



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 27.01.2014
AZ.: IV/61.1 Groll/ BSV_BPlan
151 A

WP 09-14 SV 61/237

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 151A für den Bereich Ohligser Weg/ An den Linden/ Kirschenweg:
Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	12.02.2014
Rat der Stadt Hilden	26.03.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	12.02.2014	mehrheitlich beschlossen
Rat der Stadt Hilden	26.03.2014	Ja 17 Nein 2

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 Westnetz GmbH – Regionalzentrum Neuss vom 18.11.2013

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH vorhanden.

Der Hinweis der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung vom 18.11.2013

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 KBD (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) beachtet werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in die textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend auch im Umweltbericht abgehandelt.

1.3 Schreiben der Rheinbahn AG vom 14.11.2013

Zu der genannten Planung bestehen keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von den Bussen der Rheinbahn der Linien 741, 781 mit der Haltestelle „Ohligser Weg“ bedient sowie mit den Bussen der Linie 781 mit der Haltestelle „Am Strauch“.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 50 - 150 m.

Die Hinweise der Rheinbahn AG werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der Feuerwehr der Stadt Hilden vom 28.11.2013

Alle Wohngebiete bzw. die darin geplanten Wohnhäuser müssen mit Einsatzfahrzeugen (Lastkraftwagen) der Feuerwehr erreichbar sein.

Aus Sicht der Feuerwehr weisen insbesondere die Radien und Übergangsbereiche in den neuen Erschließungsstraßen keine ausreichende Breite auf. Insbesondere dann, wenn Begegnungsverkehr geplant oder Teile als Fußweg ausgeführt, - oder Bäume und Laternen gesetzt werden.

Für die Gestaltung und Dimensionierung der erforderlichen Feuerwehrezufahrten, Kurvenradien, Durchfahrtsbreiten und Bewegungsflächen sind die Vorgaben der ehemaligen Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW Punkt 5. einzuhalten und zu beachten.

Der Wendehammer vor WA 8 ist zu klein und ist so auszugestalten, dass hier mit einem Löschfahrzeug im Bedarfsfall in drei Zügen gewendet werden kann (mind. Flächenbedarf ca. 25 x 25).

Für das Erschließungsgebiet ist nach derzeitigem Planungsstand eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³ pro Stunde sicherzustellen. Der Abstand eines Objekts zu einer Löschwasserentnahmestelle (Hydrant), sowie der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander, dürfen 100 m nicht überschreiten. Die Löschwasserversorgung sollte vorzugsweise als Ringleitung ausgeführt werden. Die Hydranten sind so anzulegen, dass diese nicht direkt in der Fahrbahn oder in Parkbuchten liegen, sondern jederzeit schnell zugänglich sind, ohne bei Inbetriebnahme den zu oder abfließenden Verkehr zu behindern.

Details zur Löschwasserversorgung sind frühzeitig mit der Feuerwehr Hilden abzusprechen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Planung wurde hinsichtlich der Erreichbarkeit der Wohnhäuser mit Einsatzfahrzeugen (Lastkraftwagen) der Feuerwehr überprüft. Demnach wurden die Hinweise hinsichtlich der Radien, der Dimensionierung und Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraßen zur Kenntnis genommen und die Planung hierauf, wo notwendig, angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass kein Begegnungsverkehr vorgesehen ist (ausschließlich Einrichtungsverkehr) und dass, aufgrund der vorgesehenen Ausgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich, keine Bereiche als Fußweg gestaltet werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 151a „An den Linden, Kirschenweg, Ohligser Weg“ in Hilden“ hingewiesen (Stand 23.09.2013), welche auch ein Grobkonzept für die zukünftige verkehrliche Erschließung behandelt. Demnach ist es für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit möglich, den Einsatzort zu erreichen.

Die Hinweise bezüglich Straßenbegleitgrün und Straßenbeleuchtung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf der Planung (Ausbauplanung der Straßen) berücksichtigt.

Bei dem Wendehammer vor WA 8 handelt es sich um eine Bestandssituation, die durch die Planung keine Veränderung erfahren soll. Gleiches gilt für das Wohngebiet WA 8, welches ebenfalls nicht durch die Planung verändert wird. Insofern übernimmt der vorliegende Bebauungsplanentwurf für diese Bereiche nur die vorhandene Bestandssituation.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass auch bereits erstellte Entwurfsplanungen zu Umgestaltung des Kirschenweges durch die Stadtverwaltung Hilden aus dem Jahr 2008, keine Änderungen der Wendeanlage vorsahen.

Darüber hinaus ist im Wendebereich auch mit keiner Änderung der verkehrlichen Situation zu rechnen, da bspw. Stellplätze für die geplanten Häuser des Baufeldes WA 6 angrenzend an die neue Erschließungsstraße vorgesehen sind.

Eine Erweiterung der vorhandenen Wendeanlage auf den geforderten Mindestflächenbedarf von ca. 25 x 25 m würde, des Weiteren, einen Eingriff auf im Privatbesitz befindliche Flurstücke (Nr. 674, 868 und 1019) nach sich ziehen.

Der Anregung bezüglich der Ausgestaltung des vorhandenen Wendehammers wird daher

nicht Folge geleistet.

Die Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung der neuen Erschließungsstraßen berücksichtigt. Details zur Löschwasserversorgung werden frühzeitig mit der Feuerwehr abgesprochen.

1.5 Schreiben vom Kreis Mettmann vom 10.12.2013

Untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die geplanten Mulden- / Rigolenversickerungen für das Niederschlagswasser keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

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 bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Untere Landschaftsbehörde (ULB):

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung des Beirates bei meiner Unteren Landschaftsbehörde, des Ausschusses für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung (ULAN) sowie des Kreisausschusses ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung:

Der Begründung des Bebauungsplanes (BP) ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erarbeitet. Das ermittelte Defizit von 7.396 Punkten soll durch eine externe Maßnahme (Umgestaltung Hoxbach) ausgeglichen werden. Es wird angeregt, die externe Maßnahme vor Baubeginn inhaltlich mit der ULB abzustimmen.

Es wird weiterhin angeregt diese Maßnahme in einer Karte darzustellen und bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Artenschutz:

Der Artenschutzbeitrag (sowie der Umweltbericht) zeigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf, die von der Unteren Landschaftsbehörde unterstützt werden. Bezüglich der Rodung von Bäumen wird noch auf den § 39 (5) BNatSchG hingewiesen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Artenschutz als eigenständige Vorschrift neben der Eingriffsregelung steht und keinem baurechtlichen Abwägungsvorbehalt gem. § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Planrealisierung zwingend zu beachten ist, um die Rechtssicherheit der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens sicherzustellen.

Kreisgesundheitsamt:

Zu dem Bebauungsplan (BP) wurde ein Schallgutachten (Grasy + Zanolli engineering, vom 22.09.13) erstellt, in dem Straßenverkehrs- und Parkplatzlärm beurteilt wurden.

Als Ergebnisse wurden in angrenzenden Bereichen an den Straßen An den Linden und Ohligser Weg zum Teil erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete ermittelt (bis zu 14 dB(A) tags / nachts), die sich nach Angaben des Schallgutachters aber im jetzigen Bestand und der Schallprognose (2025) nicht signifikant unterscheiden.

In den entsprechenden Bereichen sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Hierzu wird angeregt, auch im Fall von Um- oder Neubauten in diesen Bereichen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und umzusetzen (s.u.).

Im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung (außerhalb des Plangebiets) ergeben sich durch die Planungen in Teilbereichen zwar erhöhte Schallpegel, diese liegen aber weiterhin unter den entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerten.

Bezüglich der neu geplanten Parkplatzflächen ergeben sich etwas höhere Schallpegel im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung im Plangebiet. Sofern die nächtlichen Schallpegel über 50 dB(A) liegen (konkrete Zahlenwerte sind in dem Schallgutachten nicht enthalten), wird empfohlen, zum Schlafen geeignete Räume nicht direkt zu diesen Parkplätzen auszurichten bzw. (entsprechend der VDI 2719) hierfür schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Vom Schallgutachter wurde ein Vorschlag für eine textliche Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen gemacht. Diese wurde auch in den BP übernommen (textl. Festsetzung Nr. 8). Im BP selbst fehlt jedoch die Kennzeichnung von entsprechenden Lärmpegelbereichen (LPB). Weiterhin sollten – wie ebenfalls vom Schallgutachter empfohlen – für zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen festgesetzt werden (mind. ab LPB IV bzw. ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A)).

Insbesondere für die Gebäude An den Linden und Ohligser Weg wird im Fall von Neu- oder Umbaumaßnahmen die Anordnung von zum Schlafen geeigneten Räumen an die schallabgewandten Seiten empfohlen; hierzu wird auch eine entsprechende textliche Festsetzung empfohlen.

Hinweis:

Der Text in der Begründung unter dem Punkt 9.10 auf Seite 33 (5. Absatz) ist unvollständig und muss überarbeitet werden.

Planungsrecht:

Es bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 151A keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen und Hinweisen der Unteren Wasserbehörde, Unteren Immissionsschutzbehörde, Unteren Bodenschutzbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde, des Kreisgesundheitsamtes und hinsichtlich des Planungsrechts werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, die externe Maßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung vor Baubeginn inhaltlich mit der ULB abzustimmen, wird Folge geleistet. Des Weiteren wird der Anregung gefolgt, die Maßnahme in einer Karte darzustellen und bei Rechtskraft des Bebauungsplanes diese in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes, entsprechende Schallschutzmaßnahmen in den

Bereichen der Straßen An den Linden und Ohligser Weg auch im Fall von Um- oder Neubauten vorzunehmen, wird Folge geleistet. Ein entsprechender Formulierungsvorschlag ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes, in den Bereichen, in denen aufgrund angrenzender Gemeinschaftsstellplätze die nächtlichen Schallpegel über 50 dB(A) liegen, zum Schlafen geeigneten Räume nicht zu diesen hin auszurichten, wird nicht entsprochen. Bei den Gemeinschaftsstellplätzen handelt es sich ausschließlich um private Stellplatzanlagen (keine Garagen) der Anwohner der angrenzenden Gebäude. Die Berechnungen des Schallschutzgutachtens zeigen, dass ausschließlich die bestehenden bzw. geplanten Gebäude der „Wohnanlage“ des Bauvereins betroffen sind. Gebäude außerhalb des Plangebiets sind hingegen nicht betroffen. Ein Schutzanspruch der Wohngebäude im Plangebiet gegenüber den eigenen Stellplatzflächen wird daher nicht erwartet.

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes, Lärmpegelbereiche festzulegen und für zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen festzusetzen, wird gefolgt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan um eine entsprechende Darstellung mit Lärmpegelbereichen (LPB) ergänzt. Ab einem LPB von IV wurde festgesetzt, bei für zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, evtl. fensterunabhängige, Lüftungsanlagen vorzusehen. Demgemäß wurde den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes entsprochen.

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes, bei Gebäuden der Straßen An den Linden und Ohligser Weg, im Falle von Neu- oder Umbaumaßnahmen, die zum Schlafen geeigneten Räume an die schallabgewandten Seiten anzuordnen, wird nicht Folge geleistet. Mit den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche wurden schon ausreichende Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm getroffen.

Gemäß der Anregung des Kreisgesundheitsamtes wurde der unvollständige Satz in der Begründung unter dem Kapitel 9.10 überarbeitet.

1.6 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 09.12.2013

Die Erschließung des Baugebietes mit Gas und Wasser kann über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen und ist sichergestellt.

Die Versorgung im Bereich Elektro ist aus dem Niederspannungsnetz möglich. Die notwendige Verlegung von Kabeltrassen erfolgt aus den bestehenden Ortsnetzstationen heraus und verläuft ebenfalls in den zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist ein neues Planungskonzept notwendig. Zwischen den zukünftigen Lampenstandorten und der Leitungstrasse ist ein Abstand von ca. 0,40 m im öffentlichen Bereich notwendig.

Die Verlegung eines Kommunikationsnetzes ist möglich.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Beleuchtungsplanung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung der neuen Erschließungsstraßen.

1.7 Schreiben der BUND Ortsgruppe Hilden vom 13.12.2013

Aufgrund der zahlreichen angesprochenen Aspekte in der Stellungnahme werden diese nummeriert, um die Abwägung besser nachvollziehbar zu machen:

1. Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan 151A wird abgelehnt und würde auch bei einer Offenlage auf Ablehnung bei der Bürgerschaft stoßen. Er entspricht weder der im Rahmen der Bürgeranhörung vorgestellten Planung, noch dem Beschlussvorschlag, der am 13.02.2013 im STEA vorgestellten und beschlossenen Variante 2. Dies gilt für die überbaubaren Flächen ebenso, wie für die dargestellten „zu erhaltenden Grünstrukturen“. Deshalb werden eine Überarbeitung der Planung und eine neuerlich TÖB-Beteiligung angeregt. Bezüglich der Flächeninanspruchnahme möchte man nur versuchen, die Ursprungsvariante 1 durchsetzen
2. Der B-Plan muss als „Freibrief“ angesehen werden. Es wird ein B-Plan mit genauen Darstellungen der Einzelhäuser erwartet. Zudem wurde schon ein „Architektenwettbewerb“ durchgeführt.
3. Eine genaue Bezeichnung und Bemaßung der Einzelhaus-Baufelder ist notwendig, um die geplante Vermeidbarkeit von „Baumopfern“ beurteilen zu können.
4. Die Einbeziehung des Spielplatzes wird als „Augenwischerei“ angesehen, da die Baumstandorte nicht zur Disposition standen.
5. An den Linden 13-15 wurde ein städtischer Altbaum beschädigt und die gesamte Baum- und Strauchstrukturen des Grundstücks beseitigt. Dies wurde im Scoping-Termin angemahnt und es wurde angeregt, dies in die ökologische Betrachtung einfließen zu lassen.
6. Bei Variante 2 kommt man auf mehr als 70 Baumstandorte, die durch den B-Plan auf 12 reduziert werden sollen. Von 70 Baumstandorten würden nur noch 7 Altbaumstandorte übrig bleiben.
7. Die Erschließungsstraße am Ostrand (WA5) sieht nach einer „spekulativen Erschließung“ der großen angrenzenden Freiflächen aus, und dadurch der Sperber gestört werden würde.
8. Zu den teilweise gefundenen bzw. nicht gefundenen Fledermäusen werden zwar die Baumhöhlen und deren Lebensräume erwähnt, aber Konsequenzen zur Vermeidung von „Baumopfern“ bleiben aus.
9. Der Umweltbericht stellt ein „Auftragsgutachten“ dar. Der Ausgleich sollte im B-Plangebiet erfolgen um den Wohnwert zu wahren
10. Die externe Kompensationsmaßnahme kann nicht überzeugen:
 - Die Maßnahme bringt nichts für das eigentliche Wohngebiet und den Siedlungscharakter

- Die Renaturierung des Hoxbaches ist ohnehin eine vorzunehmende Maßnahme nach der WRRL. Der Maßnahme stehen Fördergelder zur Verfügung, die nicht den privaten Bauinteressen zugute kommen sollten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1: Der B-Plan wurde auf Grundlage der am 13.02.2013 im STEA beschlossenen Variante 2 erstellt. Die Lage der Baufelder und die Abmessungen wurden so festgesetzt, dass in diesen die Gebäude der Variante 2 umgesetzt werden können, inkl. der Nebengebäude (Kellerersatzräume, Fahrradabstellanlagen, Gartenhäuschen etc.). Eine Umsetzung der Variante 1 ist aus verschiedensten Gründen (Baufelder, Dachform, Firstrichtung etc.) nicht möglich. Die freizuhaltenden Flächen bzw. Grünstrukturen wurden entsprechend aus Variante 2 übernommen. Bei der vorgestellten Variante handelt es sich zudem um einen städtebaulichen Entwurf, der in der Planung nicht den Anspruch einer detailgenauen Darstellung erheben kann. Des Weiteren stellen die Baufenster entlang den Straßen „An den Linden, Ohligser Weg, Kirchenweg und Rosenweg“ die jetzige Bestandssituation mit den zahlreichen Anbauten dar. Es bestehen teilweise im Bestand Bautiefen von mehr als 22m. Die Bautiefe der „Baufenster“ im Entwurf beträgt dagegen nur 16m, was lediglich für eine Umsetzung des Musterhaus-Entwurfes ausreichend ist.

Die Planunterlagen wurden für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) versendet, um grundlegende Fragestellungen zu klären. Sie stellt eine erste Phase der Behördenbeteiligung dar. Parallel zur Offenlage erfolgt eine weitere Beteiligungsphase der TÖB, in der weitere Stellungnahmen eingeholt werden. Eine neuerliche frühzeitige Beteiligung der TÖB ist demnach fachlich nicht erforderlich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Der Anregung der Überarbeitung der Planung wird entsprochen und in den noch folgenden Punkten abgehandelt.

Zu 2 und 3: Das Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) des Bauvereins ist nicht als eine fertige Planung für das gesamte Gebiet zu betrachten. Es ist lediglich als eine Konzeptidee, wie sich noch detailliert zu planende Gebäude in bestehende Strukturen einfügen können bzw. sollen. Daraus ergaben sich insbesondere für Dachform, Dachneigung, Stellung der Gebäude, Fassaden, Höhen etc., Hinweise für textliche Festsetzungen im B-Plan.

Bei dem B-Planverfahren handelt es sich um eine langfristig angelegte Planung über mehrere Jahrzehnte. Insbesondere ist noch nicht absehbar, wann die Bestandsgebäude ersetzt werden müssen oder können. Aus diesem Grund muss dem Bauverein die Möglichkeit gegeben werden, situationsbedingt auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Eine Ausweisung als Einzelhausbaufelder würde eine konkrete Einzelhausplanung, inkl. aller Nebengebäude schon zum jetzigen Zeitpunkt voraussetzen, was einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichkommen würde und der Langfristigkeit widersprechen würde. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist ein Instrument, um Maßnahmen über einen bestimmten, kurzen Zeitraum durchzuführen. Dies würde den Zielen des Bauvereins, das Gebiet über Jahrzehnte hinweg zu entwickeln und die Bestandsgebäude so lange wie möglich zu erhalten, ebenfalls widersprechen.

Der Anregung, baukörperbezogene Baufenster zu erstellen, wird nicht entsprochen

Um die überbaubare Grundstückfläche so gering wie möglich zu halten und die Anordnung der Gebäude zu regeln, wurde der Bebauungsplan dennoch in folgenden Punkten überarbeitet:

- Die Baufenster wurden generell von 22m auf 16m Tiefe verringert, um eine zu große Gebäudeausdehnung in die Tiefe zu vermeiden.
- Die Baufenster wurden, wenn möglich, unterbrochen und die maximale Länge der Einzelgebäude wurde auf 20m festgesetzt, um eine durchgängige Bebauung zu verhindern
- Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wurde von 1,2 auf 0,8 verringert
- Außerhalb der Baufenster sind nur Kellerersatzräume, Fahrradabstellanlagen, Pergolen und Gartenhäuser zulässig. Andere Anlagen wie z.B. Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.
- Es wurden zusätzliche Baulinien festgesetzt, um die Baufluchten besser steuern zu können.

Der Anregung, die Planung zu überarbeiten (vgl. Punkt 1) und die Baufelder zu verkleinern, wird entsprochen.

- Zu 4: Der Spielplatz und die öffentliche Grünfläche im Süden sind Teile des Plangebietes. Die dort vorhandenen Bäume unter Baumschutzsatzung mussten demnach mit erfasst werden. Allerdings ist eine Darstellung der Bäume im B-Plan nicht erforderlich, da in Grünflächen jegliche Bebauung ausgeschlossen ist. Die Bäume stehen aber auch weiterhin unter der Baumschutzsatzung.
- Zu 5: Die Genehmigung des Bauantrags für das Gebäude „An den Linden 13/15“ wurde im Oktober 2011 erteilt. Zu diesem Zeitpunkt war noch kein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan ergangen und es konnten demnach auch noch keine Fachgutachter beauftragt werden. Die ökologische Erfassung und Bewertung des Bebauungsplangebietes erfolgte sinnvollerweise nach dem Winter 2011/2012, im Frühjahr. Das Baugelände wurde von Bewuchs befreit, soweit dies für den Bau notwendig war. Auf besagtem Grundstück befand sich nach Aussagen des Bauvereins kein Baum, der unter die Baumschutzsatzung fiel, da ansonsten eine Genehmigung hätte eingeholt werden müssen. Zudem handelte es sich bei dem freizumachenden Gelände um eine brachliegende Ziergartenanlage, die jederzeit wieder als diese hätte genutzt werden können. Gleiches sieht man auch heute an anderen Stellen des Gebietes. Da eine Biotoptypenkartierung immer von einem Ist-Zustand ausgeht, konnte die Freimachung nicht in die Kartierung einfließen. Zudem war der Neubau „An den Linden 13/15“ noch nach §34 BauGB zu werten. Hier erfolgt generell keine Biotoptypenkartierung bzw. ist auch nicht gesetzlich gefordert. Zur Aussage, dass ein städtischer Alleebaum beschädigt wurde, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Hierzu wird eine Prüfung folgen.
- Zu 6: Die in dem Plangebiet dargestellten zu erhaltenden Baumstandorte stellen Bäume dar, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Insgesamt wurden 24 Bäume festgestellt, die unter die Baumschutzsatzung fallen bzw. die einer generellen Schutzwürdigkeit unterliegen könnten. Bei 20 Bäumen wurde eine Betroffenheit durch die Baumschutzsatzung festgestellt. Eine gesonderte fachliche Betrachtung dieser Baumbestände sagt im Umweltbericht aus, dass die Mehrzahl dieser Bäume auf-

grund erläuteter Umstände, nur bedingt schutzwürdig oder nicht erhaltenswert ist. Trotzdem wurden diese im Bebauungsplan festgesetzt, um diese Grünstrukturen zu schützen. Alle anderen Bäume sind aufgrund der mangelnden Schutzwürdigkeit unerheblich für die Einzelbetrachtung, sondern wurden in der Fläche bewertet. Des Weiteren wird klargestellt, dass Bäume, die sich auf der „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ befinden, auch nicht von der Bebauung betroffen sind. Gehölze bzw. Bäume, die nicht entfernt werden müssen, bleiben ebenfalls erhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächen, die teilweise erhalten werden, insbesondere 18 von 20 satzungsgeschützten Bäumen, nicht *überwiegend* prägend für die Siedlungsstruktur sind. Sie sind lediglich ein Teil einer komplexen Siedlungsstruktur, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert wird. Ein derartiger Erhalt der Siedlungsstruktur wäre bspw. ohne Bebauungsplan nicht zu erreichen, da eine Beurteilung nach §34 BauGB deutlich andere Formen der Bebauung zulassen müsste. Auch eine Betrachtung der Grünstrukturen würde entfallen.

Weiterhin wird auf Punkt 2 und 3 hingewiesen, in dem die Anpassung der Planung beschrieben wird.

Demnach wird die Aussage, die Planung wäre nicht im Einklang mit der Siedlungsstruktur und es würden nur 7 Baumstandorte erhalten, zurückgewiesen.

Zu 7: Die Erschließung am Ostrand der Bebauung (WA5) dient dazu, eine einheitliche und zusammenhängende Grünfläche zwischen den Gebäuden zu erhalten. Eine Erschließung zwischen den Gebäuden des Baufensters WA5 würde dazu führen, dass die Gebäude am Kirschenweg doppelt erschlossen wären und beidseitig vom Verkehr betroffen wären. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll die Verkehrsfläche am Rand verlaufen zu lassen.

Da der Bauverein nicht Eigentümer der angrenzenden Grundstücke ist, kann auf die Grundstücke nicht zugegriffen werden. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer entsprechende Grundstücke bebauen wollen.

Laut dem Umweltbericht ergeben sich planbedingt keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Tierarten. Dem Eintreten einer Beeinträchtigung kann über artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Diese sind im Bebauungsplan festgelegt und auch im Umweltbericht aufgelistet. Der Einwand der „Störung“ wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Bäume, die vorhabenbedingt entfernt werden, müssen ab einem Brusthöhendurchmesser (BHD) >30cm frühzeitig vor Fällung auf vorhandene Spalten und Risse auf Fledermäuse und Sperber überprüft werden, um eine Betroffenheit auszuschließen. Dies gilt auch für Bäume, an denen Kästen hängen. Im Falle eines Fundes bei Fällarbeiten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Somit können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für den unvermeidbaren Eingriff ist dann ein Ausgleich notwendig. Zu dem gezielten Erhalt von Grünstrukturen und Vermeidung von „Baumopfern“ wird auf die vorhergehenden Punkte und die Festlegungen der Vermeidung im B-Plan verwiesen.

Zu 9: In den seltensten Fällen ist ein Ausgleich im oder im unmittelbaren Umfeld eines Bebauungsplangebietes möglich, insbesondere dann, wenn es sich um eine eng begrenzte Fläche der Innenentwicklung einer Stadt handelt. Zudem lassen es die

vorhandenen Flächen nicht zu, einen entsprechenden Ausgleich (z.B. Anlegen einer Waldfläche, großflächige Streuobstwiese etc.) vor Ort fachgerecht durchzuführen. Für die geplante Bebauung bzw. davor und danach werden aber weiterhin ausreichend private Grünflächen mit entsprechendem Bewuchs vor Ort zur Verfügung stehen.

Die Forderung, den Ausgleich im Baugebiet zu leisten, kann nicht nachgekommen werden.

Des Weiteren wird die Behauptung, dass es sich bei dem Umweltbericht und Artenschutzbeitrag um ein „Auftragsgutachten“ handelt, zurückgewiesen. Die Gutachter haben die Berichte und Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, sowie nach den aktuellen gesetzlichen Grundlagen fachlich richtig erstellt. Dies gilt grundsätzlich für alle Gutachten. Es wird zudem auf die geplante Ausgleichsmaßnahme verwiesen, in der der Bauverein einen Ausgleich über das errechnete notwendige Maß hinaus ausführen wird.

Zu 10: In den seltensten Fällen ist ein Ausgleich im oder im unmittelbaren Umfeld eines Bebauungsplangebietes möglich, insbesondere dann, wenn es sich um eine eng begrenzte Fläche der Innenentwicklung einer Stadt handelt. Wie unter Punkt 6 angemerkt, ist die Grünstruktur nur ein Teil des Siedlungscharakters und nicht der ausschlaggebende Punkt.

Tatsächlich wurden die ehemaligen großen „Selbstversorger-Gärten“ schon vor langer Zeit von den Bewohnern weitgehend aufgegeben. Aufgrund der Altersstruktur wurde die Bewirtschaftung der großen Flächen für die Bewohner immer schwieriger; als Folge davon wurde in vielen Fällen schlichter Rasen eingesät. Aufgrund einer veränderten Lebensrealität kann es nicht Sache der Bauleitplanung sein, hier wieder „Selbstversorger-Gärten“ als Freiraumelement einzuplanen.

Eine klare Definition, was eine Wohnqualität ausmacht, ist schwer erfassbar und durchaus individuell zu betrachten. Wie aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, können Teile der Grünstrukturen, insbesondere ein großer Teil der markanten Bäume erhalten werden. Des Weiteren wird es auch nach einer jeweiligen Baumaßnahme zu einer Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Grünanpflanzungen kommen. Demnach stehen auch weiterhin genügend Grünflächen zur Verfügung. Die Eingriffe, die nicht komplett im Gebiet ausgeglichen werden können, werden an anderer Stelle ausgeglichen.

Bei der Renaturierung des Hoxbaches handelt es sich um eine mit der Unteren Landschaftsbehörde und anderen Behörden abgestimmte, sinnvolle Maßnahme, die zudem deutlich begrüßt wird. Somit kann dadurch eine Aufspaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf viele Kleinflächen vermieden werden. Nach den §§ 1a und 200a BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich und die Maßnahmen sind gesetzlich legitimiert. Auch ist nicht bekannt, dass die „Pflichtaufgabe“ der Renaturierung des Hoxbaches ausschließlich durch die Öffentliche Hand durchgeführt werden muss und nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können.

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zum Ausgleich, werden ausschließlich durch den Bauverein Hilden eG. finanziert und nicht durch Fördergelder bezuschusst. Die alleinige Finanzierung durch den Bauverein hat auch den Effekt, dass Fördergelder an anderer Stelle verwendet werden können.

Durch die Maßnahmen am Hoxbach werden 9.155 Ökopunkte generiert, dies sind 1.263 Punkte mehr, als der Bauverein laut der Bilanz ausgleichen müsste. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung vertraglich vereinbart wird und so zeitnah wie möglich erfolgen soll. Da die Bilanzierung des Eingriff-Ausgleichs von einem Endzustand ausgeht und der B-Plan nur schrittweise in den nächsten Jahrzehnten umgesetzt wird, führt dies zu dem Effekt, dass sich die Ökobilanz insgesamt noch positiver darstellt. Der Ausgleich erfolgt wesentlich früher, während die komplette Umsetzung des B-Plans weit in der Zukunft liegt.

2. **die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 151 A 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd.

Es wird begrenzt durch den Ohligser Weg im Norden, durch die Straße An den Linden im Westen, durch die Nordgrenze sowie die Ostgrenze des Flurstückes 840 (Flur 63 Gemarkung Hilden) sowie die Straße Am Strauch im Süden und durch die Ostgrenze des Flurstückes 777 (Flur 63 Gemarkung Hilden) sowie die Ostgrenzen der Flurstücke 293, 292, 291, 424, 423, 289, 288, 287, 285, 1051, 365 und 490 (alle Flur 62 Gemarkung Hilden) im Osten.

Mit dem Bebauungsplan soll zum einen die bestehende aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang der Straßen erhalten werden, zum anderen soll die Möglichkeit einer der Situation angemessenen städtebaulichen Nachverdichtung in den Innenbereichen des Quartiers geschaffen werden. Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan auch gestalterische Festlegungen enthalten.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 27.01.2014 zugrunde

Gez. Horst Thiele

Erläuterungen und Begründungen:

Der ursprüngliche Antrag des gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG stammt aus dem November 2009.

Nach einer langen, intensiven und kontroversen Diskussion zwischen Politik, Verwaltung, Bauverein und Bewohnern, die an dieser Stelle nicht noch einmal rekapituliert wird, fasste der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 06.07.2011 schließlich mehrheitlich folgenden den Beschluss:

„Dem Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, zum nächstmöglichen Zeitpunkt dem Stadtentwicklungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss mit Beschreibung des konkreten Plangebietes und der Formulierung der Planungsziele zur Beratung vorzulegen.

Der Bebauungsplan soll zum einen die bestehende aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang

der Straße erhalten, zum anderen soll die Möglichkeit einer der Situation angemessenen baulichen Nachverdichtung im Innenbereich des Quartiers geschaffen werden.

Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan entsprechende gestalterische Festsetzungen enthalten.“

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat sodann in seiner Sitzung am 16.11.2011 das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 151A für den Bereich An den Linden / Kirschenweg / Ohligser Weg im Stadtteil Hilden – Süd, beschlossen.

Am 06.12.2011 erfolgte die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums für die Mitglieder der Genossenschaft (also des Bauvereins). Mit dem geplanten Neubauvorhaben möchte der Bauverein langfristig seine Zukunftsfähigkeit sichern.

Der Weg dahin wird in einer vorsichtigen baulichen Nachverdichtung des bisherigen Siedlungsbestandes auf den eigenen Grundstücken gesucht. Diese befinden sich zum Beispiel in dem Quartier, welches als Plangebiet für den Bebauungsplan 151A vorgesehen ist, also im Bereich zwischen Ohligser Weg, der Straße An den Linden und dem Kirschenweg.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 10.01.2013 an dem Verfahren beteiligt. Drei erstellte Planungsvarianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich vorgestellt.

Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei.

Ziel der Bürgeranhörung war es, das Meinungsbild der Anwesenden bezüglich der drei ausgearbeiteten Planungsvarianten zu erkennen und die hieraus als favorisiert hervorgehende Variante weiter zu verfolgen. Die Varianten 1 und 2 wurden vom beauftragten Planungsbüro (ehemals Büro StadtVerkehr – B.U.P, jetzt Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG), die Variante 3 durch die Bürgerinitiative LOK erarbeitet. In der Bürgeranhörung war eine Mehrheit der Anwesenden für die zweite Planungsvariante zu verzeichnen.

Die umzusetzenden Bauabschnitte 1 (zwischen Kirschenweg und östlicher Plangebietsgrenze) und 2 (zwischen Kirschenweg und Straße An den Linden) umfassen jeweils sechs Gebäude (mit jeweils zwei Vollgeschossen).

Die Anzahl der neuen Wohneinheiten aus diesen beiden Bauabschnitten beläuft sich auf ca. 70. In dieser Variante sind Mehrfamilienhäuser mit jeweils max.5 WE vorgesehen.

Ob und in welchem Umfang bestehende Gebäude (aus der „Alt-Siedlung“) ersetzt werden sollen oder müssen, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehen. Nach Aussagen des Bauvereins ist vorgesehen, bei jedem betroffenen Altgebäude eine Einzelprüfung vorzunehmen, ob es ersetzt oder saniert werden soll.

Auf jeden Fall ist damit zu rechnen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes und damit der Neubaupläne des Bauvereins mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen wird.

Die Anzahl der Gebäude im Plangebiet nach kompletter Umsetzung (beide Bauabschnitte und Ersatzbauten) würde sich auf 50 belaufen. Diese werden möglichst eine barrierefreie Ausstattung aufweisen. Im Gebiet sind zwei Spielplätze, ein Quartiersplatz und drei größere Parkplätze geplant. Es sollen mind. 18 von 19 Bäumen im Gebiet, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen, erhalten werden.

Am 13.02.2013 erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf, welche zu Gunsten der genannten Variante 2 ausfiel. Diese wurde damit Grundlage für die weitere Bearbeitung.

Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Mit dem Bebauungsplanentwurf, den erstellten Gutachten und der Entwurfsbegründung wurden mit Schreiben vom 12.11.2013 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 ebenfalls der Sitzungsvorlage 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 und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

Anregungen städtischer Dienststellen sind wie folgt eingegangen und wurden nach Absprache soweit wie möglich ebenfalls berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet:

Das **Tiefbau- und Grünflächenamt** äußerte sich in seinem Schreiben vom 18.11.2013 zur Entwässerung des Plangebietes. Demgemäß wurde als Voraussetzung zur Realisierung der Entwässerungslösung (Entwässerungsstudie erstellt durch das Ingenieurbüro Beck, Wuppertal) genannt, eine kostenfreie Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf Flächen des Bauvereins als Grundstückseigentümer einzutragen, um öffentliche Entwässerungseinrichtungen errichten und betreiben zu können. Entsprechende Grunddienstbarkeiten werden vertraglich während der Ausführungsplanung festgelegt.

Der ebenfalls in diesem Zusammenhang geforderte Entwässerungsentwurf wird dann zu gegebener Zeit, im Rahmen der Umsetzung der Planung erstellt.

Hinsichtlich des vorgeschlagenen Verkehrskonzepts (erstellt durch Büro StadtVerkehr, Hilden), wurde die Aussage getroffen, dass Eckausbildungen an den Einmündungen und engen Kurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend seien. Gefordert wurde allerdings eine Abschätzung der Anzahl von Besucherparkplätzen in den geplanten Verkehrs-Mischflächen. Diese Abschätzung wurde im Verkehrskonzept ergänzt.

Die Landschaftspflegerische Stellungnahme des Tiefbau- und Grünflächenamtes umfasste folgende Empfehlungen:

Die Bäume, die zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden sollen, sollen mit der Festsetzung:

„Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vom August 2002 (Fundstelle: Beuth Verlag) und der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (FGSV-Nr. 293/4) Ausgabe 1999 (Fundstelle FGSVVerlag), zu schützen. Abgehende Einzelbäume sind durch Bäume gem. Pflanzliste in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.

Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.“

Der Empfehlung wurde entsprechend Folge geleistet.

Gemäß Landschaftspflegerischer Stellungnahme wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass für die Bäume 18-23 generell ein festgeschriebener Baumschutz nicht erforderlich sei, und die Baumschutzsatzung bisher auch ohne die ausdrückliche Erwähnung dieser in den textlichen Festsetzungen ihre Anwendung findet.

Daher wurde auf die Festsetzung im Bebauungsplan gänzlich verzichtet.

Bezüglich der mit einem bedingten Baurecht versehenen Bäume wurde die Formulierung entspre-

chend der o.g. Formulierung zur Erhaltung von Bäumen angepasst. Eine Nachpflanzung ist für diese Bäume aufgrund des bedingten Baurechtes nicht erforderlich.

Die Hinweise bezüglich der Forderung nach einer vertraglichen Regelung der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme und hinsichtlich der Frage nach dem Umgang mit dem ermittelten Kompensationsüberschuss, sowie bezüglich der Forderung nach Abschluss eines Erschließungsvertrages, wurden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger (Gemeinnütziger Bauverein Hilden eG) wurde diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält, dem Aufstellungsbeschluss entsprechend, verschiedene Festsetzungen für gestalterische Aspekte (Dachform, Firstrichtungen, Fassadenfarbe, Einfriedungen). Hierdurch soll die Neubebauung sich gut in den Altbestand einfügen und auch aus sich selbst heraus über ein homogenes Erscheinungsbild verfügen.

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 April/Mai 2014 möglich.

Gez. Horst Thiele