

WP 09-14 SV 61/235

## **Antragsvorlage**

öffentlich

**Ergänzter Antrag der CDU-Fraktion vom 22.01.2014:  
Bebauungsplan Nr. 254 "Albert-Schweitzer-Schule"**

### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

**Antragstext:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den ~~Beschlussvorschlag in TOP 4.2 Entwurf des Bebauungsplanes~~ wie folgt zu ändern/ ergänzen:

1. Im Bebauungsplan Nr. 254 wird die Erschließungsstraße des Baukörpers zwischen den Bäumen 16 und 17 von der südwestlichen Gebäudeseite auf die nordöstliche Gebäudeseite verlegt. Hierdurch bildet die Erschließungsstraße den Rand des Bebauungsplangebietes und die Gärten der zu errichtenden Gebäude schließen unmittelbar an die öffentliche Grünfläche an.
2. Darüber hinaus soll das Baufenster so verschoben/reduziert werden, dass der schützenswerte Baum 17 erhalten bleiben kann.
3. Der Baum 16 soll ebenfalls erhalten bleiben und ggf. durch eine Baumscheibe geschützt werden.
4. Die schützens- und erhaltenswerten Bäume in der öffentlichen Grünfläche sollen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, dies vor der erneuten Offenlage in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

**Erläuterungen zum Antrag:**

Der Antrag enthielt keine Erläuterungen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		abhängig vom Beschluss		
Produktnummer / -bezeichnung		090101	Stadtplanung	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:		2014		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung
				(hier ankreuzen)
<b>Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
0901010030	Bebauungsplan	529100	Dienstleistung	5.050,- €
<b>Die Deckung ist gewährleistet durch:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)</b>			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
<b>Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)</b>				
<b>Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?</b>			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
<b>Finanzierung:</b> Die Haushaltsmittel von zusätzlich 5.050,- € müssen bei positiver Beschlussfassung in den Haushalt 2014 aufgenommen werden. Zwar sollen im Haushaltsentwurf für Gutachten, etc. im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits 25.000,- € zur Verfügung gestellt werden. Jedoch ist dieser Betrag bereits auf die Projekte „Vorbereitende Untersuchungen zur Umnutzung des Grundstücks der Theodor-Heuss-Schule“ [ca. 15.000,- €], Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Änderung (Jueck) [ca. 6.500,- €] und Bebauungsplan Nr. 32B (Beethovenstraße) [ca. 3.500,- €] vollständig aufgebraucht.				
<b>Vermerk Kämmerer</b>				
<b>Gesehen Klausgrete</b>				

### **Stellungnahme der Verwaltung**

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.

Wesentliche Inhalte der Anregungen aus der Offenlage wurden dem Stadtentwicklungsausschuss am 22.01.2014 mitgeteilt. In der Sitzung wurden zwei Anträge der Fraktionen vorgebracht, die Gegenstand der vorliegenden Sitzungsvorlage sind. Im Beschlussvorschlag wurde der Antrag der CDU-Fraktion (1.-3.) um den mündlich in der Sitzung vorgetragenen Antrag der FDP-Fraktion (4.) ergänzt. In beiden Anträgen ist das Ziel der Schutz der Bäume im Plangebiet. Die im Folgenden genannten Nummern der Bäume entsprechen der Nummerierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan.

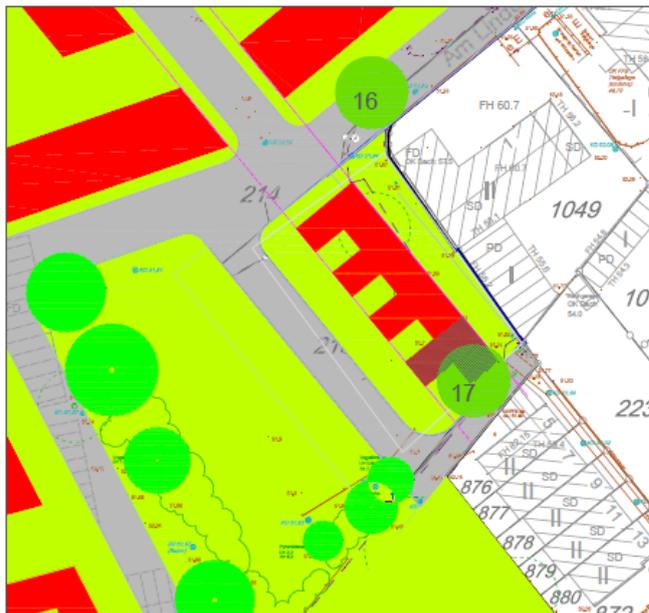
### **Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 1-3 des Beschlussvorschlags:**

Dem Antrag entsprechend soll die Erschließungsstraße des WA 5 auf die nordöstliche Gebäuseite verlegt sowie das Baufenster für die Patiohäuser im WA 5 zugunsten des Erhalts des Baumes Nr. 17 verschoben oder verkleinert werden. Er soll ebenso, wie der Baum Nr. 16, welcher im Straßenraum der Planstraße 1 liegt, zum Erhalt festgesetzt werden.

Der Baum Nr. 16 (Spitzahorn) steht innerhalb der Straßentrasse der Planstraße 01. Da die Straßentrasse neben dem Baumstamm noch ca. 5m Breite aufweist, kann der Baum erhalten werden. Eine verkehrsberuhigte Gestaltung ist ohnehin vorgesehen. Um den Baum zu erhalten, muss die Fahrbahnführung angepasst werden und eine Baumscheibe eingebaut werden. Gegebenenfalls ist für den Erhalt zusätzlich der Einsatz eines - mit erhöhten Kosten verbundenen - höheren technischen Aufwands im Straßenbau (z.B. Wurzelbrücke) erforderlich. Die konkret erforderlichen Maßnahmen müssen in der Ausführungsplanung untersucht und einbezogen werden. Der Baum kann zum Erhalt festgesetzt werden.

Der Baum Nr. 17 (Spitzahorn) kann ohne die Verschiebung des Baufensters erhalten werden, wie im Folgenden als Variante I aufgeführt. Die Folgen der beantragten Verschiebung werden unter Variante II aufgeführt. (Die beigefügten Zeichnungen sind nur skizzenhaft).

**Variante I:**



Variante I: Festsetzung eines bedingten Baurechts anstelle des südöstlichen Patiohauses

-  Bestandsbaum, wird in Umplanung festgesetzt
-  Bedingtes Baurecht (= Ausnutzung des Baurechts ist erst möglich, wenn der Baum aufgrund mangelnder Vitalität oder Standfestigkeit nicht mehr zu erhalten ist.)

Der Baum Nr. 17 kann erhalten werden, wenn das Baufenster für das südöstliche Patiohaus im WA 5 in ein bedingtes Baurecht umgewandelt wird.

Der Erhalt des geplanten Baufensters an der bisher vorgesehenen Stelle hätte die folgenden Vorteile:

- a. Der Entwurf kann in seiner vorgesehenen Form mit den geplanten Sichtachsen und der städtebaulich durchdachten Baukörperstellung verwirklicht werden.
- b. Die Patios, in denen die Stellplätze untergebracht sind, bleiben nach Südwesten ausgerichtet. Dies ist gut, weil in diesen geschützten Innenhof auch Fenster ausgerichtet sein werden.
- c. Die Vorgärten sind durch die 6 m breite Erschließung von der öffentlichen Grünanlage getrennt. Östlich der Häuser liegt zudem noch ein geschützter kleiner Garten.
- d. Es sind keine Überarbeitungen an der Straßen- und Versickerungsplanung sowie der Kanalplanung erforderlich.
- e. Es sind keine weiteren Überarbeitungen der Gutachten sowie der Planung durch das beauftragte Architekturbüro erforderlich, so dass keine weiteren Kosten entstehen.

**Variante II:**



Variante II: Beibehaltung der Straße Am Lindengarten unter Verschiebung des Baufensters der Patiohäuser

-  Bestandsbaum, wird in Variante II festgesetzt
-  Bedingtes Baurecht (= Ausnutzung des Baurechts ist erst möglich, wenn der Baum aufgrund mangelnder Vitalität oder Standfestigkeit nicht mehr zu erhalten ist.)

Der Baum Nr. 17 (Spitzahorn) kann ebenso erhalten werden, wenn gemäß dem vorliegenden Antrag der heutige Straßenverlauf der Straße am Lindengarten erhalten, das Baufenster nach Südwesten verschoben und die Häuserzeile gespiegelt wird (der Baukörper wird um 180° gedreht, da die Stellplätze in den Höfen liegen). Südwestlich der Häuserzeile liegen ca. 10,0 m tiefe Gärten, die Grünanlage wird in der geplanten Größe beibehalten. Für das südwestliche Patiohaus wird zudem ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Variante II hat in Bezug auf das Städtebauliche Konzept, das Verfahren und die Kosten zur Folge:

- a. Die Gebäudezeile wird um ca. 2,60 nach Südwesten verschoben. Sie liegt daher nicht mehr in der Flucht der Planstraße 02 und der Reihenhäuser Am Lindengarten 5-13, dies widerspricht dem ursprünglichen klaren Konzept.
- b. Die Patios sind nach Nordosten ausgerichtet, d.h., sie liegen im Schatten der jeweiligen Nachbarhäuser.
- c. Am Ende des östlichen Teils der Straße Am Lindengarten muss ein Pkw-Wendehammer gebaut werden, um die Zufahrt für die Garage des Hauses Am Lindengarten 5 sicherzustellen.
- d. Die neuen Wohngrundstücke haben keine ruhige „private“ Seite mehr. Die privaten Gärten grenzen an die öffentliche Grünfläche an, was häufig zu Konflikten führt und daher sowohl die Nutzung der privaten Gärten als auch der öffentlichen Grünfläche beeinträchtigen kann. Erfahrungsgemäß streben die Grundstückseigentümer den Bau einer mindestens 2m hohen blickdichten Einfriedung an, die den optischen Eindruck der öffentlichen Grünanlage beeinträchtigen wird.
- e. Die Straßenplanung, die Versickerungsplanung und die Kanalplanung müssen überarbeitet werden.
- f. Das beauftragte Planungsbüro Meurer muss den städtebaulichen Entwurf und die Begründung überarbeiten.
- g. Es muss eine Ergänzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags hinsichtlich der Bilanzierung des Eingriffs-Ausgleichs erstellt werden.
- h. Für die zusätzlichen Planungsleistungen für den Bebauungsplan fallen gemäß einer Kostenabfrage Kosten in Höhe von 5050,- € an. Diese beinhalten für die aufgrund der aktuellen Anträge anfallenden zusätzlichen Leistungen ca. 4400,- € für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung (Architekturbüro Meurer,

Frankfurt), sowie ca. 650,- € für die Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Büro Haacken und Hammermann, Solingen).

**Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 4 des Beschlussvorschlags:**

Antragsgemäß sollen die schützens- und erhaltenswerten Bäume in der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Bäume in der öffentlichen Grünfläche können zum Erhalt festgesetzt werden. Die Festsetzung zum Erhalt beinhaltet im Regelfall, dass im Falle des Abgangs des Baumes eine Neupflanzung an der gleichen Stelle vorgenommen werden muss.

Die Festsetzung ist jedoch zum Erhalt der Bäume nicht erforderlich, da auf den öffentlichen Grünflächen die Stadt Hilden für Pflege und Erhalt der Bäume zuständig ist. Die Bäume werden hier nach Baumschutzsatzung 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. Hinzu kommt, dass eine künftig (in fernerer Zukunft liegende) potentielle Umgestaltung der Grünanlage nach dem natürlichen Abgang einzelner Bäume erschwert wird, wenn die einzelnen Baumstandorte festgesetzt sind.

**Die Verwaltung schlägt aus den genannten Gründen vor:**

- für den Bereich des WA 5 die vorgestellte Variante I im Bebauungsplan inklusive des zusätzlichen bedingten Baurechts umzusetzen und den Baum Nr. 17 zum Erhalt festzusetzen,
- den Baum Nr. 16 zum Erhalt festzusetzen,
- die schützens- und erhaltenswerten Bäume in der Grünanlage nicht festzusetzen.

gez. H. Thiele