

Hilden, den 05.12.2013

Der Bürgermeister

AZ.: IV/61_Bplan 254_Bopp

WP 09-14 SV 61/226

Mitteilungsvorlage

öffentlich

**46. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich
Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof:
Zwischenbericht zu den Ergebnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

Sitzung am: Bemerkungen

22.01.2014

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Zwischenbericht zur Kenntnis.
Die öffentliche Auslegung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 254 wird aus Gründen äußerster Vorsicht wiederholt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)				
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung: Siehe SV				
Vermerk Kämmerer Gesehen Klausgrete				

Erläuterungen und Begründungen:

Durch die 46. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 254 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.

Nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss am 12.06.2013 hat der Rat der Stadt Hilden am 10.07.2013 den Beschluss zur Offenlage der nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeiteten Planung gefasst. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden vom 11.07.2013 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde vom 22.07.2013 bis einschließlich 16.09.2013 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Anregungen eingebracht worden. Um den Stadtentwicklungsausschuss, den Rat und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zu geben, sich über die eingegangenen Anregungen und den geplanten Umgang damit von Seiten der Verwaltung ein Bild zu machen, wird diese Mitteilungsvorlage eingebracht.

Zudem wird hiermit darüber informiert, dass die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2013 (BVerwG 4 CN 3.12) aus Gründen der Rechtssicherheit noch einmal (formell gesehen erstmalig) ausgelegt werden müssen. Das Urteil erging nach dem Offenlagebeschluss und der Bekanntmachung zur Offenlage (10. und 11.07.2013), es stellt höhere Anforderungen an die Bekanntmachung der Offenlage als bisher üblich. (Nach dem neuen Urteil sollen die *„in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammengefasst und schlagwortartig charakterisiert werden“*. Eine konkrete Vorgabe hierzu gibt es nicht, jedoch ist eindeutig, dass die bisherige Praxis dieser Forderung nicht entspricht. Die Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung wird gemäß einem Schreiben der Bezirksregierung daraufhin geprüft, und ein Fehler würde einen beachtlichen Rechtsmangel darstellen, d.h., die FNP-Änderung wäre nicht genehmigungsfähig.)

Sollten aufgrund der Abwägung der eingegangenen Anregungen Änderungen am Entwurf erforderlich sein, so könnten diese in die neue Offenlage eingebracht werden.

Positive Stimmen zum Bebauungsplanverfahren

äußern sich (nicht nur während der Offenlage) seit Aufnahme der Planung für das Gebiet Albert-Schweitzer-Schule vor allem in den auf das Planungsgebiet bezogenen Kauf- und Bauwünschen. Hierzu wird eine Interessentenliste geführt. Mit Stand vom 08.10.2013 waren als Interessenten aufgenommen:

Kauf- und Bauwünsche (Stand 11.12.2013):

Es gab insgesamt 90 Anfragen. Hiervon waren

1. 74 private Bauherren/ Käufer (hiervon 43 Familien; 58 der 74 Interessenten sind aus Hilden)
2. 3 private Baugruppen/ Projekte (Mehrgenerationenwohnen)
3. 13 Firmen / Bauträger

Zahlreiche Anfragen zu Mietwohnungen wurden ebenfalls geäußert, über diese wird jedoch keine Liste geführt.

Befürwortende Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

In einem Schreiben des Senioren- und Behindertenbeirats mit 302 Unterschriften wird herausgestellt, dass in Hilden senioren- und behindertengerechte Wohnungen benötigt würden. Daher solle im Bereich Albert-Schweitzer-Schule eine angemessene Anzahl barrierearmer bzw. -freier

Wohneinheiten erstellt werden, ein Teil davon im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Innovative Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften für Ältere, integratives Wohnen für Menschen unterschiedlicher Nationalität sowie für Menschen mit und ohne Behinderung sollten unterstützt werden.

Diese Nutzungen lassen sich alle im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplans verwirklichen. Im aktuellen Vermarktungskonzept (welches aber unabhängig vom Bebauungsplan ist) werden solche Wohnformen integriert.

Kritisierende Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Es gab insgesamt 498 Schreiben zum Bebauungsplan 254 und 408 Schreiben zur 46. FNP-Änderung. Diese Schreiben haben zum größten Teil Anregungen, die sich gegen das Vorhaben wenden. Die Hauptkritikpunkte werden im Folgenden in Kurzfassung dargestellt und eine Stellungnahme der Verwaltung hierzu abgegeben.

Anregungen zum Erhalt von Bäumen:

- *Es sollen nicht so viele Bäume gefällt werden,*
- *Es würden nur 2 Bäume zum Erhalt festgesetzt, die später dann auch noch gefällt werden.*
- *Es werden ökologische und gesundheitliche Gründe für den Erhalt aufgeführt.*
- *Die Versickerung auf der Grünfläche würde so viel Platz beanspruchen, dass auch hier Bäume geschädigt würden.*
- *Die Baumschutzsatzung werde nicht hinreichend beachtet.*
- *Es wird der Erhalt einzelner Bäume angeregt.*

Stellungnahme:

Der Erhalt von schützenswerten und erhaltenswerten Bäume im Plangebiet ist grundsätzlich wünschenswert, muss aber im Zuge der Bauleitplanung gegen andere Belange abgewogen werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden zur Beurteilung der Möglichkeiten für den Erhalt von Bäumen verschiedene Gutachten zugrunde gelegt (s.u.). Ein langfristig sinnvoller und nachhaltiger Städtebau erfordert jedoch auch eine sinnvolle Anlage der Straßen, der Gebäude und der Größe und Lage der Grünflächen, und muss nicht zuletzt auch wirtschaftlich realisierbar sein. Diesen Ansprüchen genügt der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf, so dass man bei allen Wünschen zum Erhalt der Bäume diese Perspektive nicht aus den Augen verloren sollte. Dennoch ist es möglich, wie auch durch die Festsetzung des bedingten Baurechts für zwei Bäume in der Planfassung vom Juni 2013 erwiesen, ohne Abstriche an der Qualität des städtebaulichen Entwurfs diese Bäume zu erhalten. Bei anderen Bäumen ist das aus verschiedenen Gründen nicht der Fall. Die Argumente zum Thema werden im Folgenden ausgeführt:

Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedene Regelungen zum Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen. Die Abwägung zum Thema Baumerhalt basiert auf:

- der Bestandsaufnahme der Bäume (2007, SG Grünflächen / Forst)
- der Aktualisierung der Bestandsaufnahme der Bäume (12/2012, SG Grünflächen / Forst)
- dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) (03/2013, Haack + Hammermann)
- dem Baumgutachten (04/2013, Draeger)

In der aktuellen Bestandsaufnahme der Bäume (2012) wurde festgestellt, dass einige der früher als schutzwürdig oder erhaltenswert bewerteten Bäume nun in ihrer Vitalität geschädigt oder abgängig sind. Nach dieser Neubewertung sind je 10 Bäume schutzwürdig bzw. erhaltenswert. Bei Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs können 5 schutzwürdige Bäume und 6 erhaltenswerte Bäume erhalten werden.

Im Bebauungsplan werden aufgrund der Empfehlungen aus dem LBP die Pflanzung von Straßen-, Garten- und Hofbäumen sowie weitere Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Tiefgaragen werden mit mindestens 80cm Substrat überdeckt, so dass hier gute Bedingungen für die Begrünung vorhanden sind.

Für drei große, gebietsprägende Bäume wurde ein Baumgutachten erstellt. Es wurde festgestellt, dass:

- ein Baum nicht erhaltenswert ist, da er nur eine weitere Lebenserwartung von ca. 5 Jahren hätte.
- zwei Bäume erhaltenswert sind. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Für die betroffenen Baufenster im WA 2 und WA 4 wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt, so dass die Bäume für ihre natürliche Lebenszeit geschützt sind und erst danach das Baurecht ausgeübt werden kann. Die Tiefgaragen sind entsprechend anzupassen.

Der Platz zwischen den Bäumen und der Planstraße 5 reicht für die Baugrube der Versickerungsanlage (Rigole) aus, ohne die Bäume zu gefährden. Es wird sichergestellt, dass die Bestandsbäume berücksichtigt werden und eine Beschädigung beim Bau vermieden wird.

Bäume auf den öffentlichen Grünflächen werden nach Baumschutzsatzung beurteilt und erhalten. Die bestehende öffentliche Grünfläche wird insgesamt mit Baumbestand erhalten und um eine große Fläche erweitert. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche beinhaltet den Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen.

Bäume, die mit ihrem Stamm näher als 4,00m zu Außenwänden der vorhandenen Gebäude stehen, sind durch die Baumschutzsatzung nicht geschützt, da sie bei Abriss des Gebäudes und teilweise auch bei Sanierungsmaßnahmen der Außenhaut der Gebäude nicht mit zumutbaren Maßnahmen erhalten werden können. Dies ist im Plangebiet im Bereich der Schulgebäude bei vielen Bäumen der Fall.

Stellungnahme zum Erhalt einzelner Bäume

sowie der Bäume im Bereich des fußläufigen Teiles der Straße Am Wiedenhof. Der Erhalt wurde jeweils in einem Schreiben (Baum Nr. 17 in zwei Schreiben) gefordert:

1. *Stieleiche (Baum Nr. 16):* Nach der Prüfung der Vitalität durch das Sachgebiet Grünflächen im Herbst 2012 ist die Stieleiche vital und schutzwürdig. Der Baum steht jedoch innerhalb der Straßentrasse der Planstraße 01. Da die Straßentrasse neben dem Baumstamm noch ca. 5m Breite aufweist, kann im Zuge der Straßenplanung die Erhaltung des Baumes geprüft werden. Hierfür könnte die Fahrbahnführung entsprechend angepasst werden, da ohnehin eine verkehrsberuhigte Gestaltung vorgesehen ist. Gegebenenfalls wäre zusätzlich der Einsatz eines höheren technischen Aufwands im Straßenbau (z.B. Wurzelbrücke) erforderlich.
2. *Bäume am fußläufigen Teil der Straße Am Wiedenhof:* Die Bäume am westlichen Plangebietsrand gehören nicht zu den als schutzwürdig oder erhaltenswert beurteilten Bäumen. Die im Baumgutachten beurteilte Stieleiche am südlichen Rand der betroffenen Fläche wurde als stark geschädigt beurteilt, so dass ein Erhalt hier nicht dauerhaft möglich ist. Im Bereich des Fußwegs liegen ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal, zudem grenzt hier in Teilen die Tiefgarage für das angrenzende Baufeld WA 3 an. Ein Erhalt der vorhandenen Bäume ist aus diesen Gründen nicht möglich. Die Ersatzpflanzungen dienen der Gestaltung des Straßenraums. Sollen die Bäume dennoch erhalten werden, müssen der Städtebauliche Entwurf (Tiefgaragenzufahrt) sowie die Straßen- und Kanalplanung geändert werden und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung überarbeitet werden.

3. *nördlicher Spitzahorn im WA 5 (im LBP ohne Nummer):* Die Vitalität wurde im Herbst 2012 durch das Sachgebiet Grünflächen überprüft. Der Baum weist demnach einen Pilzbefall sowie eingewachsenen Draht auf, die Rinde ist dadurch stark geschädigt. Der dauerhafte Erhalt des nördlichen Baumes ist aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung nicht möglich, diese Beurteilung ist bereits in das Planverfahren eingeflossen.
4. *Südlicher Spitzahorn im WA 5 (nach dem LBP = Baum 17):* Die Vitalität wurde am 22.10.2013 durch das Sachgebiet Grünflächen überprüft. Der Baum ist demnach gesund und daher weiterhin schutzwürdig. Der Erhalt des südlichen Baumes ist nur durch die Schaffung eines bedingten Baurechts und Festsetzung des Baumes zum Erhalt oder durch die Änderung des städtebaulichen Entwurfs in diesem Bereich möglich.

Der Erhalt der folgenden Bäume ist bereits gesichert:

5. *Stieleiche in der Planstraße 07:* ist festgesetzt unter Ausweisung eines bedingten Baurechts für 2 Patiohäuser an der Planstraße 07.
6. *zwei Winterlinden (im LBP Bäume Nrn. 7 und 8), eine Pyramideneiche (im LBP Baum Nr. 9), ein Spitzahorn und eine Stieleiche, beide in der Grünanlage (Spielplatz) (im LBP ohne Nummer):* Bäume stehen in der öffentlichen Grünanlage, Erhalt nach Baumschutzsatzung.

Stellungnahme zum Erhalt weiterer einzelner Bäume, während der Offenlage nicht gefordert:

7. *Säuleneiche westlich des Vereinsheims an der Kunibertstraße:* Die Vitalität wurde am 22.10.2013 durch das Sachgebiet Grünflächen überprüft. Der Baum ist demnach gesund. Aufgrund seiner Größe ist er schutzwürdig.
Bei Beibehaltung des Städtebaulichen Entwurfes kann der Baum nicht erhalten werden, da er in der Einmündung der Planstraße 02 steht. Eine Verschiebung der Planstraße hätte grundsätzlich mindestens die Folgen, dass einige Gutachten neu erstellt werden müssten. Vermutlich müsste ein ganz neuer städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden, da eine Verschiebung der Planstraße 02 nach Osten nicht möglich ist, bzw. nur unter Verlust eines sehr großen Baufensters direkt östlich der Planstraße 02. Der Hof im WA 1 wäre nicht mehr zur Planstraße 02 hin abgeschlossen. Der gesamte Zuschnitt der dem Entwurf zugrunde liegenden Höfe würde sich verändern. Durch eine Verschiebung der Planstraße 02 nach Westen würde hingegen das WA 2 zu „eng“ werden und müssten daher erhebliche Änderungen an WA 2 und WA 3 erfolgen. Auch hier würde sich der gesamte Zuschnitt verändern.
8. *Winterlinde westlich des Vereinsheims:* Die Vitalität wurde am 22.10.2013 durch das Sachgebiet Grünflächen überprüft. Der Baum ist demnach „*kränkelnd. Der Totholzanteil ist gering, es sind auch keine Anzeichen von Pilzen erkennbar, trotzdem kann man am Zuwachs und Zustand des Baumes erkennen, dass er nicht ohne Einschränkungen gesund ist. Eine Erhaltung über mehrere Jahre ist voraussichtlich möglich. Der Baum ist wegen seines gesamten Erscheinungsbildes und möglicherweise eingeschränkter Lebenserwartung nicht als schutzwürdig anzusehen.*“ Außerdem hätte der Erhalt erhebliche Auswirkungen auf den Städtebaulichen Entwurf:
Der Städtebauliche Grundgedanke, die Kunibertstraße „anzubauen“, d.h. in diesem Bereich eine Nachbarschaft an der Straße zu entwickeln, würde für den gesamten Einmündungsbereich Kunibertstraße/ Lindenstraße aufgegeben. Dies ist in dem Zusammenhang zu sehen, dass östlich der Linde noch das Vereinsheim städtebaulich gesehen als „Fremdkörper“ erhalten bleibt und östlich davon langfristig nur ein relativ kleiner Baukörper entstehen kann. Ein Baufenster an der Planstraße 02 würde bei Ausweisung bedingten Baurechts für diesen Bereich zumindest mittelfristig wesentlich gekürzt. Es wäre zudem genau zu prüfen, ob die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt zwischen Winterlinde und Vereinsheim so beibehalten werden kann. Das Lärmgutachten müsste überarbeitet werden, da es sich aufgrund der Nähe zur Lindenstraße

um einen lärmtechnisch sensiblen Bereich handelt.

Anregungen zur Größe der geplanten Grünfläche:

- 1) *In einer so dichten Stadt dürfe die Grünfläche nicht verkleinert werden.*
- 2) *Die Flächenbilanz, die in der Bürgeranhörung und in der Offenlage veröffentlicht worden sei, sei falsch und solle die Absicht, finanzielle Vorteile aus einer dichten Bebauung zu schlagen, verschleiern.*

Stellungnahme:

Das Bebauungsplanverfahren beruht auf dem Beschluss, die ehemalige Schulfläche, zu der auch die im FNP ausgewiesene Grünfläche gehört, in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Der Entwurf verbindet die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche mit einem in Dichte und Höhe zur Umgebung passenden Wohnungsbau. Da zusätzlich die Absicht besteht, in dieser integrierten Lage bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann auf die teilweise Bebauung der im derzeitigen FNP als Grünfläche dargestellten Sportfläche nicht verzichtet werden.

Diese Fläche (ca. 5.600 m²) nördlich der Straße Am Lindengarten ist nicht öffentlich zugänglich, da sie dem Schulgelände zugeordnet ist. Etwa 1.200 m² der Fläche sind versiegelt (Ascheplatz, Kugelstoßbahn, Weitsprunganlage und Beiflächen). Bisher ist nur der Spielplatz öffentlich nutzbar (bis vor ca. 8 Jahren wurde außerdem das Kleinspielfeld als Tennisplatz noch öffentlich genutzt, aufgrund von Beschwerden aus der Nachbarschaft jedoch nicht durchgängig).

Auf dem bisherigen Schulgelände sind ca. 2.100 m² öffentliche Grünfläche vorgesehen (d.h. zusätzlich zum Spielplatz). Auch wenn die als „Grünfläche“ dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan verkleinert wird, wird die öffentlich nutzbare Grünfläche daher vergrößert. Die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit der Grünanlage und damit auch ihre Einbindung ins städtebauliche Umfeld wird zudem durch die neuen Erschließungsstraßen deutlich gestärkt.

Die in der Bürgeranhörung dargestellte Flächenbilanz stellt alle im Bestand und in der Planung vorhandenen bepflanzten Flächen gegenüber. Flächenmäßig wird es durch die Realisation der Planung nur geringfügig weniger Grünflächen (im Sinne von bepflanzten Flächen) geben, als es im Bestand heute der Fall ist.

Die Grünflächen im Entwurf bestehen aus privaten Gärten und sonstigen Grünflächen innerhalb der Baufelder. Hierzu gehören auch die Tiefgaragenflächen (mindestens 80cm Substrat, als Gartenflächen anzulegen), der bestehende Spielplatz und die zusätzliche öffentliche Grünfläche.

Die durch die Ergänzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom 18.10.2013 aktualisierte Flächenbilanz der Planung stellt sich im Vergleich zum Bestand folgendermaßen dar (hierbei sind die mit mindestens 80 cm Substrat überdeckten, begrünten Tiefgaragenflächen als private Grünflächen bilanziert):

Bestand	in m²	Planung	in m²
Grünfläche (Rasen, Grünflächen, Ufer) (davon öffentlicher Spielplatz 2.860m ²)	11.800	private Grünflächen ca. öffentliche Grünflächen (davon öffentlicher Spielplatz 2.860m ²)	6.840 5.700
teilversiegelte Flächen, Kleinspielfeld	1.990	Dachflächen (inkl. Nebenanlagen) ca.	10.260
Versiegelte Flächen	13.290	Verkehrsflächen	7.100

im Bestand		in der Planung	
Grünfläche	14.660	Grünfläche	12.540
Versiegelte Fläche	15.280	Versiegelte Fläche	17.360

Anregungen zum ruhenden Verkehr:

- 1) In der Planung seien zu wenige Stellplätze vorgesehen, da schon heute die St.-Konrad-Allee und die Anliegerstraßen ausgelastet seien.
- 2) Ein Stellplatzschlüssel von 1,0 sei bei weitem zu wenig, die meisten hätten 2 Fahrzeuge.
- 3) Die vorhandenen Parkplätze, insb. i.d. Kunibertstraße, sollten nicht mit in die Rechnung für Besucherstellplätze (= Parkplätze) einbezogen werden.

Stellungnahme:

Durch das neue Wohngebiet kann kein Ausgleich für eventuellen Parkplatzmangel im weiteren Umfeld des Plangebietes geleistet werden. Die Parkplätze im nahen Umfeld (z.B. Parkplatz an der Ecke Lindenstraße/ Forstbachstraße mit 29 Plätzen und Parkstreifen in der St.-Konrad-Allee) sind zudem nicht erkennbar ausgelastet. Die Park- und Stellplätze sind folgendermaßen berechnet:

Die 21 Parkplätze an der Lindenstraße, die der Fabricius-Turnhalle zugeordnet waren, sowie die Parkplätze der Lehrer und Schüler der Albert-Schweitzer-Schule können künftig entfallen. Im Folgenden werden der Bestand der öffentlichen Parkplätze und die Planung des künftig erforderlichen Platzbedarfs für den ruhenden Verkehr gegenübergestellt:

Bestand

der Parkplätze und hierfür nutzbaren Flächen im öffentlichen Raum:

- Nordseite der Kunibertstraße / angelegte Stellplätze 16 Parkplätze
- Südseite der Kunibertstraße („wild“) max. 16 Parkplätze
- insgesamt 32 Parkplätze

Planung

Öffentliche Parkplätze:

Für den Bedarf an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum wird üblicherweise ein Schlüssel von 1,0 Besucherstellplätzen pro 10 WE vorgesehen, also 13 Besucherstellplätze für 131 WE¹. Im Bauungsplanentwurf sind jedoch 1,0 Besucherstellplätze pro 4 WE vorgesehen, folglich sind 33 Stellplätze für die zu realisierenden 131 WE erforderlich.²

In der Planung der Straßen tatsächlich vorgesehen sind 46 Besucherstellplätze, der Bestand der Stellplätze auf der Kunibertstraße ist hierbei eingerechnet:

- Kunibertstraße 17 Stellplätze
- Planstraße 1-7 29 Stellplätze
- insgesamt 46 Stellplätze

Der Verkehrsprognose liegt die Annahme zugrunde, dass alle neuen Haushalte über je einen Pkw

¹ langfristig sind ca. 131 Wohneinheiten zu realisieren. Wenn durch Wegfall des Vereinsheims und Abgang der festgesetzten zwei Bäume das Baurecht in diesen Bereichen ausgenutzt werden kann, können maximal weitere 14 Wohneinheiten entstehen.

In Bezug auf die Besucherstellplätze würde dies bei einem Schlüssel von 1 Besucherstellplatz je 10 WE

2 weitere Stellplätze erfordern und bei einem Schlüssel von 1 Besucherstellplatz je 4 WE.

² und 36,25 Stellplätze bei den langfristig möglichen 145 WE.

verfügen, obwohl es in Hilden statistisch gesehen ca. 15% Haushalte ohne Pkw gibt. Der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr wird folgendermaßen nachgewiesen:

Private Stellplätze:

Der aufgrund der neuen Wohneinheiten entstehende Platzbedarf für den ruhenden Verkehr wird durch Stellplätze in Tiefgaragen und in den Einfamilienreihen- und Patiohäusern gedeckt. Hierfür wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 pro WE angesetzt. Bei Teilen der Einfamilienhäuser kann zudem die Garagenzufahrt als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Von den auf dem Schulgrundstück erstellten Parkplätzen an der Kunibertstraße sind 8 der WGH und den Geschosswohnungsbauten an der St.-Konrad-Allee über eine Baulast zugeordnet. Diese werden in einer TG ersetzt.

Sollte ein höherer Stellplatzschlüssel festgesetzt werden, als bisher in der Planung berücksichtigt,

- könnten die Tiefgaragen größer gebaut werden (unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen), oder in den Tiefgaragen Doppelparker oder sonstige Parksysteime eingerichtet werden. Dies ist ohne Überarbeitung möglich, erhöht aber die Kosten für den einzelnen Bauherren/ Käufer.
- könnten die zusätzlichen Stellplätze oberirdisch auf festgelegten Flächen für Gemeinschaftsparken realisiert werden. Hierfür wäre eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs nötig (da im vorliegenden städtebaulichen Entwurf keine Flächen hierfür zur Verfügung stehen).

Anregungen zum Erhalt und zur Umnutzung der Schulgebäude:

Die Schulgebäude sollten saniert und erhalten werden.

- 1) *Sie sollten für Gemeinbedarfszwecke genutzt werden.*
- 2) *Sie sollten zu Wohnzwecken umgenutzt werden.*

Stellungnahme:

Die Sanierung der Bestandsgebäude wird von der Stadt Hilden als nicht wirtschaftlich möglich beurteilt. Der Planung wurde daher von Beginn an der Abriss der Schule zu Grunde gelegt. Aufgrund des demographischen Wandels ist der Erhalt der Schule nicht mehr erforderlich. Die Gebäude nur zu erhalten und zu sanieren, um den Raumbedarf von Vereinen und VHS zu decken, würde sehr hohe Kosten für die Allgemeinheit verursachen. Vereine und Verbände müssen für ihre Zwecke selbst Räumlichkeiten anmieten.

Da die Sanierung als zu kostenintensiv und wirtschaftlich nicht möglich angesehen wird, ist auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht möglich.

Anregungen zur Zahl der Wohneinheiten bzw. zur Dichte der Bebauung:

Hilden sei sehr dicht bebaut, auch im Vergleich mit ganz NRW.

- 1) *Hilden solle nicht noch dichter werden.*
- 2) *Das neue Wohngebiet solle nicht so dicht bebaut werden.*
- 3) *Es sollten nur 65 WE entstehen, wie im Strategischen Stadtentwicklungskonzept vorgesehen. / nicht so viele Wohneinheiten entstehen.*

Stellungnahme:

Die Bebauung ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Es ist städtebaulich sinnvoll und nachhaltig, innerstädtische Flächen, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flä-

chen (Wald bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen) anzugreifen.

Die geplante Bebauung fügt sich städtebaulich von der Dichte her in das Umfeld mit der für Hilden typischen Mischung aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit meist 2 bis 3 Geschossen ein. Zudem werden durch die Bebauung in einem Plangebiet von fast 30.000m² Fläche nur ca. 2100m² mehr Fläche versiegelt, als vorher, es gibt also ca. 2100m² weniger Grünflächen (diese beziehen die bepflanzten Tiefgaragenflächen ein).

Die Anzahl der WE, die im strategischen Stadtentwicklungskonzept für die jeweiligen Baugebiete genannt werden, beruht nicht auf einer Durchplanung der Gebiete, sondern auf einer typisierenden Betrachtung. So wird darin dargestellt: *„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). Die Anzahl der WE kann daher nicht auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes festgelegt werden.

Anregungen zum faunistischen Gutachten:

Es wird vorgebracht, dass das faunistische Gutachten nicht sorgfältig erstellt worden sei, Hinweisen auf Fledermaus-Vorkommen sei nicht nachgegangen worden, auch ein Vorkommen von geschützten Vögeln sei nicht geprüft worden.

Stellungnahme:

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutz-Potentialgutachten sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das unabhängige Büro Hamann & Schulte erstellt. In diesem Gutachten wurde keine Bedrohung von artenschutzrechtlich zu schützenden Arten durch die Realisation der Planung festgestellt. In Tag- und Nachtbegehungen wurden das Vorhandensein von Fledermäusen und anderen zu schützenden Arten sowie mögliche Quartiere geprüft. Der Gutachter ist zu dem Schluss gekommen, dass im Plangebiet insbesondere keine hierfür geeigneten Baumquartiere vorhanden sind. Eine Störung vorhandener Arten kann aufgrund des Gutachtens ausgeschlossen werden, wenn die textlich festgesetzten Bauzeitbeschränkungen eingehalten werden.

Anregungen zu vermuteten Verfahrensfehlern:

Es wird eingefordert, dass die Gutachten schon vor dem Wettbewerb hätten vorliegen müssen. Es wird vermutet, dass zu spät bzw. überhaupt nicht formgerecht zur Bürgereinladung eingeladen worden sei, ebenso sei die öffentliche Bekanntmachung per Aushang zu kurz erfolgt.

Stellungnahme:

Der Wettbewerb ist kein Bestandteil des förmlichen Bauleitplanverfahrens. Das Wettbewerbsverfahren hat sich nach den RAW 2004 der Architektenkammer gerichtet, nach dem Gutachten nicht vorgeschrieben sind.

Die Einladung zur Bürgeranhörung, welche am 17.01.2013 stattfand, wurde am 10.01.2013 verteilt, wie in Hilden üblich, jedoch gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Auf der Einladung waren eine Karte mit dem Plangebiet und Hinweise zur Veranstaltung gegeben. Die Anfangszeit der Bürgeranhörung war auf der Internetseite kurzzeitig mit 19.00 Uhr (statt 18.00 Uhr) angegeben. Da die Veranstaltung bis 20.30 Uhr ging, war faktisch auch für zu spät kommende die Informationsmöglichkeit gegeben. Sollte ein Verfahrensfehler vorliegen, wäre er nach § 214 BauGB unbeachtlich.

Die Bekanntmachung dient als Hinweis auf die Offenlage und muss nur eine Woche aushängen und hing lange genug aus. Die Bekanntmachung war auch im Internet zugänglich.

Anregungen zu den Kosten für die Realisation:

Es wird beklagt, dass

- 1) die Kosten nicht ausreichend dargestellt worden seien,*
- 2) die Folgekosten zu hoch seien und*
- 3) der Straßenbau von den heutigen Anliegern (mit-) finanziert werden müsse.*
- 4) Es solle bezahlbarer Wohnungsbau entwickelt werden, aber die Infrastrukturkosten seien hierfür zu hoch. Es wäre sinnvoller, nur die vorhandenen Straßen zu nutzen.*

Stellungnahme:

Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt. Die Kosten für den Straßenbau finanzieren nach dem § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein Westfalen (KAG NW) und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Hilden immer die Anwohner mit, die von der Erschließung direkt profitieren, also über die Straße erschlossen werden. Im Plangebiet sind von der Mitfinanzierung insbesondere Anlieger an der Kunibertstraße und der Straße Am Lindengarten betroffen.

Die Straße am Lindengarten sowie die Kunibertstraße werden im Zuge der Realisation der Bebauung erstmalig hergestellt. Da der Ausbau der Kunibertstraße inklusive des Kanalbaus bereits seit langer Zeit geplant ist, wären die Kosten hierfür in den nächsten Jahren auch unabhängig von der vorliegenden Planung für die Stadt sowie die Anlieger angefallen. Da nun auch Anlieger an der Südseite der Kunibertstraße den Bau mit finanzieren, werden die Kosten voraussichtlich nicht höher, als ohne die Bebauung des Plangebiets.

Die bisher angefallenen sowie die derzeit absehbaren Kosten werden im Folgenden aufgeführt:

Kosten der Entwurfsplanung	jew. ca. in €, brutto
Kosten Städtebaulicher Wettbewerb	67.293,13
Kosten Gutachten	15.935,77
Bebauungsplan (Leistungsversprechen aus Wettbewerb)	21.730,40
Summe Planung für Gelände Albert-Schweitzer-Schule	104.959,30

Kosten der Erschließung

Voraussichtliche Kosten für Abriss und Erschließung (außer Abriss der Fabricius-Turnhalle liegen nur Kostenvor- anschläge/ -schätzungen vor):	jew. ca. in €, brutto
Abriss der Fabricius-Turnhalle	130.000,00
Abriss Schulgebäude	790.000,00
Straßenbau*	680.000,00
Kanalbau / Entwässerung*	765.000,00
Begrünungsmaßnahmen	300.000,00
Vermessung (für Übernahme ins Liegenschaftskataster)	10.000,00
Kosten Erschließung des Plangebiets*	2.675.000,00

*jeweils ohne Kosten für den Ausbau der Kunibertstraße (Berechnung s. u.)

Die heute auf dem Grundstück vorhandenen städtischen Anlagen haben laut Anlagenbuchhaltung zum 31.12.2015 einen Restbuchwert von	jew. ca. in €, brutto
Verkehrsanlagen einschl. Ausstattung	76.000,00
Entwässerungsanlagen	20.000,00
Nettovermögensverlust für Abriss von Gebäuden, Grünflächen und Spielgeräten, Sonderposten etc.	639.000,00
Restbuchwert städtische Anlagen	735.000,00

Da diese Anlagen abgerissen werden müssten, sind sie zu den Gesamterschließungskosten hinzuzurechnen:

Kosten Erschließung des Plangebiets	2.675.000,00
Restbuchwert städtische Anlagen	735.000,00
insgesamt	3.410.000,00

Straßenausbau Kunibertstraße	432.000,00
Kanalbau/ Entwässerung	75.000,00
Summe	507.000,00

Einnahmen durch die Realisation

Die Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke stehen noch nicht fest.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung soll die 46. Flächennutzungsplanänderung unverändert aus den oben dargelegten Gründen neu öffentlich ausgelegt werden. Der Bebauungsplanentwurf sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Baum 17 wie die Bäume 5 und 19 durch ein neues bedingtes Bau-recht im WA 5 für seine natürliche Lebenszeit geschützt wird. Die öffentliche Auslegung könnte kurzfristig durchgeführt werden.

gez.
Horst Thiele