

WP 09-14 SV 61/239

## **Antragsvorlage**

öffentlich

**Antrag der FDP-Fraktion vom 28.01.2014:  
Bebauungsplan Nr. 254 "Albert-Schweitzer-Schule"**

### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

**Antragstext:**

Auf Grundlage der Beratung der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.01.2014 beantragt die FDP-Fraktion zum Bebauungsplan Nr. 254 folgende Punkte in die neue Offenlage aufzunehmen und zu berücksichtigen:

1. Eine *n e u e* Offenlage des Bebauungsplan Nr. 254 auf den Weg zu bringen.
2. Die Festschreibung aller vorhandenen Bäume auf der zu entstehenden Freifläche zwischen WA4 , WA2 und WA5.
3. Beim Bau der geplanten Rigole, die zur Versickung des Niederschlagswassers im geplanten Baugebiet dienen soll, darf keiner der vorhandenen Bäume beschädigt werden.
4. Die Anzahl der Stellplätze im mehrgeschossigen Wohnungsbau sind auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzuschreiben. (Ausgenommen hiervon sind die geplanten Wohneinheiten, die durch die WGH gebaut werden sollen.)
5. Auf die Erschließungsstraße Planstraße 01 gänzlich zu verzichten und die jetzige vorhandene Infrastruktur / Straßenführung Am Lindengarten zu erhalten und somit den Baum Nr. 16 festzuschreiben.
6. Den Baukörper WA5 um 180 Grad zu drehen, so dass die Eingänge (Ostseite) über die Straße Am Lindengarten erschlossen werden und die Gärten (Südwestseite) am Rand des Bebauungsgebietes unmittelbar an die Grünfläche anschließen.
7. Den Baukörper WA5 zu kürzen, so dass der Baum Nr. 17 erhalten bleibt und festgeschrieben wird.

**Erläuterungen zum Antrag:**

Dem Antrag waren keine Erläuterungen beigefügt.

**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 (siehe SV 61/235). 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 für Maßnahmen zum Baumschutz im Plangebiet Albert-Schweitzer-Schule vorgebracht, die Gegenstand der Sitzungsvorlage 61/235 sind. Der nun vorgelegte Antrag der FDP-Fraktion greift diese Punkte noch einmal auf, und ergänzt sie um Anträge zu den Versickerungsmaßnahmen und der Anzahl der Stellplätze. (Die im Folgenden genannten Nummern der Bäume entsprechen der Nummerierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan.)

Der der vorliegenden Sitzungsvorlage 61/239 zugrunde liegende Antrag der FDP-Fraktion greift die in der SV 61/235 behandelten Punkte teilweise noch einmal auf bzw. ergänzt sie. Zu den Punkten wird wie folgt Stellung genommen:

### **Neue Offenlage**

Die Wiederholung der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 254 ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, wie in der Mitteilungsvorlage SV 61/226 am 22.01.2014 dargelegt.

### **Bäume in der Grünfläche**

Erstmalig wird der Antrag gestellt, alle vorhandenen Bäume auf der Erweiterung der Grünfläche zum Erhalt festzusetzen, was über alle bisherigen Forderungen hinausgeht.

In der Übersicht, die der Sitzungsvorlage 61/235 beigelegt ist, sind neben den schützens- und erhaltenswerten Bäume die „Sonstigen Bäume“ mit einem dünnen schwarzen Kreis gekennzeichnet.

Die Bäume im Plangebiet werden vom Sachgebiet Grünflächen regelmäßig auf ihre Vitalität und ihren ökologischen Wert hin untersucht. Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche (nördliche des bestehenden Spielplatzes) stehen drei Bäume, die diesen Untersuchungen nach schutzwürdig sind, und ein Baum, der erhaltenswert ist. Wie in der SV 61/235 dargelegt, ist deren Festsetzung nicht erforderlich, aber möglich, insofern wird auf die entsprechende Beschlussfassung verwiesen.

Außerdem stehen jedoch weitere Bäume und Gehölze auf der Grünfläche, die keinen Schutzstatus haben. Die Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche gefährdet deren Erhalt grundsätzlich nicht. Sie beinhaltet hingegen den Erhalt und die Pflege der Fläche als Grünfläche mit Bäumen und Gehölzen. Ob die einzelnen Bäume erhalten werden, hängt daher nicht vom Bebauungsplan ab, sondern lediglich von künftigen Gestaltungswünschen. Wenn alle Bäume in diesem Bereich zum Erhalt festgesetzt werden, werden damit auch Bäume festgesetzt, die aufgrund ihrer fehlenden Vitalität oder anderer Gründe nicht dauerhaft erhalten werden können oder sollen, die auch nicht gemäß Baumschutzsatzung erhalten werden müssten. Der Erhalt aller Bäume durch Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht empfehlenswert und wird von der Verwaltung abgelehnt.

### **Rigolenbau und Baumschutz**

Der Platz zwischen den Bäumen und der Planstraße 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden. Eine Umplanung ist daher hierfür nicht erforderlich.

### **Stellplatzschlüssel**

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 bisher ein Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit angesetzt. Der Verkehrsprognose liegt die Annahme zugrunde, dass alle neuen Haushalte über je einen Pkw verfügen, obwohl es in Hilden statistisch gesehen ca. 15% Haushalte ohne Pkw gibt.

Seitens der Verwaltung wird aus den ausgeführten Gründen kein Bedarf an einem höheren Stellplatzschlüssel für die Mehrfamilienhäuser gesehen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist es dennoch ohne weitere Veränderungen an der Planung möglich, auf privatrechtlicher Basis – entweder im Kaufvertrag oder freiwillig – einen höheren Stellplatzschlüssel umzusetzen, als bisher in der Planung berücksichtigt:

Die Tiefgaragen können größer gebaut werden (unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen), oder in den Tiefgaragen Doppelparker oder sonstige Parksyste~~m~~e eingerichtet werden. Dies ist ohne Überarbeitung und erneute Offenlage möglich.

Es könnte auch für das ganze Plangebiet oder aber nur für die Mehrfamilienhäuser ein höherer Stellplatzschlüssel festgesetzt werden, als bisher vorgesehen, also beispielsweise 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Zu bedenken ist aber, dass bei einem höheren Stellplatzschlüssel die Kosten für den einzelnen Bauherren bzw. Käufer ansteigen. Für verschiedene Bauvorhaben ist die Forderung nach einem höheren Stellplatzanteil grundsätzlich auch nicht sinnvoll. Dies betrifft Bauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau (z.B. die WGH) oder auch Interessenten an Seniorenwohnungen, für die zwar ebenfalls Stellplätze vorgesehen werden sollen, jedoch ein Stellplatz pro Wohneinheit sicherlich ausreichen wird. Da aber erst im Zuge der Beratung eines Vermarktungskonzepts festgelegt wird, welche Nutzungen wo im Baugebiet angesiedelt werden sollen und letztlich somit die Nutzung der einzelnen Mehrfamilienhäuser noch nicht feststeht, kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht für einige Mehrfamilienhäuser ein anderer Stellplatzschlüssel festgelegt werden, als für andere.

### **Erhalt der bestehenden Erschließung**

Die bestehende Straße Am Lindengarten (Stichstraße von der Lindenstraße aus) dient nur der Erschließung weniger Einfamilienhäuser sowie der Erschließung und Pflege der Grünanlage Am Lindengarten. Da in dem Gebiet in Zukunft erheblich mehr Wohneinheiten entstehen, muss die Erschließung angepasst werden. Dies betrifft sowohl die Planstraßen 01 und 05, als auch die entsprechenden Kanäle. Soll die Erschließung beibehalten werden, so müsste auf die vorgesehene Planung verzichtet werden und eine weitaus geringere Baudichte geplant werden.

Der Baum Nr. 16 kann dennoch festgesetzt werden und als Straßenbaum erhalten werden, wie in der SV 61/235 dargelegt. Die Straße Am Lindengarten (östlicher Teil) kann bei Beibehaltung der Planung nicht in der bestehenden, „provisorisch“ hergestellten Form erhalten werden.

### **Drehung der Baukörper im WA 5**

In der SV 61/235 wurden die Folgen einer möglichen Drehung des Baukörpers im WA 5 um 180° bereits ausführlich dargelegt, so dass in diesem Bezug auf jene Sitzungsvorlage und die entsprechende Beschlussfassung verwiesen wird.

### **Erhaltung des Baumes Nr. 17**

Der Schutz des Baumes Nr. 17 kann ebenfalls gewährleistet werden, wenn, wie in der SV 61/235 dargelegt, die Festsetzung eines bedingten Baurechts für das südliche Patiohaus im WA 5 getroffen wird. Ein gänzlicher Verzicht auf das Patiohaus ist auch denkbar, aber nicht erforderlich. Insofern wird auf die SV 61/235 verwiesen.

**Die Verwaltung schlägt daher aus den aufgeführten Gründen vor:**

1. Den Bebauungsplan mit den evtl. beschlossenen Änderungen neu offenzulegen,
2. 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,
3. den Baum Nr. 16 zum Erhalt festzusetzen,
4. die schützens- und erhaltenswerten Bäume in der Grünanlage nicht festzusetzen.

gez. H. Thiele