



# Hilden

Der Bürgermeister  
Hilden, den 03.07.2013  
AZ.: IV/61.1-63-03-BüroStV/Hol

WP 09-14 SV 61/207

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung (VEP Nr. 20) für den Bereich Kübener Straße:  
Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Offenlagebeschluss**

### Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	18.09.2013
Rat der Stadt Hilden	16.10.2013

### Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	18.09.2013	einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1
Rat der Stadt Hilden	16.10.2013	

**Beschlussvorschlag:**

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

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:
  - 1.1 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung vom 09.04.2013

*Bezirksregierung Abteilung 22 (Kampfmittelbeseitigungsdienst):*

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall soll das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) beachtet werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen des KBD werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend auch im Umweltbericht unter Kapitel 5.1 abgehandelt.

- 1.2 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 25.04.2013

*Untere Wasserbehörde:*

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die geplante semizentrale Versickerung keine Bedenken.

*Untere Immissionsschutzbehörde:*

Gegen das Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

*Untere Bodenschutzbehörde:*

Aus Sicht des allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

*Kreisgesundheitsamt:*

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

*Untere Landschaftsbehörde:*

Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Es werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise zur Planung gemacht:

- Landschaftsplan:  
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.
- Umweltprüfung/Eingriffsregelung:  
Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet. Der darin vorgesehenen Begleichung des verbleibenden Defizits wird zugestimmt.
- Artenschutz:  
Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) bestätigt dies.

*Planung:*

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen und Hinweise der Kreisverwaltung Mettmann werden zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des BUND Ortsgruppe Hilden vom 17.10.2011

Die Planung wird insgesamt als nicht ausgewogen abgelehnt. Der BUND sieht in der vorgelegten Planung keinen zielführenden Ansatz, die Stellplatznot an der Köbener Straße sinnvoll zu beseitigen. Stattdessen würde in die Qualität des Wohnumfelds nachhaltig eingegriffen und die Wohnsituation der Anwohner verschlechtert.

Der BUND empfiehlt der Wohnbau-Gesellschaft Derr, nach einer alternativen Lösung zu suchen. Diese könnte zum Beispiel in einer Kapazitätserweiterung durch Aufstockung oder Umbau der vorhandenen Garagenhöfe und Stellflächen liegen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Ziel der Planung ist es, dem stark gestiegenen privaten Stellplatzbedarf entgegen zu kommen und Parkmöglichkeiten auf privatem Grund zu schaffen und somit den Parkdruck auf der Köbener Str. zu verringern. Diese Verringerung wird durch die Erweiterung des bestehenden Garagenhofes um weitere 25 Garagen erreicht. Eine Aufstockung, bzw. ein Umbau der bereits vorhandenen Garagen würde hinsichtlich der entstehenden Kosten (z.B. Beseitigung vorhandener Garagen und Ersatz durch Doppelstockgaragen) und hinsichtlich des hohen Wartungsaufwands (insbesondere bei Doppelstockgaragen) in keiner Relation zum Nutzen stehen. Um die zusätzlichen Kosten auffangen zu können müssten die Mieten für die Garagen deutlich erhöht werden. Der Empfehlung wird daher nicht gefolgt.

Eine andere Möglichkeit sei die gezielte Förderung von Carsharing-Projekten, die die Anwohner zur Abschaffung wenig benötigter PKW bewegen könnten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Derzeit existiert in Hilden kein Carsharing-Angebot. Bereits 2008 und 2004 war das Geschäftsmodell in Hilden gescheitert. Ein Anbieter zog sich bereits in der Vergangenheit aus Hilden zurück, weil sich zu wenig Bürger für das Angebot interessierten. Zuletzt scheiterte auch das Interesse eines Anbieters aus Düsseldorf. Derzeit wird seitens der Stadtverwaltung ein Angebot einer Carsharing-Firma geprüft.

Zu einer möglichen Unterstützung seitens Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co.KG von Carsharing-Projekten müssten zunächst konkret derartige Angebote in Hilden geschaffen werden. Der Empfehlung wird daher nicht gefolgt.

Der BUND führt in der Begründung seiner Stellungnahme des Weiteren aus, dass, gemäß einer älteren Erhebung, ein Stellplatzfehlbedarf von insgesamt 170 ermittelt wurde. Davon seien auf dem bestehenden Garagenhof 54 Plätze realisiert worden. Auch mit weiteren 25 Garagen sei ein Mehrbedarf von 90 Stellplätzen nicht gedeckt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auch wenn durch die Realisierung von weiteren 25 Garagen der im Jahre 2002 ermittelte Bedarf nicht gänzlich gedeckt werden kann, trägt diese dennoch zur Entspannung der derzeitigen Situation auf der Köbener Straße bei.

Des Weiteren würde durch die Wahl von Fertiggaragen eine Stellplatzform gewählt, die einen hohen Flächenverbrauch verursachen würde. Entgegen § 1a (2) BauGB würde demnach mit Grund und Boden nicht sparsam und schonend umgegangen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Maße für die geplanten Fertiggaragen liegen bei aufgerundet 2,90m Breite und 5,50m Länge pro Einzelgarage. Auch für die Anlage von offenen, ebenerdigen Stellplätzen liegt der Flächenverbrauch nur geringfügig darunter (2,85m Breite und 5,00m Länge wenn ein komfortables Ein- und Aussteigen nicht nur bei Kleinwagen und für mobilitätseingeschränkte Personen möglich sein soll). Die benötigten Flächen für die Aus- und Zufahrt der Stellplatzanlage bleiben ebenfalls gleich. Zudem ergab die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 14.02.2013, dass die Realisierung von offenen Stellplätzen ausdrücklich nicht gewünscht wird. Der Anregung eine andere Stellplatzform zu wählen wird, auch im Hinblick auf die Ergebnisse aus der Bürgeranhörung sowie unter Hinweis auf einen ähnlich hohen Flächenverbrauch, nicht gefolgt.

Des Weiteren gibt der BUND OG Hilden an, dass Garagen häufig auch anderweitig, als

zum Parken genutzt würden, sodass sich allein durch den Bau von Garagen die Stellplatzsituation nicht auf Dauer verbessern würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Zweckentfremdung der Garagen kann nicht ausgeschlossen werden, wird jedoch bereits auch jetzt schon seitens Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co.KG überprüft und nach Möglichkeit unterbunden. Der Hinweis des BUND OG Hilden wird daher zur Kenntnis genommen und auf die derzeitige Praxis zur Überprüfung der Nutzung verwiesen.

Des Weiteren geht der BUND OG Hilden auf die Bedeutung der vorhandenen Grünbereiche im Zusammenhang mit der vorhandenen baulichen Dichte im Plangebiet und dessen Umgebung ein. Die konsequente Durchgrünung der Wohnanlage, mit Büschen und Bäumen, die die Höhe der Fassaden kaschieren und die Nähe zur Nachbarbebauung verbergen, würde den Wohnwert erheblich steigern. Die Eigentümerin würde zudem anhand von entsprechenden Bildern, auf denen die Grünstrukturen zu sehen sind, für ihre Liegenschaften werben.

Der Bau des Garagenhofs hätte – entgegen den Erwartungen der Planer – erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere für die Anwohner.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Gemäß des im Rahmen des Bauleitplanverfahren erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist derzeit ein Landschaftsbild im engeren Sinne nicht ausgebildet, sondern es ist ein durch Hochhäuser und die dazwischen angeordneten Abstandsgrünflächen sowie durch mehr oder weniger stark befahrene Verkehrsstraßen bestimmtes Ortsbild ausgebildet, das keine besonderen, unbedingt zu erhaltenden, Merkmale aufweist. Die bestehende Garagenanlage sowie die Wohngebäude, und teilweise auch die vorhandenen Gehölzbestände lassen Blickbeziehungen nur auf kurze Distanz zu. Die Vorhabenflächen im engeren Sinne sind auch nicht für die Erholung, von z. B. Anwohnern, ausgebaut oder gar genutzt, sondern stellen sich lediglich als Teil zusammenhängender Abstandsgrünflächen im Umfeld der Wohnbebauung dar. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Anwohner hinsichtlich der Möglichkeit sich zu erholen ist nach Einschätzung der Gutachter und Planer daher nicht gegeben. Die Ansicht des BUND OG Hilden wird daher nicht geteilt.

Der BUND OG Hilden führt weiter aus, dass der bestehende Garagenhof – abgesehen von der nicht wahrnehmbaren Dachbegrünung – ökologisch tot sei. Dieser Anblick bliebe den Anwohnern der Häuser durch den Gehölzstreifen derzeit erspart. Bei einer Erweiterung des Garagenhofs würden große Teile des Gehölzstreifens entfernt. Dort, wo heute noch eine verschwenkte, gehölzbestandene Zufahrt von ca. 5 m Breite zum Garagenhof führt, würde später eine rund 20 m breite Schneise aus Zufahrt und Fertiggaragen den Blick in den Garagenhof freigeben. Dach- und Fassadenbegrünung allein würden den trostlosen Anblick nicht wirkungsvoll verbessern.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zur gestalterischen Einbindung der neuen Garagenanlage in die Freiflächen im Umfeld der Gebäude wird der Teil des vorhandenen Gehölzstreifens, der nicht für die Garagen in Anspruch genommen wird, erhalten und im Bedarfsfall mit Laubgehölzen nachbepflanzt. Die über den Gehölzstreifen hinausreichenden Garagen werden durch eine Fassadenbegrünung und einen vorgelagerten Pflanzstreifen für Sträucher (mindestens 2 m breit) gestaltet werden. Eine freie Sicht, sowohl auf die neuen als auch auf die alten Garagen, wird durch die Nachpflanzungen und Fassadenbegrünungen gemäß den Angaben des Bebauungsplanes verhindert. Auch entsteht mit Nichten eine rund 20m breite Schneise, die den Blick

in den Garagenhof freigeben würde. So hat der zukünftige Zufahrtsweg im Bereich der neuen Garagen lediglich eine Breite von 7,50. Die überwiegenden Bereiche des alten und neuen Garagenhofes sind somit nicht einsehbar. Die Ansicht des BUND OG Hilden wird daher nicht geteilt.

Der BUND führt des Weiteren aus, dass auch aus der gegenüberliegenden Perspektive sich das Landschaftsbild deutlich verschlechtern würde. Derzeit seien die Hochhäuser der Köbener Straße vom „grünen Ring“ aus betrachtet bis in die Höhe der vierten Etage durch Aufwuchs begrünt, teilweise durch ganzjährig begrünte Bäume wie Fichten und Kiefern. Die Teil-Rodung des Gehölzstreifens würde eine weithin sichtbare Verschlechterung des Landschaftsbildes bewirken.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen durchgeführt, die insbesondere der Planung „Grüner Ring“ folgen. Längs der Straße Meide ist vorgesehen in Teilflächen eine Baumreihe mit Bergahorn oder Spitzahorn bestehend aus sieben Bäumen zu realisieren. Zur vollständigen Kompensation sind Anpflanzungen von acht weiteren großkronigen Bäumen innerhalb der Eigentumsflächen des Vorhabenträgers erforderlich. Eine Aufwertung der Freianlagen zwischen den Wohnhäusern der Wohnungsbaugesellschaft Derr ist vor allem durch die Anpflanzung von Einzelbäumen möglich, bei denen der offene Charakter der Flächen erhalten bleibt. Eine flächige Anpflanzung insbesondere höherwüchsiger Gehölze (z. B. bis in Höhe der vierten Etage) würde diesen hingegen stören. Durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt somit mit Blick auf die Planung „Grüner Ring“ gar eine Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand. Zu etwaigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde weiter oben bereits Stellung genommen.

Der BUND zieht abschließend das Fazit, dass nur für wenige Anwohner eine Steigerung des Wohnwertes durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze erreicht werden könne. Für weitaus mehr Anwohner würde sich die Wohnqualität verringern durch:

- den Blick in einen leblosen Garagenhof statt in einen lebendigen Gehölzstreifen,
- eine zusätzliche Lärmquelle unmittelbar vor den Wohnungsfenstern,
- die Zunahme des Verkehrs zwischen den Wohnhäusern und
- den Verlust von Grünanlagen als Naturerlebnisflächen

in einem extrem dicht bebauten und durch Umgebungslärm vorbelasteten Wohnumfeld.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

In der frühzeitigen Bürgeranhörung am 14.02.2013 gab die Eigentümerin an, dass Mieter explizit zusätzliche Garagenplätze forderten und auf die Wohnbau Derr zugekommen seien. Die Warteliste sei lang und es dauere rund 1 Jahr, bis eine Garage zur Verfügung gestellt werden könne. Demnach besteht offensichtlich bei der Mehrzahl der Mieter, die bisher über keinen, bzw. über eine unzureichende Anzahl an Stellplätzen verfügen, ein Wunsch nach zusätzlichen privaten Parkmöglichkeiten. Zudem sind laut Angaben der Eigentümerin, Wohnungen ohne dazugehörigen Stellplatz kaum noch zu vermieten. Die Meinung des BUND OG Hilden zusätzliche Stellplätze würden nur für wenige Anwohner eine Steigerung des Wohnwertes bedeuten, wird somit nicht geteilt. Dies gilt nur für die Anwohner, die ohnehin bereits über ausreichende private Stellplätze verfügen und somit bereits in den Genuss eines gesteigerten Wohnwertes kommen, oder für jene Anwohner, die diese nicht benötigen.

Es wird der Meinung des BUND insofern zugestimmt, als dass durch die zusätzlichen Garagen und deren Nutzung auch zusätzlicher Lärm entstehen wird und dies auch Auswirkungen auf einige wenige Mieter haben wird. Gemäß der im Rahmen des Bauleitplanver-

fahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung ergab sich, dass mit einer Schallpegelzunahme von ca. 3 dB(A) an den ungünstigsten Fassaden zu rechnen ist. Tagsüber liegen die Immissionswerte allesamt unter den Orientierungswerten für Reine Wohngebiete. Nachts werden diese bereits heute überschritten. Daher wird zur Vermeidung unnötiger Geräuschemissionen im Bebauungsplan die Verwendung von nachweislich geräuscharmen Toren festgeschrieben. Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass, wie der BUND OG Hilden es bereits ebenfalls angemerkt hat, das Wohngebiet bereits heute von Umgebungslärm betroffen ist. Insbesondere ist hier das Verkehrsaufkommen auf dem benachbarten Westring zu nennen, dessen Verkehrslärmimmissionen die Gesamtsituation maßgeblich prägen. Die derzeitigen Immissionen durch den bestehenden Garagenhof sind diesen gegenüber untergeordnet und auch der Bau zusätzlicher Garagen wird an der Gesamtsituation wenig ändern.

Auf die erneuten Anmerkungen des BUND hinsichtlich des Gehölzstreifens und dem Verlust von Grünflächen wird an dieser Stelle nicht noch einmal eingegangen. Es wird daher auf die oben gemachten Stellungnahmen verwiesen. Die Meinung, dass sich die Wohnqualität durch die genannten Punkte verringern würde, wird nicht geteilt.

**2. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63, 3. Änderung (VEP Nr. 20), 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.**

Das Plangebiet liegt im Hildener Norden zwischen der L282 (Westring) und der Köbener Straße. Es wird im Norden begrenzt durch das Grundstück des bestehenden Garagenhofes (Flurstück 550), dem Feuerwehruzufahrtsweg der Hausnummer 8 der Köbener Str. im Osten (Flurstück 272), der Straßenfläche der Köbener Str. im Süden (Flurstück 423) und der Fußgängerzuwegung zur Hausnummer 10 der Köbener Str. im Westen (Flurstück 271). Das Plangebiet selbst umfasst Teilbereiche der Flurstücke 271 und 272 in Flur 31 der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,26 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG, welche die Planung und Umsetzung des Vorhabens in Auftrag gegeben hat. Ziel der Planung ist es, den bereits existierenden Garagenhof auf Flurstück 550 zu erweitern. Im Detail sollen 25 Fertiggaragen nördlich der Wohnhäuser Köbener Str. Nr. 8 und Nr. 10 errichtet werden. Die Gestaltung der neuen baulichen Anlagen soll sich an dem bestehenden Garagenhof orientieren (z. B. Dachbegrünung). Die Zufahrt des bestehenden Garagenhofes wird zur Erschließung der geplanten Garagen genutzt und geringfügig angepasst werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 02.07.2013 zu Grunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Am 14.11.2012 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss gefasst für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung, welcher zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 ist, für den Bereich Köbener Straße. Am 04.12.2012 erfolgte die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der stark gestiegene private Stellplatzbedarf im Bereich der Köbener Straße. Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG beabsichtigt durch die Planung diesem entgegen zu kommen, Parkmöglichkeiten auf privatem Grund zu schaffen und somit den Parkdruck auf der Köbener Str. zu verringern.

Zwei erstellte Planungsvarianten sowie eine Nullvariante wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Bürgeranhörung am 14.02.2013 öffentlich vorgestellt. Die Betroffenen wurden schriftlich (postalisch) und im Internet eingeladen. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden. Ziel der Bürgeranhörung war es, das Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der zwei existierenden Planungsvarianten zu erkennen und die hieraus als favorisiert hervorgehende Variante weiter zu verfolgen. In der Bürgeranhörung kam es zu einer deutlichen Mehrheit für die erste Planungsvariante, ohne den zusätzlichen Bau von weiteren 8 Stellplätzen nahe der Köbener Straße.

Mit dem Bebauungsplanentwurf, den Gutachten und der Entwurfsbegründung wurden mit Schreiben vom 27.03.2013 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Deren Rückäußerungen sind, wo erforderlich, Gegenstand der Abwägung im Beschlussvorschlag und der Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügt. Aus der Behördenbeteiligung gingen keine Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes führten. Es wurden jedoch Aktualisierungen und Präzisierungen sowohl in der Bebauungsplan-Zeichnung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Anregungen städtischer Dienststellen wurden nach Absprache soweit wie möglich berücksichtigt.

Der aktuelle Entwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum Oktober/November 2013 möglich.

Gez.  
Horst Thiele