



### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren auf Grundlage des Entwurfs „Variante Ia“ fortzuführen.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte am 29.08.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 225 gefasst, dessen Plangebiet zwischen der Düsseldorfer Straße, der Eichenstraße und der Walter-Wiederhold-Straße liegt, und den Zeißweg einschließt.

Planungserfordernisse waren zum einen auf Grund privater Bauabsichten - und der damit einhergehenden Notwendigkeit, die Fortsetzung des Zeißweges sowie eine Wendemöglichkeit zu sichern - entstanden. Zum anderen soll die erstmalige Herstellung des bestehenden Zeißweges erreicht sowie eine Lösung bezüglich der städtischen Grundstücksfläche gefunden werden. Außerdem wird der Nachfrage nach Bauland in Hilden durch Entwicklung von Flächen im Innenbereich (Innenentwicklung) nachgekommen.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein großer Teil des Bereiches ist bereits bebaut. Im Zentrum des Plangebietes gibt es eine größere unbebaute Fläche, die sich teilweise in privater und teilweise in städtischer Hand befindet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die unbebauten städtischen und privaten Flächen im Zentrum, durch die Planung einer neuen Erschließung Baumöglichkeiten zu schaffen. Im restlichen Plangebiet soll der Bestand über die Ausweisung von Baugrenzen gesichert werden, teilweise mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem soll der Bebauungsplan auch als Grundlage für die erstmalige qualifizierte Herstellung der derzeit provisorisch vorhandenen Erschließungsanlage Zeißweg dienen, da der Straßenzustand sich weiterhin verschlechtert und die Straßenentwässerung unzureichend ist.

Für die Planung der unbebauten Fläche im Zentrum des Plangebietes wurden zuerst drei verschiedene Entwürfe (Varianten I bis III im Anhang) erarbeitet, die alle eine Erschließungsanlage mit Wendeanlage und Baumöglichkeiten beinhalten und in der Bürgeranhörung am 20.02.2014 vorgestellt wurden:

- (- Das Doppelhaus an der Eichenstraße wird aus der Beschreibung herausgenommen, da es voraussichtlich unabhängig vom Bebauungsplan nach § 34 BauGB gebaut wird.
- Die Unterschiede der Varianten II und III im Vergleich zu Variante I werden **fett** dargestellt.)

#### Alle Varianten:

- II-geschossige Bebauung, alternativ mit Satteldach (Höhe ca. 11 m bei 40° Dachneigung) oder mit Staffelgeschoss und Flachdach (Höhe ca. 9.50 m)
- Grundstücksflächen der „Einfamilienhäuser“ zwischen ca. 220 bis 500 m<sup>2</sup> groß, ergibt eine Wohnflächen zwischen 150 und 250 m<sup>2</sup>
- Stellplätze alle oberirdisch

Variante I:

- Verlängerung des Zeißweges mit einer Wendeanlage von 18 m Durchmesser
- Einbindung der Gartengrundstücke Walter-Wiederhold-Straße über eine Privaterschließung
- Stellplätze in Form von Garagen und Stellplätzen sind auf den Grundstücken der einzelnen Häuser untergebracht
- 6 öffentliche Stellplätze
- Fußweg über das Schulgelände zur Düsseldorfer Straße
- 6 Wohneinheiten (WE) auf städtischer Fläche, 11 WE auf privaten Flächen
- Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser
- Keine Bodenordnung notwendig

Variante II:

- Verlängerung des Zeißweges mit einer Wendeanlage von 18 m Durchmesser
- Einbindung der Gartengrundstücke Walter-Wiederhold-Straße über eine Privaterschließung
- Stellplätze in Form von Garagen und Stellplätzen sind auf den Grundstücken der einzelnen Häuser untergebracht; **den Mehrfamilienhäusern werden 15 Stellplätze zugeordnet**
- 6 öffentliche Stellplätze
- Fußweg über das Schulgelände zur Düsseldorfer Straße
- **15 WE** auf städtischer Fläche, **10 WE** auf privaten Flächen
- Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser **und Mehrfamilienhäuser**
- **Bodenordnung im östlichen Bereich ist notwendig** (gestrichelte Linien stellen die neuen Grundstücksgrenzen dar)

Variante III:

- **Kurze** Verlängerung des Zeißweges mit einer **verkleinerten** Wendeanlage
- **Keine Einbindung** der Gartengrundstücke Walter-Wiederhold-Straße
- Stellplätze in Form von Garagen und Stellplätzen sind **teilweise** auf den Grundstücken der einzelnen Häuser **oder am Wendehammer** untergebracht
- **5** öffentliche Stellplätze
- **Kein Fußweg** über das Schulgelände zur Düsseldorfer Straße
- **6 WE** auf städtischer Fläche, **4 WE** auf privaten Flächen
- Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser
- Keine Bodenordnung notwendig
- **öffentliche Grünflächen an der Wendeanlage**

Die oben dargestellten Entwürfe wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Bürgeranhörung am 20.02.2014 öffentlich vorgestellt. Ziel der Bürgeranhörung war es, das Meinungsbild der Öffentlichkeit und der Eigentümer der Privatgrundstücke bezüglich der drei vorgestellten Planungsvarianten abzufragen und die hieraus als favorisiert hervorgehende Variante dem Stadtentwicklungsausschuss als Grundlage für die weitere Planung zu empfehlen.

Es ergab sich in der Bürgeranhörung kein eindeutiges Meinungsbild, weder für eine der vorgeschlagenen Varianten noch für einen bestimmten Haustyp oder Dachform. Der Fußweg wurde konträr diskutiert.

Die von einem Bürger zur Abstimmung gestellte „Nullvariante“ ergab, dass sich von 48 zu dem Zeitpunkt noch Anwesenden 20 „für“ die Nullvariante entschieden haben, also die Minderheit. Eine Abstimmung über die drei Varianten führte zu keinem Ergebnis, da insbesondere bei den Eigentümern der zur Bebauung vorgesehenen Privatflächen Unsicherheit hinsichtlich der mit der Bebauung verbundenen Erschließungskosten bestanden. Weitere Einzelheiten sind dem Protokoll zur Bürgeranhörung im Anhang zu entnehmen.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung reichte ein Eigentümer ein Schreiben ein, welches seine Stellungnahme zu den Varianten beinhaltet.

Auch die Firma AkzoNobel nahm mit Schreiben vom 18.03.2014 Stellung zum Bebauungsplanverfahren. Sie wies im Wesentlichen darauf hin, dass eine von ihr geplante Ammoniakanlage gemäß StörfallVO einen Mindestabstand von 400 m generieren würde und dann das Plangebiet in diesem Abstandsbereich liegen würde.

Für die Errichtung der geplanten Ammoniakanlage ist ein Genehmigungsverfahren durch die Immissionsschutzbehörde notwendig, zu dem die Stadt Hilden angehört wird. Es bestehen Zweifel, ob ein solcher Antrag überhaupt genehmigt werden kann – insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum Firmengelände.

Heute enden die angemessenen Abstände von AkzoNobel in Richtung des Plangebiets ausgehend von ihrer Grundstücksgrenze nach 54 m – also weit außerhalb des Plangebiets.

Beide Schreiben, die nach der Bürgeranhörung eingegangen sind, sind als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügt.

Auf Grund eines fehlenden eindeutigen Meinungsbildes macht die Verwaltung einen von ihr favorisierten Vorschlag zur Bebauung:

**Variante Ia:**

- Verlängerung des Zeißweges mit einer Wendeanlage von 18 m Durchmesser
- Einbindung der Gartengrundstücke Walter-Wiederhold-Straße über eine **Privaterschließung im Norden (Privatflächen) und eine öffentliche südliche Erschließung (städtische Flächen)**
- Stellplätze in Form von Garagen und Stellplätzen sind auf den Grundstücken der einzelnen Häuser untergebracht
- **5** öffentliche Stellplätze
- **Fußweg optional** über das Schulgelände zur Düsseldorfer Straße
- **13** WE auf städtischer Fläche (bei Ablösung von Stellplätzen auch mehr WE möglich), 11 WE auf privaten Flächen
- Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser und **Mehrfamilienhäuser**
- Keine Bodenordnung notwendig
- **II-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach**

Diese Variante (siehe Anhang) ist größtenteils eine Mischung aus den Varianten I und II.

**Vorteile der Variante Ia:**

- Es können viele Wohneinheiten (insgesamt ca. 24, evtl. mehr) mit einer guten Mischung von Haustypen geschaffen werden
- Viele Wohneinheiten reduzieren die Erschließungskosten bezüglich der Ausnutzung
- Es besteht die Möglichkeit, das städtische Grundstück von der Hildener Wohnungsbaugesellschaft (WGH) im öffentlich geförderten Wohnungsbau bebauen zu lassen
- Die Erschließung der östlichen städtischen Stellplätze ist durch die öffentliche südliche Fortsetzung gesichert und unabhängig von der Bebauung auf den Gartengrundstücken der Walter-Wiederhold-Straße
- Für die Bebauung der östlichen Gartengrundstücke sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung in Form einer Umlegung notwendig; lediglich im Norden eine Einigung bezüglich des Privatweges
- Der Bau von zwei öffentlichen Stellplätzen ist gesichert, da sie sich auf der städtischen Fläche befinden
- Der Fußweg über das Schulgelände zur Düsseldorfer Straße kann unabhängig von den Pri-

- vatgrundstücken gebaut bzw. als Option für die Zukunft erhalten werden
- Die Bauhöhe von zwei Geschossen mit einem Staffelgeschoss passt sich sehr gut in die Umgebungsbebauung ein, genau so, wie die Flachdächer die vorhandenen Dachformen am Zeißweg fortsetzen

Derzeit ist ein großer Teil der überplanten Fläche bewachsen. Alle Bäume wurden aufgemessen und mit ihrem Kronendurchmesser in dem beiliegenden Plan, in dem auch eine Bebauungsvariante hinterlegt ist, dargestellt. Die vier dick gezeichneten Bäume (3x Ahorn/ 1x Esche) wurden vom Sachgebiet Grünflächen/Forst als erhaltenswert gekennzeichnet. 1 Ahorn steht auf städtischem Grundstück, die restlichen auf einem Privatgrundstück. Die folgende Argumentation gilt für alle Varianten.

Bei einer Weiterführung des Zeißweges stünde der städtische Ahorn in der Straßentrasse, so dass er nicht zu erhalten wäre. Die Esche befindet sich direkt nördlich der geplanten Straßentrasse. Der Erhalt wäre sehr aufwendig, da die Straße über den Wurzelbereich gebaut werden müsste und man zudem den Baum sehr hoch beschneiden müsste, damit z.B. Müllfahrzeuge darunter her fahren könnten. Außerdem würde er die nördlich geplante Bebauung stark verschatten und die Bebauung müsste insgesamt nach Norden verschoben werden. Dies brächte eine Verkleinerung der Gärten und ein städtebaulich nachteiliges Erscheinungsbild mit sich. Gleiches gilt auch für die beiden Ahornbäume nördlich der Esche.

Der restliche Baumbestand stellt sich auf der städtischen Fläche als Wäldchen dar, das allerdings aus sehr vielen dünnstämmigen Bäumchen besteht, deren Erhalt nur als Gesamtkulisse Sinn machte. Einzelne Bäume sind grundsätzlich wenig überlebensfähig und auch nicht sehr ansehnlich. Um das Wäldchen zu erhalten, müsste auf die Bebauung des städtischen Grundstückes verzichtet werden. Inwieweit es Sinn macht, neben der Bebauung einzelne Bäume zu erhalten – das gilt auch für die Obstbäume auf den östlichen Privatgrundstücken – muss im Einzelnen im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages geprüft werden.

Der Fachbeitrag muss auch die Höhe der Kompensation des Eingriffes bestimmen. Diese könnte evtl. durch Neupflanzungen zum Teil im Plangebiet erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, würde zur Kompensation des Eingriffes auf der städtischen Fläche auf das Ökokonto der Stadt zurückgegriffen. Für die privaten Baumaßnahmen wäre als Kompensationsmaßnahme die Unterstützung bei Renaturierungsmaßnahmen des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes (BRW) im Hildener Stadtgebiet denkbar.

Die der Sitzungsvorlage beigefügten 3D-Modelle sowie der Baumbestandsplan mit eingearbeiteter Bebauung wurden den Bürgern in der Anhörung vorgestellt. Diese Pläne beziehen sich alle auf Variante I. Sie sind der Sitzungsvorlage beigefügt, da sie im Hinblick auf die Veranschaulichung der Bebauung bzw. auf die Erhaltung der Bäume auch der favorisierten Variante Ia dienen.

Sollte sich der Stadtentwicklungsausschuss für einen der Entwürfe entscheiden, würde dieser Entwurf in einem nächsten Schritt als Rechtsplan ausgearbeitet und alle notwendigen Gutachten eingeholt, um mit den Ergebnissen die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu beteiligen.

gez.  
Horst Thiele