussagekraft des Umweltberichtes auf Flächennutzungsplanebene in Frage gestellt und aufgrund dessen ein weiteres Scopingverfahren gefordert. Zudem solle das Flächennutzungsplanverfahren abgewartet werden, um Klarheit in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren zu erhalten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Da im Zuge des Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB bereits alle notwendigen Gutachten hinsichtlich des Planvorhabens in Auftrag gegeben und bewertet wurden, wird keine Notwendigkeit zu einem ergänzenden Scopingverfahren gesehen.

Den Vorschlägen diesbezüglich wird somit nicht gefolgt.

Der B.U.N.D. kommt durch eine Formulierung im Umweltbericht zu dem Schluss, dass die Verwaltung die derzeitige Naturausstattung der Grünflächen nicht wahrnimmt und aus der Abwägung bewusst ausblendet.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden im Zuge des bisherigen Verfahrens eingehend betrachtet und bewertet. Angefangen mit einer Bestanderhebung und -kartierung durch das Sachgebiet Grünflächen der Stadt Hilden, nachfolgend im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans und vereinzelt ergänzend durch ein Baumgutachten. Die Bäume sind somit intensiv in die Abwägung eingegangen und auf dieser Grundlage teilweise zum Erhalt festgesetzt worden.

Dem Hinweis wird somit nicht gefolgt.

Es wird im Folgenden auf die Bedeutung der Gesamtplanung in Bezug auf die Flächenversiegelung und Verdichtung hingewiesen, wobei auch weitere Planungen im Hildener Süden miteinbezogen werden müssten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu jedem einzelnen Bauleitplanverfahren werden die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und falls notwendig ausgeglichen, sodass eine verträgliche gesamt-räumliche Entwicklung der Siedlungsbereiche in Hilden stets gewährleistet ist.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter verfolgt.

Der Verfasser verweist anschließend auf die derzeitigen Zwischennutzungen der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule. Diese würden auf einen zusätzlichen Bedarf an Gemeinbe-

darfsflächen hinweisen. Dieser Bedarf stehe somit im Konflikt zu dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hilden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Fläche der 46. Flächennutzungsplanänderung wird für ihre ursprüngliche Nutzung, aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden rückläufigen Schülerzahlen, als Schule nicht mehr benötigt. Um diese aus der Nutzung gefallene Fläche als Innenentwicklungspotential im Sinne des strategischen Stadtentwicklungskonzepts im „vollen Umfang“ nutzen zu können, soll diese zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen werden (Strategisches Stadtentwicklungskonzept, Seite 100).

Die Zwischennutzungen sind nicht an diesen Standort gebunden und müssen somit an anderer Stelle untergebracht werden.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

1.5 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (Bezirksplanungsstelle) vom 29.04.2013

Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung.

1.6 Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 17.01.2013 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die Anregungen von BürgerInnen, welche als Reaktion auf die Bürgeranhörung eingegangen sind, wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben des Herrn Norbert Hansmann vom 21.01.2013

Herr Hansmann führt in seinem Schreiben an, dass er die Einbindung der Flächennutzungsplanänderung in die Regelung des Regionalplanes vermisse. Er verweist dabei auf die Bedeutung von bestehenden baumbestandenen Grün- und Rasenflächen im innerstädtischen Bereich, speziell im Hinblick auf den Klimawandel.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Änderungsbereich wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes stimmen somit mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereiches überein. Zudem wurde parallel zu der ersten Behördenbeteiligung die Bezirksplanungsstelle der Bezirksregierung Düsseldorf angeschrieben, welche in Bezug auf die 46. Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht hat.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2 Schreiben des Herrn Ralf Berndt vom 04.03.2013

Herr Berndt merkt in seinem Schreiben an, dass mit der vorgesehenen Bebauung der vorhandene regionale Grünzug Richtung Osten erheblich verkleinert würde, so dass er sowohl seine bisherige Funktion für Tier und Pflanzenwelt, als auch als Feinstaubfilter verliere.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen.

Im Umweltbericht zur 46. Flächennutzungsplanänderung wurden die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter eingehend überprüft. Auf Grundlage der entsprechenden Gutachten kann eine ausschlaggebende Beeinträchtigung der Funktionen von Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas durch die Realisierung der Planung ausgeschlossen werden.

Den Hinweisen wird somit nicht gefolgt.

3. **die öffentliche Auslegung der 46. Änderung des Flächennutzungsplans, 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 worden ist.**

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 24.05.2013 zugrunde.

Das Plangebiet liegt zwischen Kunibertstraße, Lindenstraße, der Straße Am Lindengarten und der Straße Am Wiedenhof. Es umfasst die Flurstücke 214, 218 921, 922, 940 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nicht mehr benötigte Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) und eine Grünfläche in Wohnbaufläche sowie öffentliche Grünanlage umgewandelt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung innerstädtischen Wohnraums.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

14 Ja-Stimmen SPD, CDU, FDP, Grüne, dUH

4 Nein-Stimmen FL, Bürgeraktion

2.4	Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof: Ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbaches	WP 09-14 SV 61/196
-----	--	-----------------------

Herr Dr. Haupt favorisierte die Variante A. Herr Dr. Haupt erläuterte die Wichtigkeit der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinien mit der Renaturierung des Garather Mühlenbaches und dessen Strahlwirkung. Es handele sich hier um ein EU-Projekt, dass zu 80 % mit Landesmitteln gefördert werde.

Frau Vogel regte eine Beratung im Ausschuss für Klima- und Umweltschutz (UKS) an. Es fehlen Aussagen dazu, welche Bäume beseitigt werden müssen und wann die Einzäunung wieder entfernt werden könne. Eine Beteiligung der Bürger/innen sei erforderlich.

Die Herren Scholz, Joseph, Reffgen, Pohlmann sowie Frau Buschmann gaben zu bedenken, dass der Zaun „dauerhaft“ angelegt werde. Das Spielen am Bach sei für Kinder dann nicht mehr möglich. Auch die notwendige Fällung von Bäumen zur Umsetzung der Renaturierung solle vermieden werden, Die Variante B werde favorisiert.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf. Sollten sich die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses mehrheitlich für die Variante A entscheiden, werde eine Verweisung an den UKS zur Abstimmung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

A. im Zuge der Objektplanung der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 254 die Renaturierung des Garather Mühlenbaches gemäß dem Vorschlag des BRW, welcher die Entfernung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Baches sowie die dauerhafte Einfriedung der renaturierten Fläche beinhaltet;

oder

B. den derzeitigen Zustand des Garather Mühlenbaches und der direkten Umgebung im Bereich des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 254 vorerst zu erhalten.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich Variante B beschlossen

Variante A 3 Stimmen Grüne, FL

Variante B 15 Stimmen SPD, CDU, FDP, Bürgeraktion, dUH

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

WP 09-14 SV
61/195

Herr Scholz stimmte dem Beschlussvorschlag zu. Die grüne Lunge bleibe mit kleinen Einschränkungen erhalten. Eine versiegelte Fläche gäbe es in diesen Bereich schon jetzt.

Frau Vogel stimmte dem Beschlussvorschlag ebenfalls zu und war der Auffassung, dass in Hilden bezahlbarer Wohnraum notwendig sei.

Herr Pohlmann, Herr Dr. Haupt, Herr Reffgen, Herr Joseph und Herr Dr. Haupt führten aus, dass ihre Fraktionen dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen. Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass die nachfolgenden Gründe für die Ablehnung des Beschlussvorschlages genannt wurden:

- die Anzahl der Wohneinheiten ist zu hoch
- negative Auswirkung auf die Stellplätze Kunibertstraße/Am Wiederhof
- zu geringe Relation Anzahl Stellplätze je Wohneinheit
- Eingriff in die Natur
- keine Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose
- fehlender Konsens mit den Bürger/innen im Hildener Süden
- hohe Erschließungskosten für die Anlieger

Frau Alkenings rief zur Abstimmung auf.

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, verlassenen 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 Sozillaute aufgenommen oder Ein- und Ausflüge beobachtet worden. Bei den aufgenommenen Rauhauffledermäusen (zwei Aufnahmen) handele 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 erbaurechtlich 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 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. 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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

10 Ja-Stimmen SPD, CDU, Grüne

8 Nein-Stimmen FDP, dUH, Bürgeraktion, FL

Nach kurzer Aussprache rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 03.03.2013

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Verfahren

In seinem Schreiben kritisiert der BUND die Abfolge des Aufstellungsverfahrens dahingehend, dass die Öffentlichkeit erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten für die geänderte Erschließungsstraße beteiligt wurde. Des Weiteren wird der Stadt Hilden „vorausseilender Eifer“ gegenüber Investoren vorgeworfen, indem sie dem Investor, wie im zu beratenden B-Plan 232, 1. Änderung, eine „maßgeschneiderte Erschließung“ sicherstellt, dieser Investor dann aber letztlich abgesprungen ist. Der BUND kritisiert somit die „fehlende Sorgfalt“ bei der Auswahl ansiedlungswilliger Firmen.

Stellungnahme hierzu:

Der Weiterbau der Straße Giesenheide in Richtung Nordwesten nutzte im Wesentlichen das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 232. Im Unterschied zu diesem wurde jedoch der Wendehammer nach Osten verschoben, die Straßenlänge damit insgesamt verkürzt. Im Ergebnis kann der nordwestliche Teilbereich des Gewerbegebietes nun als zusammenhängende Fläche vermarktet werden, die zudem voll erschlossen ist.

Die Bebauungsplan-Änderung ist durch die Verkürzung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich geworden; mit der 1. Änderung werden zudem – neben der Verkehrsfläche – andere Aspekte aktualisiert und optimiert.

Der vorgezogene Straßenbau, der zugunsten eines potenziellen Grundstückskäufers durchgeführt wurde, hat weiterhin seine Bedeutung.

Er stellt eine Investition in die Zukunft dar, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 planerisch gesichert wird.

Abschließend muss auch erwähnt werden, dass durch die Verkürzung der öffentlichen Erschließungsstraße unterm Strich betrachtet sich die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen reduziert haben.

Zum Geltungsbereich

Der BUND regt in seinem Schreiben an, die aktuellen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 232 bzgl. der Nicht-Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 auszudehnen. Der BUND ist der Auffassung, dass in „Teilbereichen entlang der Hochdahler Straße auch weiterhin Einzelhandelsbetriebe zulässig“ wären.

Stellungnahme hierzu:

Diese Anregung ist nicht nachvollziehbar. Im Bebauungsplan Nr. 232 sind lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 „allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.“

Dies gilt selbstverständlich auch für den Teilbereich entlang der Hochdahler Straße. Im Rahmen der 1. Änderung wird das generelle Verbot von Einzelhandel für deren Geltungsbereich etwas differenziert, im verbleibenden Geltungsbereich des „Ur-Bebauungsplanes“ Nr. 232 bleibt es dagegen in seiner Ursprungsform erhalten.

Zu den Festsetzungen

Der BUND verweist auf die für den Bebauungsplan Nr. 232 getroffenen Vorgaben, dass in dem Gewerbegebiet Giesenheide arbeitsplatzintensive Unternehmen angesiedelt werden sollen und somit flächenextensive Unternehmen wie Speditionen grundsätzlich nicht zulässig seien.

Mit der Festsetzung 1.6 des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung, bestimmte Arten von Speditionen zuzulassen, sieht der BUND die Gefahr, dass eine Unterscheidung von Speditionen mit beschränkten Aufgabenbereichen in der Praxis nicht gewährleistet werden kann. Daher fordert der BUND in seinem Schreiben die Festlegung eines Arbeitsplatzschlüssels im Bebauungsplan oder den Ausschluss aller Speditionen.

Stellungnahme hierzu:

Wie umfangreich der Transport von Produktionsgütern eines Unternehmens ist und ob dadurch die Gefahr eines „Einschleichens“ eines vornehmlich als Spedition agierenden Unternehmens gegeben ist, ergibt sich aus der einzureichenden Baubeschreibung und wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens intensiv geprüft. Durch die Textliche Festsetzung 1.6 im Bebauungsplan 232, 1. Änd. sind reine Speditionen-/Logistik-Betrieben weiterhin unzulässig.

Der Forderung nach Festsetzung eines Arbeitsplatzschlüssels kann nicht nachgekommen werden, da diese nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein kann, der sich ausschließlich auf städtebauliche Aussagen zu beschränken hat.

Ein „Arbeitsplatz-Schlüssel“ ist dagegen ein vermarktungstechnisches Instrument, welches seitens der städtischen Wirtschaftsförderung angewendet wird bzw. bei Vergabeentscheidungen zu Grundstücksverkäufen eine Bedeutung hat.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen

1.2 Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 25.02.2013 und 22.04.2013

Zu den Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Im Schreiben vom 25.02.2013 besteht der Landesbetrieb Wald und Holz NRW auf einen Abstand von 20 m zwischen überbaubarer Gewerbegebietsfläche und dem Beginn des Hauptwaldbestandes.

Auf Nachfrage des Planungs- und Vermessungsamtes, auf welcher rechtlichen Grundlage dieser geforderte Abstand beruht, räumt der Landesbetrieb Wald und Holz NRW in seinem Antwortschreiben vom 22.04.2013 ein, dass der Erlass von 1975 zur „Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben“ im Jahre 2003 aufgehoben wurde. Der damals im Erlass geforderte pauschale Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Wald, wird demnach nicht mehr angewendet. Gleichwohl weist der Landesbetrieb Wald und Holz NRW auf evtl. Gefahren hin, die bei zu geringem Waldabstand auftreten können.

Um diesen Gefahren vorzubeugen, ist ein ausreichender Abstand insbesondere dann zu berücksichtigen, „wenn Gebäude, die der Dauerwohnnutzung dienen, im Fallbereich der Bäume errichtet werden sollen.“ Im Weiteren wird auch auf die Gefahren durch Waldbrand und der Möglichkeit des „Überspringens des Feuers oder zu einer Behinderung des Feuerwehreinsatzes“ aufmerksam gemacht.

Stellungnahme hierzu:

Für die Stadt Hilden ist der Landesbetrieb Wald und Holz (Regionalforstamt Bergisches Land) zuständig. Bezüglich der Vorgehensweise bei der Festlegung der Waldabstände von einer geplanten Bebauung gibt es eine Absprache mit dem zuständigen Regionalforstamt. Danach wird nach Fortfall des bisherigen Runderlasses im Jahr 2003 der einzuhaltende Abstand vom Forstamt im jeweiligen Einzelfall festgelegt. Dabei werden bestimmte Kriterien berücksichtigt.

Unabhängig von dem jeweiligen Vorhaben gilt als Mindestabstand immer der konkrete Kronentraufbereich des vorhandenen Baumbestandes. Dieser Mindestabstand findet jedoch nur dann Anwendung, wenn es sich um weniger sensible Vorhaben handelt, wie etwa bei gewerblicher Bebauung. Mit zunehmender „Empfindlichkeit“ der Bebauung, wie etwa Wohnbebauung, Kindergärten etc., wird ein größerer einzuhaltender Abstand eingefordert, der schließlich bis zur maximal vorhandenen Stammlänge (Fallbereich) reichen kann. In jedem Fall findet eine individuelle Einzelfallbetrachtung statt, im Unterschied zu der früher aufgrund des Erlasses erfolgten pauschalen Beurteilung.

Da im zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung ausschließlich Gewerbenutzung ausgewiesen ist, folgt die Stadt Hilden nicht der Anregung des Landesbetriebs Wald und Forst und hält an der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der diskutierten östlichen Plangebietsgrenze fest. Demnach beträgt der Abstand zwischen der überbaubaren Gewerbefläche und dem Hauptbestand des Waldes in diesem kleinen Teilbereich gemäß dem beigefügten Plan des Landesbetriebs Wald und Holz ca. 7 Meter.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Landesbetrieb Wald und Holz dennoch um eine Stellungnahme zu jedem an den Waldbestand angrenzenden Bauvorhaben gebeten.

Die Hinweise und Anregungen des Landesbetriebs Wald und Holz werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen teilweise gefolgt.

- 1.3** Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 12.12.2012 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/169) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.2 keine Änderungen vorgenommen wurden.

Es wird insoweit auf den Beschluss vom 12.12.2012 verwiesen.

- 2.** den Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung sowie §10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) 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, als Satzung.

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebiets in der Giesenheide zwischen A 46 / Hühnergraben / Kosenberg und Nordring und umfasst in der Gemarkung Hilden die Flurstücke 119, 125, 126, 147, 181, 205, 206 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 und 217 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 219 und 220 in der Flur 25 sowie die Flurstücke 206, 216, 217, 218, 219, 222, 223, 231 und 232 sowie Teilfläche aus Flurstück 233 in der Flur 36.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung (inkl. Umweltbericht) vom 14.05.2013 zu Grunde.

Herr Scholz erkundigte sich, warum auf eine Anlage mit versenkbaren Pollern verzichtet wurde. Es liege ein entsprechender Beschluss vor. Das Parken vor der Bank müsse verhindert werden. Im Rahmen der weiteren Diskussion wurde festgestellt, dass Poller in der Planzeichnung enthalten ist. Es wurde angeregt unter Berücksichtigung des Zulieferverkehrs und der Entsorgungsfahrzeuge etc. versenkbare Poller vorzusehen. Herr Stuhlträger erklärte, dass die Kostenberechnung, bezüglich der in der Planzeichnung dargestellten Poller geprüft werde.

Herr Albers brachte den Wunsch des Behindertenbeirates nach einem zweiten Überweg in Höhe der Bank in Erinnerung. Frau Hoff erläuterte, dass dieser nicht erforderlich sei, da im verkehrsberuhigten Bereich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt seien und zudem die Geschwindigkeit stark reduziert werde. Eine Markierung zeige an, dass der Individualverkehr Vorrang habe.

Herr Pohlmann erkundigte sich, wie die Bemusterung der Straßenbeleuchtung vorgesehen sei und sprach sich für die Kosten von 70.000 € für einen HV6-Vermerk aus.

Herr Groll erläuterte, dass aus den vorliegenden Mustern ausgewählt werden könne.

Herr Scholz beantragte die Streichung des 3. Satzes im zweiten Abschnitt. Eine vorzeitige Mittelfreigabe sei nicht erforderlich.

Herr Reffgen ergänzte, dass auch der 2. Satz entfallen solle, damit die Sicherheit bestehe, dass der Ausschuss noch einwirken könne.

Frau Hoff erläuterte, eine endgültige Entscheidung über den Ausbau werde erst getroffen, wenn der Bescheid der Bezirksregierung vorliege.

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

Es wurde zunächst über den **Verbleib** des 2. Satzes im 2. Absatz des Beschlussvorschlages

„Der Bau ist in 2014 durchzuführen.“

abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

12 Ja-Stimmen	SPD, CDU, FDP, Grüne
6 Nein-Stimmen	Bürgeraktion, FL, dUH

Im Anschluss rief die Vorsitzende über den geänderten Beschlussvorschlag gemäß Antrag von Herrn Scholz auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Umgestaltung der Robert-Gies-Straße als Teilprojekt des integrierten Handlungskonzeptes der Stadt Hilden mit Gesamtkosten von 402.000€.

Die Maßnahme ist in den Haushaltsplan 2014 aufzunehmen. Der Bau ist in 2014 durchzuführen. ~~Um dies sicherzustellen, werden die Finanzmittel ohne die Kosten für die Beleuchtung (70.000€) vorzeitig freigegeben.~~

Teilweise hat die Verwaltung auf Bitte des Stadtentwicklungsausschusses die vorhandenen „Berliner Kissen“ farblich erkennbar gemacht.

Leider hat dies, wie uns Anwohner in diversen Gesprächen berichtet haben, nicht den gewünschten Erfolg gehabt.

Daher beantragt die CDU-Fraktion, versetzt Blumenkübel an den Rand der Fahrbahn zu setzen, um so die Autofahrer durch ein Slalomfahren zur Reduzierung der Geschwindigkeit zu zwingen.

5.2 Anfrage der Bürgeraktion - Videogesteuerte Fußgängerampel

Herr Reffgen stellte die nachfolgende Anfrage (Anlage 8):

Videogesteuerte Fußgängerampeln

Sieht die Verwaltung eine Möglichkeit, insbesondere stark von älteren Menschen frequentierte, verampelte Fußgängerüberwege mit videogesteuerten Signalanlagen auszustatten, um mit dieser technischen Ergänzung einzelne Überwege sicherer zu machen und Passanten das stressfreie Überqueren der Straße zu erleichtern?

Begründung

Die Stadt Köln hat sehr gute Erfahrungen mit entsprechenden Versuchsanlagen gemacht und geht jetzt dazu über, vermehrt derart ausgestattete Ampeln einzusetzen. An diesen Ampeln wird mittels Videosensoren die Grünphase für Fußgänger verlängert, solange ein Passant auf der Straße ist. Nach längstens zwei Minuten schaltet die Technik automatisch ab. Auf diesem Wege können Fußgänger davor geschützt werden, dass Ampeln zu schnell wieder auf Rot springen.

5.3 Anfrage der Fraktion dUH zu Straßenschäden Salzmannweg

Herr Pohlmann händigte vier Fotos aus, aus denen Schäden an der Wegefläche Höhe des Gebäudes Richrather Straße 301/Salzmannweg ersichtlich sind. Die Fotos sind als Anlage 9 beigelegt.

Er bat die Verwaltung um Prüfung, wer für die Fläche zuständig sei und ob eine Widmung vorliege.

5.4 Anfrage der FDP-Fraktion zur Straßenbaumaßnahme Bahnhofsallee

Auf Nachfrage von Herrn Joseph informierte Herr Drieschner, dass die Ausschreibung für die Straßenbaumaßnahme in Kürze erfolge.

Ende der Sitzung: 20:10 Uhr

Birgit Alkenings
Vorsitzende

Schriftführer/in

Gesehen:

Horst Thiele
Bürgermeister

Rita Hoff
Beigeordnete