

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss,

1. zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.01 Schreiben des Kreises Mettmann vom 27.05.2014

Von Seiten der Behörden des Kreises Mettmann gibt es keine Anregungen.
Der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde, die Ausgleichsplanung in das System KOMKAT zu übernehmen, wird zur Kenntnis genommen.

1.02 Schreiben der BUND-Ortsgruppe Hilden vom 06.06.2014

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Stellungnahme des BUND nummeriert und zusammengefasst:

1. Der BUND stellt fest, dass der aktuelle B-Plan-Entwurf (Bebauungsplan) einige „begrüßenswerte Änderungen“ beinhaltet, bemängelt aber, dass nicht alle aus seiner Sicht „planungsrelevanten Belange“ berücksichtigt wurden. Die Planung würde sich in der Grundrichtung der beschlossenen Variante 2 (STEa vom 13.02.2013) entwickeln, dennoch wird erwartet, dass sich im Laufe des „(Offenlage-) Verfahrens“ noch Weiterentwicklungen ergeben.
2. Die Lage der Baufelder und ihre Abmessungen entsprächen nicht weit genug der Variante 2. Es wird angeregt, dies auf die aktuellen Planungsausweisungen anzuwenden und die Planentwürfe zu „überblenden“, um die Unterschiede zu sehen. Diese sollten von den „städtischen Planungsexperten“ überprüft und kommentiert werden. Des Weiteren sollte das Ziel sein, möglichst viele, auch nicht durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume zu erhalten.
3. Die Verringerung der Bautiefe und die geplante GFZ von 0,8 seien richtig. Ob diese Ausweisungen jedoch hinreichend sind, um auf die Bauflächen der Variante 2 zu kommen, sei nicht nachvollziehbar. Es wird eine vergleichende Berechnung angeregt, in der auch Pergolen und Gartenhäuser mit einbezogen werden.
4. Die vorgelegte Planung sei nicht mehr ein „Freibrief“, dennoch würde nicht mehr der Eindruck eines Angebotsplanes entstehen, insbesondere da bereits ein Architekturwettbewerb erfolgt ist.
5. Es sei weiterhin möglich, Einzelhausbaufelder auszuweisen, um „Baumopfer“ zu vermeiden.
6. Zu den Schäden am Baum vor Haus An den Linden Nr. 13-15 sollte Auskunft erteilt werden.
7. Die Erschließungsstraße im Gebiet WA5 sei verkehrs- und bautechnisch unsinnig. Es wird angeregt, Planungsalternativen vorzulegen und diese umzusetzen.
8. Es wird bemängelt, dass von ca. 70 Bäumen nur 24 „näher betrachtet“ werden. Es würde außer Acht gelassen, dass auch alle anderen Bereiche einen wichtigen Lebensraum

darstellen würden. Dem BUND fehlen Empfehlungen für den gezielten Erhalt von Grünstrukturen. Der Plan soll überarbeitet werden, um „Grüne Inseln“ zu belassen.

9. Der BUND bemängelt zudem, dass anstatt eines Wettbewerbs mit Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit einem Architekten ein reiner Architektenwettbewerb stattgefunden hat. Weiterhin wird angeregt, dass die geplante max. 20m Frontlänge überdacht, bzw. reduziert werden soll. Für Mensch und Tier sei diese Frontbildung störend.
10. Weiterhin wird angeregt, ein Teil der Eingriffskompensationsmaßnahmen im B-Plangebiet zu leisten. Zudem sei die geplante externe Ausgleichsmaßnahme nicht überzeugend, da ja langfristig ohnehin vorgesehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

- Zu 1: Die Bebauungsplanung basiert auf der am 13.02.2013 im StEA beschlossenen Variante 2. Die dabei festgelegten Grundstrukturen wurden umgesetzt. Alle bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und durch die Bürgeranhörung vom 10.01.2013 erhaltenen Anregungen wurden geprüft und sind in das Verfahren eingeflossen. Die Anregungen der Bürger wurden sorgfältig abgehandelt und – wo möglich, ohne das Planungsziel grundsätzlich in Frage zu stellen – in die Planung einbezogen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- Zu 2: Die Lage der Baufelder und die Abmessungen wurden so festgesetzt, dass in diesen die Gebäude der Variante 2 und Nebenanlagen umgesetzt werden können. Die freizuhaltenden Flächen bzw. Grünstrukturen wurden entsprechend aus Variante 2 übernommen. Ein Vergleich ist auch ohne eine „Überblendung“ leicht möglich. Als mögliche Orientierung können die im Plan enthaltenen und erkennbaren Bestandsgebäude dienen. Daraus ist klar ersichtlich, dass sich die Baufenster im Bebauungsplanentwurf an den Gebäudekonzepten der Variante 2 orientieren. Teilweise ragen die jetzigen bestehenden Gebäude sogar über die geplanten Baufenster hinaus.

Bei der Kartierung wurden alle Bäume aufgenommen und in ihrer Lage und Größe festgehalten. Bei der Planung wurde insbesondere auf die Bäume Rücksicht genommen, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, da diese auch einen Teil der Gebietsstruktur ausmachen. Die Planung geht so weit wie möglich auf bestehende Strukturen ein, aber es wurde die Priorität auf den Erhalt der satzungsrelevanten Bäume gelegt.

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht auf S. 16 verwiesen. Darin wird die vorhandene bestehende Biotopstruktur in ihrer Wertigkeit aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als gering eingeschätzt. Gleiches gilt für den vorhandenen Boden. Das Gebiet wird dominiert durch Gebäude und weit in das Grundstück reichende Wege, Garagen und Einfahrten, als auch durch Ziergärten. Die Ziergärten werden intensiv genutzt und nur wenige Gärten weisen einen heimischen Gehölzbestand >50% auf.

Der Anregung, den Bebauungsplan mit Variante 2 zu überblenden, wird nicht gefolgt.

- Zu 3: Bei den Varianten des städtebaulichen Rahmenplans handelt es sich um Konzepte, die eine grundlegende Richtung eines zukünftigen Bebauungsplans festlegen. Zu dem Zeitpunkt der Erstellung können diese Konzepte jedoch nicht den Anspruch haben, die genauen Inhalte und Festlegungen eines Bebauungsplanes vorwegzunehmen. In einem Bebauungsplanverfahren ergeben sich aufgrund von Abstimmungen, Restriktionen etc. immer Änderungen und Abweichungen, deren Vorweg-

nahme in einer konzeptionellen Ebene unmöglich ist. Des Weiteren sind keine detaillierten Gebäudeplanungen auf der Konzeptebene vorhanden. Diese werden erst zu einem späteren Zeitpunkt konkreter. Die Baufenstertiefe von 16 m ist notwendig, da bei der Bebauung auch noch Balkone, Vorsprünge, Nebenanlagen und Wege berücksichtigt werden müssen. Es sei zudem noch angemerkt, dass es sich hier um eine Angebotsplanung handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Somit legt der Bebauungsplan auch nur den rechtlichen Rahmen, in dem eine Bebauung stattfinden kann, fest. Die Bebauungsdichte wird hierbei in erster Linie über die GRZ und GFZ geregelt. Daher ist eine vergleichende Berechnung und Gegenüberstellung der Bauflächen der Variante 2 und des Bebauungsplans nicht sinnvoll bzw. nicht aussagekräftig.

Das Ausmaß der Kellerersatzräume, Pergolen und Gartenhäuser kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau abgeschätzt werden, da die Bebauungsplanung langfristig angesetzt ist. Auch in der Konzept-Variante 2, in der es um grundlegende Strukturen ging, spielten Nebenanlagen etc. eine untergeordnete Rolle. Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Kellerersatzräume müssen jedoch mit in die Grundflächenzahl (GRZ) eingerechnet werden. Auch hier gibt der Bebauungsplan demnach den Rahmen vor.

Der Anregung, eine vergleichende Berechnung der Variante 2 und des Bebauungsplans zu aufzustellen, wird nicht gefolgt.

- Zu 4: Das Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) des Bauvereins ist nicht als eine fertige Planung für das gesamte Gebiet zu betrachten. Es sind Konzeptideen, wie sich noch detailliert zu planende Gebäude in ihren Grundstrukturen in bestehende und noch zu schaffende Strukturen einfügen können bzw. sollen. Das Gutachterverfahren wurde auch angesetzt, um dem geforderten Anspruch, den städtebaulichen Charakter des Gebiets weiterzuentwickeln, gerecht zu werden. Daher ist es wichtig, einheitliche Grundannahmen zu treffen, die im gesamten Plangebiet städtebaulich sinnvoll umzusetzen sind, insbesondere auch im Hinblick auf ein einheitliches Gesamtbild. An dieser Stelle wird noch einmal das Stichwort des „Wiedererkennungswertes“ in Erinnerung gerufen. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, da innerhalb der Planung auf einen langen Zeitraum hinaus Spielräume zur Bebauung vorhanden sind. Der Bauverein muss auch noch in 20 Jahren in der Lage sein, Gebäude auf Grundlage der Bebauungsplanung im Rahmen der dann aktuellen Gesetze und dem Stand der Technik errichten zu können. Wie bereits unter Punkt 3 erläutert, setzt der Bebauungsplan 151A nur einen Rahmen, in dem sich die Bebauung bewegt. Er ist deshalb im Gegensatz zu einem kurzfristig angelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch nicht gebäudescharf ausgelegt.

Die Ausführungen des BUND werden zur Kenntnis genommen, die Aussage, dass es sich nicht um eine Angebotsplanung handelt, wird zurückgewiesen.

- Zu 5: Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine langfristig angelegte Planung über mehrere Jahrzehnte. Insbesondere ist noch nicht absehbar, wann die Bestandsgebäude ersetzt werden 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 konkrete 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.

- Zu 6: Während den Bauarbeiten des Neubaus An den Linden Haus Nr. 13/15 ist durch ein Baufahrzeug ein Ast eines Alleebaumes abgebrochen worden. Der Ast wurde von der Baufirma entfernt und die Schadstelle fachgerecht behandelt, so dass kein weiterer Schaden am Baum entstanden ist. Eine anschließende Begutachtung von Fachleuten des Sachgebietes Grünflächen/Forst der Stadt Hilden hat ergeben, dass die Schadstelle nicht mehr wahrnehmbar ist und es sich um einen nur geringen Schaden gehandelt hat. Eine weitere kürzlich durchgeführte Begutachtung durch ein externes Fachbüro ist zu dem gleichen Ergebnis gekommen.
- Zu 7: Die Erschließung im Gebiet WA5 ermöglicht eine zusammenhängende Gemeinschaftsfläche bzw. Grünfläche zwischen den Gebäuden entlang des Kirschenwegs und der neuen Erschließungsstraße. Dadurch wird auch eine Doppellerschließung der Gebäude am Kirschenweg verhindert, was städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Solche zusammenhängenden Flächen sind grundsätzlich wünschenswert und steigern den Wohnwert des Gebiets.

Um die Gebäude im südlichen WA5 Gebiet zu erschließen und für eine zukünftige Bebauung nutzbar zu machen, ist eine Zuwegung in Fortsetzung des Rosenwegs in Richtung Narzissenweg notwendig. Der Narzissenweg wird jedoch baulich nicht angeschlossen, eine Durchfahrt ist nicht möglich. Gleiches gilt für die Stellplatzanlage im Norden. Die an den Südrand verlegten, straßenbegleitenden Gemeinschaftsstellplätze sind für die Stellplatzversorgung der südlichen Gebäude notwendig. Eine Anlage wie in anderen Bereichen des Plangebiets ist hier nicht möglich, da der Platz zwischen bzw. direkt an den Gebäuden nicht ausreicht. Verkehrstechnisch sind die Verkehrsflächen so gering wie möglich ausgelegt worden, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Die Straße wird gem. den Richtlinien für den standardisierten Oberbau (2012) ausgebaut. Die Frage nach der Sinnhaftigkeit stellt sich demnach nicht, da der Ausbau der Straße gem. der Richtlinie erfolgen wird.

Da der Bauverein nicht Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Osten ist, kann auf die Grundstücke nicht zugegriffen werden. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer entsprechende Grundstücke bebauen wollen. Daher kann ein Bedenken im Zusammenhang der Erschließungsstraße hierbei nicht nachvollzogen werden.

Bezüglich des Sperbers wird auf den Artenschutzbeitrag verwiesen. Insbesondere die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stellen sicher, dass Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m §45 Abs. 7 BNatSchG aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden können.

Planungsalternativen wurden bereits im Verfahren und auch im Vorfeld ausreichend diskutiert und es wurde im Stadtentwicklungsausschuss die Variante 2 beschlossen. Eine Realisierung des Gebietes WA5 und WA6 ist ohne die geplante Erschließung nicht möglich. Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt. Daher wird den Anregungen zu Punkt 7 nicht gefolgt.

- Zu 8: Die 70 angesprochenen Bäume wurden von den Gutachtern erfasst, die Lage und Größe kartiert. Anschließend wurde vor Ort von den Fachleuten eine Vorauswahl getroffen und entsprechende Bäume als erhaltenswert eingestuft. Auf S. 8 des Artenschutzbeitrags wird beschrieben, dass wertvolle Altbäume nur in geringen Maßen, Uraltbäume gar nicht vorhanden sind. Nur einzelne Bäume weisen im geringen Umfang Höhlenstrukturen auf.

Insgesamt wurden 24 Bäume festgestellt, die unter die Regelungen der Baumschutzsatzung fallen könnten bzw. die einer generellen Schutzwürdigkeit unterliegen könnten. Bei 20 Bäumen wurde schließlich eine Betroffenheit durch die Baumschutzsatzung festgestellt. Eine gesonderte fachliche Betrachtung dieser Baumbetroffenheiten ist vorgesehen.

stände sagt im Umweltbericht auf S. 14 aus, dass die Mehrzahl diese Bäume nach Einschätzung der Gutachter jedoch eigentlich nur bedingt schutzwürdig oder nicht erhaltenswert sind. Trotzdem wurden diese überwiegend im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, um diese Grünstrukturen zu schützen. Alle anderen Bäume sind aufgrund der mangelnden Schutzwürdigkeit unerheblich für die Einzelbetrachtung, wurden aber in der Fläche bewertet. Weiterhin wurden durch die Planung auch größere, zusammenhängende Grünflächen ermöglicht, insbesondere durch die Erschließungsstraße im Gebiet WA 5 und WA 6, was auch schon unter Punkt 7 erläutert wurde. 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.

Die erwähnte Allee an den Linden befindet sich außerhalb des Plangebietes. Bei dem Bau neuer Gebäude an der Straße „An den Linden“ muss darauf geachtet werden, dass keine Schäden am Baumbestand auftreten.

Den Anregungen unter Punkt 8 wird nicht gefolgt.

- Zu 9: Das Gutachterverfahren umfasste nicht das gesamte Gebiet, sondern nur einen kleinen Bereich. Die Einbindung der Grünstrukturen, insbesondere der Bäume unter Baumschutzsatzung und größere Grünflächen wurde planerisch auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Als Beispiel können hier die bereits in Punkt 7 und 8 angesprochene Flächen zwischen den Gebäuden des Kirschenwegs und der neuen Erschließungsstraße herangezogen werden. Vom Norden des Plangebietes bis zu den im Süden befindlichen Grünflächen (Spielplatz) erstreckt sich ein Grünzug. Diese Grünzüge werden, im Gegensatz zur heutigen Situation, für alle Bewohner nutzbar sein.

Bei einer offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50m zulässig. Die Festsetzung von max. 20m Frontlänge dient dazu, diese mögliche Maximalausnutzung zu verhindern. Baulich sind Frontlängen von 20m im Plangebiet nur äußerst selten möglich, da zwischen den Gebäuden Abstandsflächen notwendig sind, insbesondere dort, wo Ersatzneubauten zwischen Altbeständen entstehen sollen. Da davon auszugehen ist, dass die Bestandsgebäude teilweise noch lange erhalten werden können, ist die Befürchtung der übermäßigen Ausnutzung der max. Frontlänge unbegründet. Aufgrund von städtebaulichen Gründen, z.B. an Eckgrundstücken, kann es jedoch ausnahmsweise notwendig sein, die Frontlänge von 20-24m auszunutzen. Zudem sei hier auch noch auf die Festlegungen der GRZ und GFZ verwiesen, die ein übermäßiges Bauen, auch in der Höhe, unmöglich machen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

- Zu 10: Zu der Anregung, Teile des Ausgleichs im Plangebiet durchzuführen, wird auf den Umweltbericht ab S.25 verwiesen. Darin wird beschrieben, dass soweit wie möglich Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden. Neue Gehölzpflanzungen in der Siedlung richten sich nach der potentiell natürlichen Vegetation und sind im Bebauungsplan anhand von Gehölzlisten festgeschrieben. Des Weiteren werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen festgesetzt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden können. Für einen kompletten Ausgleich stehen jedoch im Plangebiet nicht genügend Flächen zur Verfügung bzw. die vorhandenen Flächen können nicht fachlich sinnvoll zu Flächen mit einer besonders hochwertigen Biotopstruktur (z.B. Waldflächen, große Streuobstwiese etc.) hergestellt werden. Des Weiteren wurde ein Ausgleich in angrenzenden Grundstücken des Bauvereins durch die Landschaftsarchitekten geprüft. Auch hier stehen nicht die Flächen zur Verfügung, einen ökologisch sinnvollen, zusammenhängenden Ausgleich zu schaffen.

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. Das Ziel eines Ausgleichs sollte sein, eine möglichst große und zusammenhängende Fläche für die jeweilige Maßnahme zu beanspruchen.

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 (vgl. Stellungnahme des Kreises Mettmann). 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 kann.

Die Ausführungen zur Ausgleichsmaßnahme am Hoxbach werden zur Kenntnis genommen.

1.03 Schreiben der Bürgerinitiative MUT e.V., Hilden, vom 06.06.2014

Seitens des MUT e.V. werden fünf Anregungen vorgebracht:

1. Der bereits bestehende Wendehammer soll entsprechend den Vorgaben der Feuerwehr vergrößert werden.
2. Die textliche Festsetzung „offene Bauweise“ mit 20 bzw. 24m würde die Vorstellung, das Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten, konterkarieren.
3. Um das Ausmaß der Versiegelung zu erkennen, würde eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung fehlen.
4. Es müsste bei „gutem Willen“ möglich sein, die Eingriffe in die Natur vor Ort im Gebiet auszugleichen.
5. Mit den zulässigen „Kellerersatzräumen“ würde sich darauf schließen lassen, dass in den Neubauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen würde. Kellerersatzräume sollten deshalb ausgeschlossen werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1: Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden als auch nochmals im Zuge der Offenlage mit der Feuerwehr abgestimmt, kann der Wendehammer im Süden des Kirschenwegs baulich nicht angepasst werden. Der Kirschenweg wird in seiner Lage und seinen Abmessungen nicht verändert, sondern wird zu einem noch nicht absehbaren Zeitpunkt saniert und zukünftig als „Spielstraße“ geführt. Die Sanierung bedingt keine Änderung der Grundstücksverhältnisse und damit der Lage und Abmessungen. Der Bebauungsplan nimmt lediglich den Kirschenweg als Bestand auf. Der Wendehammer wird durch private Flächen mit unterschiedlichen Eigentümern begrenzt, auf die keine Zugriffsmöglichkeit besteht.

Gleiche Absprachen wurden mit dem Bauhof in der Hinsicht der Müllentsorgung getroffen.

Der Anregung, den Wendehammer den Vorgaben der Feuerwehr entsprechend auszubauen, kann nicht gefolgt werden.

Zu 2: Bei einer offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50m zulässig. Die Festsetzung von max. 20 bzw. 24m Frontlänge dient dazu, diese mögliche Maximalausnutzung zu verhindern. Baulich sind Frontlängen von 20m im Plangebiet nur äußerst

selten möglich, da zwischen den Gebäuden Abstandsflächen notwendig sind, insbesondere dort, wo Ersatzneubauten zwischen Altbeständen entstehen sollen. Da davon auszugehen ist, dass die Bestandsgebäude teilweise noch lange erhalten werden können, ist die Befürchtung der übermäßigen Ausnutzung der max. Frontlänge unbegründet. Aufgrund von städtebaulichen Gründen, z.B. an Eckgrundstücken, kann es jedoch ausnahmsweise notwendig sein, die Frontlänge von 20-24m auszunutzen.

Eine Reduzierung ist aus den genannten Gründen nicht notwendig. Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zu 3: Das Ausmaß der geplanten Versiegelung kann auf S. 26 bzw. 27 im Umweltbericht entnommen werden. Der Umweltbericht war in der Offenlage einzusehen, bzw. kann im Internet nachgeschaut werden.

Zu 4: In den seltensten Fällen ist ein Ausgleich im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld eines Bebauungsplangebietes möglich. Insbesondere dann, wenn es sich um eine eng begrenzte Fläche der Innenentwicklung einer Stadt handelt. Zu der Anregung, Teile des Ausgleichs im Plangebiet durchzuführen, wird auf den Umweltbericht ab S.25 verwiesen. Darin wird beschrieben, dass soweit wie möglich Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden. Gehölzpflanzungen in der Siedlung richten sich nach der potentiell natürlichen Vegetation und sind im Bebauungsplan anhand von Gehölzlisten festgeschrieben. Des Weiteren werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen festgesetzt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden können. Für einen kompletten Ausgleich stehen jedoch nicht genügend Flächen zur Verfügung bzw. die vorhandenen Flächen können nicht fachlich sinnvoll zu Flächen mit einer besonders hochwertigen Biotopstruktur (z.B. Waldflächen, große Streuobstwiese etc.) hergestellt werden. Des Weiteren wurde ein Ausgleich in angrenzenden Grundstücken des Bauvereins durch die Landschaftsarchitekten geprüft. Auch hier stehen nicht die Flächen zur Verfügung, einen ökologisch sinnvollen, zusammenhängenden Ausgleich zu schaffen.

Der Anregung, den Ausgleich komplett im Gebiet durchzuführen, kann nicht gefolgt werden.

Zu 5: Für die neuen Gebäude sind zum jetzigen Stand keine Souterrain-Wohnungen geplant. Kellerersatzräume können unter anderem zur Aufnahme von Mülltonnen, Fahrräder, Kinderwagen etc. dienen. In der Praxis werden diese Materialien nicht in Kellerräumen gelagert, da diese für bestimmte Personengruppen nur schwer zugänglich sind. Hier sei auf die immer älter werdende Bevölkerung hingewiesen. Kellerersatzräume sind auch nicht mit Gartenhäuschen zu verwechseln, die einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden. Grundsätzlich kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Möglichkeit zum Bau von Kellerersatzräumen dazu führt, dass zusätzlicher Wohnraum in Kellern geschaffen werden soll. Insbesondere auch deshalb, da hier nach § 48 BauO NRW (Bauordnung NRW) besondere Ansprüche an Belichtung, Belüftung etc. gelten. Mit dem nach der Offenlage eingefügten Verweis auf §65 der BauO NRW ist auch der Größe dieser Anlagen ein Höchstmaß gesetzt.

Der Anregung, die Kellerersatzräume im Bebauungsplan auszuschließen, wird nicht gefolgt.

2. dass die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 26.03.2014 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/237) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 26.03.2014 verwiesen.

3. **den Bebauungsplan Nr. 151A gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), als Satzung.**

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.

Dem Satzungsbeschluss liegen die Bebauungsplanbegründung vom 29.09.2014 sowie der Umweltbericht vom Januar 2014 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Verfahrensgeschichte zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151A für den Bereich zwischen Ohligser Weg, An den Linden und Kirschenweg geht einige Jahre zurück.

Der erste Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG liegt inzwischen fast fünf Jahre zurück, er wurde im November 2009 gestellt.

In dem Antrag wurde die Absicht des Bauvereins beschrieben, auf eigenen Grundstücken zeitgemäßen Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft (also des Bauvereins) zu errichten.

Dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss am 16.11.2011 ging eine lange, intensive und kontroverse Diskussion zwischen Politik, Verwaltung, Bauverein und Bewohnern voraus. Das Instrument des Bebauungsplanes stellte sich als das am besten geeignete heraus, um die städtebaulichen Eigenschaften des Quartiers auch bei Neubaumaßnahmen zu erhalten.

Anschließend wurde der Aufstellungsbeschluss unter Anwendung des § 4b BauGB „Einschaltung eines Dritten“ gefasst. Das Hildener Stadtplanungsbüro BüroStadtVerkehr (BSV) wurde seitens des gemeinnützigen Bauvereins eG mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten beauftragt.

Das mit diesem Aufstellungsbeschluss gestartete Bauleitplanverfahren stand schließlich unter folgender vom Stadtentwicklungsausschuss formulierten Prämisse:

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.

In der sich anschließenden Bearbeitungsphase durch das beauftragte Planungsbüro Büro StadtVerkehr, Hilden, sowie die Verwaltung erfolgten zahlreiche weitere Arbeiten zu Fachgutachten und zu Einzelfragen.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 10.01.2012 an dem Verfahren beteiligt. Drei erstellte Planungsvarianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich vorgestellt. Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung

sind in die Abwägung einbezogen worden. Ziel der Bürgeranhörung war es, das Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der drei existierenden 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.

Am 13.02.2013 erfolgte sodann im Stadtentwicklungsausschuss die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf, welcher mehrheitlich zu Gunsten der genannten Variante 2 ausfiel. Auf der Basis des ausgewählten Entwurfes wurde das Aufstellungsverfahren fortgesetzt.

Der Offenlagebeschluss durch den Rat der Stadt Hilden erfolgte am 26.03.2014, nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 12.02.2014.

Die Offenlage wurde mit allen Materialien in der Zeit vom 05.05.2014 bis einschließlich 06.06.2014 durchgeführt.

Aus der Offenlage haben sich keine neuen Aspekte ergeben, die eine umfassende Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich gemacht hätten.

Verwaltungsinterne Hinweise und Anregungen konnten eingearbeitet werden.

Behördlicherseits erfolgte nur eine Stellungnahme des Kreises Mettmann, aus der sonstigen Öffentlichkeit liegen Stellungnahmen der BUND-Ortsgruppe Hilden und der Bürgerinitiative MUT Hilden vor.

Private Anregungen/Stellungnahmen hat es nicht gegeben.

Hinsichtlich der für die weitere Bebauung des Plangebietes erforderlichen neuen Erschließung wurde zwischen dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG und der Stadt Hilden ein Rahmen-Unternehmererschließungsvertrag ausgearbeitet. Ohne eine Unterzeichnung dieses Vertrages durch den Gemeinnützigen Bauverein eG sollte der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan aus Sicht der Verwaltung nicht gefasst werden.

Der vorgeschlagene Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist formell nicht von dem Beschluss des Rahmen-Unternehmererschließungsvertrag abhängig.

Die Inhalte des Vertrages werden in einer eigenen Sitzungsvorlage des Bauverwaltungs- und Bauordnungsamtes erläutert und der Vertrag zur Annahme vorgeschlagen.

Die durch die städtischen Dienststellen zu dem Erschließungsthema eingebrachten Vorschläge wurden in diesem Rahmen-Unternehmererschließungsvertrag berücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung erfüllt der nun vorliegende Bebauungsplan die o.g. Prämissen, mit denen das Aufstellungsverfahren begonnen wurde.

Dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG wird eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben, die Stadt Hilden wird von einer sich in die Umgebung einfügenden städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Hilden-Süd profitieren können.

Der aktuelle Entwurf ist damit auf einem Stand, der einen Beschluss als Satzung möglich macht.

Die bisherigen Abwägungsentscheidungen durch den Rat werden bestätigt und sind Teil der endgültigen städtebaulichen Abwägung des Satzungsbeschlusses.

Sollte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Hilden gefasst werden, kann der Bebauungsplan nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden noch im Dezember 2014 Rechtswirksamkeit erhalten.

Gez.

Birgit Alkenings

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		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:				
Vermerk Kämmerer				