

# Der Bürgermeister

Hilden, den 14.11.2005

AZ.: IV/61.1-Or



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/082**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 245 für den Bereich Gerresheimer Straße / Richard-Wagner-Straße/Händelstraße; Hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2005			
Rat der Stadt Hilden	14.12.2005			

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Herrn K-D. Kahl, Tucherweg 42, 40724 Hilden, vom 20.10.2005 (E-Mail):

Herr Kahl regt an, für die Gaststätte „Haus Witt (Athen-Palast)“ eigene Kfz-Parkplätze auszuweisen, da sonst die wirtschaftlichen Überlebenschancen dieses Lokals gefährdet wären.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Es handelt sich um eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.

Eigene KFZ-Parkplätze hat das Lokal auch heute schon, ohne die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung, nur in sehr beschränktem Ausmaß. Entlang der Gerresheimer Straße etwa wird ausschließlich auf öffentlichem Grund und Boden geparkt, auf dem dortigen Gehweg (auf der Ostseite der Gerresheimer Str.) oder auf sonstigen Straßenland-Grundstücken (die nun für den Knotenpunktausbau zum Kreisverkehr herangezogen werden) gegenüber.

Darüber hinaus ist die Lokalität mit gleich drei Buslinien zu erreichen, den Linien O3, 781 und 782.

Dennoch ist es möglich gewesen, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer einige neue Parkplätze im Bebauungsplan auszuweisen – auf Privatgrundstück -, die von Besuchern der besagten Gaststätte genutzt werden können.

Insofern wird der Anregung nachgekommen. Ob dies zum Erhalt des Lokals ausreicht, kann im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens nicht gesagt werden.

1.2 Schreiben des Bürgervereins Hilden-Meide e.V., 40721 Hilden, vom 21.10.2005 (E-Mail):

Der Bürgerverein Hilden-Meide e.V. macht in seinem Schreiben zwei Anregungen: zum einen werden die für die Gaststätte Haus Witt fehlenden Kfz-Parkplätze angemahnt, zum anderen wird angeregt, die vorgesehene Neubebauung in Nord-Süd-Richtung (parallel zur geplanten Wegeverbindung) in ihrer maximalen Höhe zu reduzieren, d.h. die maximale Firsthöhe um 3,50 m herabzusetzen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Es handelt sich um eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.

Eigene KFZ-Parkplätze hat das Lokal auch heute schon, ohne die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung, nur in sehr beschränktem Ausmaß. Entlang der Gerresheimer Straße etwa wird ausschließlich auf öffentlichem Grund und Boden geparkt, auf dem dortigen Gehweg (auf der Ostseite der Gerresheimer Str.) oder auf sonstigen Straßenland-Grundstücken (die nun für den Knotenpunktausbau zum Kreisverkehr herangezogen werden) gegenüber.

Darüber hinaus ist die Lokalität mit gleich drei Buslinien zu erreichen, den Linien O3, 781 und 782.

Dennoch ist es möglich gewesen, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer einige neue Parkplätze im Bebauungsplan auszuweisen – auf Privatgrundstück -, die von Besuchern der besagten Gaststätte genutzt werden können.

Insofern wird der Anregung nachgekommen. Ob dies zum Erhalt des Lokals ausreicht, kann im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens nicht gesagt werden.

Hinsichtlich der angesprochenen Neubaumöglichkeit ist auszuführen, dass die vorgesehene III-Geschossigkeit inkl. einer Möglichkeit zum Dachausbau hier bewusst zum Einsatz kommt. Es handelt sich um einen städtebaulich unauffälligen Standort, auf dessen Südseite an der Loewestraße auch III-geschossige Wohngebäude vorhanden sind. Hier für eine Neubebauung auch von einer modernen III-Geschossigkeit auszugehen, wird angesichts der großen Abstände (zwischen 20 und 40m an den Giebelseiten, zwischen 30 und 40m an den Traufseiten) zu der bestehenden Bebauung an den umgebenden Straßen als sinnvoll angesehen, selbstverständlich auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese Anregung des Bürgervereins Hilden-Meide e.V. wird daher zurückgewiesen.

1.3 Schreiben des Herrn B. Grabowski, Pfitznerstraße 1, 40724 Hilden, vom 02.11.2005:

Herr Grabowski spricht in seinen beiden Schreiben insgesamt vier Aspekte an, die Verlegung einer Bushaltestelle, die Verlegung eines Standortes von Glas- und Altkleider-Containern, die Verlegung einer geplanten Tiefgaragen-Zufahrt sowie die Festlegung einer Dachneigung von 30° Grad für die geplanten Neubauten entlang der Richard-Wagner-Straße.

Zu diesen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

*Verlegung einer Bushaltestelle*

Die hier vorhandene Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ der Linien O3 und 781 ist bereits in der Diskussion. Es ist vorgesehen, im Zuge des Ausbaues des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr den Haltepunkt für die Linie O 3 in die Straße Schalbruch zu verlegen. Die Linie 781 würde dann ausschließlich an der Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ an der Gerresheimer Straße halten. Dieser Anregung kann also, obwohl sie nicht Gegenstand eines Bauleitplan-Verfahrens ist, stattgegeben werden, wenn auch mit einer zeitlichen „Verzögerung“ in der Umsetzung.

*Verlegung eines Standortes für Glas- und Altkleider-Container*

Diese Frage ist nicht Gegenstand eines Bauleitplan-Verfahrens. Sie wird daher hier nicht weiter behandelt.

*Verlegung einer Tiefgaragenzufahrt*

Die heutige Position der Tiefgaragenzufahrt (durch den Tausch der an der Richard-Wagner-Straße vorgesehenen Baukörper insgesamt etwas in Richtung Gerresheimer Straße verschoben) zwischen den beiden geplanten Neubauten entspringt der hier angebrachten Funktionalität; der Abstand zum Knotenpunkt ist ausreichend, die Sichtverhältnisse sind gut, die Tiefgarage kann ökonomisch geplant werden. Außerdem ermöglicht es die Lage der Zufahrt, zusätzliche Kfz-Parkplätze für das Lokal „Haus Witt“ auf privatem Grund und Boden unterzubringen.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

*Festlegung einer Dachneigung von 30° Grad an der Richard-Wagner-Straße*

Die vorgeschlagene maximale Dachneigung von 30° Grad für die geplanten Neubauten parallel zur Richard-Wagner-Straße führt zu einer niedrigeren maximalen Firsthöhe im Vergleich zur der im Offenlageplan enthaltenen Regelung. Im Detail wird die Firsthöhe der

Neubauten um zwei Meter auf ca. 57.50m ü. NN reduziert und nähert sich damit der Firsthöhe des Antragstellers n, die bei ca. 57.00m ü. NN liegt. Da auch bei dieser neuen Dachneigung bei den Neubauten immer noch ein attraktiver Dachgeschoss-Ausbau möglich ist, wird es für sinnvoll gehalten, dieser Anregung nachzukommen, um so das nachbarliche „Konfliktpotential“ zu begrenzen.

1.4 Unterschriftensammlung zum Bebauungsplan 245, eingereicht von Herrn B. Grabowski, Pfitznerstraße 1, 40724 Hilden, vom 01.11. 2005

Im Text zu dieser Unterschriftensammlung werden insgesamt drei Anregungen gemacht: die Tiefgaragen-Zufahrt für die geplanten Neubauten an der Richard-Wagner-Straße soll in Richtung Gerresheimer Straße verschoben, der Baumbestand im Plangebiet soll geschützt und die Bushaltestelle der Linie O 3 an der Richard-Wagner-Straße soll in die Straße Schalbruch verlegt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

*Verschiebung einer Tiefgaragenzufahrt*

Die heutige Position der Tiefgaragenzufahrt (durch den Tausch der an der Richard-Wagner-Straße vorgesehenen Baukörper insgesamt etwas in Richtung Gerresheimer Straße verschoben) zwischen den beiden geplanten Neubauten entspringt der hier angebrachten Funktionalität; der Abstand zum Knotenpunkt ist ausreichend, die Sichtverhältnisse sind gut, die Tiefgarage kann ökonomisch geplant werden. Außerdem ermöglicht es die Lage der Zufahrt, zusätzliche Kfz-Parkplätze für das Lokal „Haus Witt“ auf privatem Grund und Boden unterzubringen.

Ergänzend wird ausgeführt, dass von einer „chaotischen“ Verkehrssituation überhaupt nicht die Rede sein kann. Sowohl Richard-Wagner-Straße als auch Pfitznerstraße haben eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, die Verkehrsbelastung besonders auf der Pfitznerstraße ist denkbar gering, die nahe Lichtsignalanlage drosselt die Fahrgeschwindigkeiten zusätzlich. Dementsprechend ist die Einmündung auch nie in der Unfallstatistik als „Unfallhäufungspunkt“ aufgetaucht.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

*Schutz des Baumbestandes im Plangebiet*

Der Schutz des Baumbestandes ist eines der Ziele der Bebauungsplan-Aufstellung. Daher wird auf eine Bebauung des Planinnenbereiches verzichtet, die dort vorhandenen dominierenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, es müssen sogar noch neue Bäume in dem Bereich angepflanzt werden. Zwar wird dieser Bereich nicht öffentlich zugänglich sein, sondern in Privatbesitz verbleiben. Der Schutz des Baumbestandes wird jedoch erreicht.

*Verlegung einer Bushaltestelle*

Die hier vorhandene Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ der Linien O3 und 781 ist bereits in der Diskussion. Es ist vorgesehen, im Zuge des Ausbaues des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr den Haltepunkt für die Linie O 3 in die Straße Schalbruch zu verlegen. Die Linie 781 würde dann ausschließlich an der Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ an der Gerresheimer Straße halten. Dieser Anregung kann also, obwohl sie nicht Gegenstand eines Bauleitplan-Verfahrens ist, stattgegeben werden, wenn auch mit einer zeitlichen „Verzögerung“ in der Umsetzung.

1.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 09.11.2005

hier: *Untere Landschaftsbehörde*

Die gemachte Anregung hinsichtlich der Überprüfung der Fauna, insbesondere auf Vorkommen von Fledertieren, erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der

Stadt Hilden, Sachgebiet Umwelt und Grünflächen. Dabei konnten irgendwelche Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Baumhöhlen oder innerhalb der alten Scheune) nicht festgestellt werden.

Demnach kommt der Planbereich lediglich als „Jagdraum“ für Fledermäuse in Frage, die ihre Quartiere jedoch woanders haben. Die Eignung als „Jagdraum“ – *sollten denn wirklich Fledermäuse vorhanden sein; bisher beruht die Annahme lediglich auf Hörensagen* – bleibt durch den Erhalt der Grünflächen im Planinnenbereich erhalten. Gerade Fledermäuse, die sich an das Leben in der Stadt angepasst haben, bevorzugen derartige offene Parkanlagen und Grünflächen als Jagdräume.

Weitere gleichartige Flächen und auch Quartiersmöglichkeiten sind zudem im Umkreis zwischen 500 und 1000 m (und damit stark innerhalb der Bewegungsräume von Fledermäusen) zu Genüge vorhanden. Die hier anstehende Planungsmaßnahme steht damit in keinem Gegensatz zum Schutz geschützter Tiere.

hier: *Untere Wasserbehörde*

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

hier: *Untere Bodenschutzbehörde*

Es werden keine Anregungen vorgebracht

hier: *Kreisgesundheitsamt*

Der Anregung, die Darstellung der Lärmpegelbereiche für das südwestliche Gebäude zu komplettieren, wird gefolgt.

#### 1.6 Schreiben der Bürgerinitiative MUT e.V. vom 10.11.2005

Die Bürgerinitiative MUT e.V. regt an,

1. die Vorgabe der Firsthöhen an die Umgebungsbebauung anzupassen.
2. eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück vorzuschreiben – ganz besonders im Hinblick auf Haus Witt.
3. Im Abschnitt B des B-Planes „Fledermausdachpfannen“ mit entsprechender Höhlung in geeigneter Menge vorzugeben.

##### zu 1.

Die vorgeschlagene maximale Dachneigung von 30° Grad für die geplanten Neubauten parallel zur Richard-Wagner-Straße führt zu einer niedrigeren maximalen Firsthöhe im Vergleich zur der im Offenlageplan enthaltenen Regelung. Die Firsthöhe wird um zwei Meter auf ca. 57.50m ü. NN reduziert und damit den Firsthöhen der vorhandenen Umgebungsbebauung angeglichen.

Der Anregung kann damit für den Bereich Richard-Wagner-Straße nachgekommen werden.

##### zu 2.

Beim Haus Witt handelt sich um eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.

Eigene KFZ-Parkplätze hat das Lokal auch heute schon, ohne die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung, nur in sehr beschränktem Ausmaß. Entlang der Gerresheimer Straße etwa wird ausschließlich auf öffentlichem Grund und Boden geparkt, auf dem dortigen Gehweg (auf der Ostseite der Gerresheimer Str.) oder auf sonstigen Straßenland-Grundstücken (die nun für den Knotenpunktausbau zum Kreisverkehr herangezogen

werden) gegenüber.

Darüber hinaus ist die Lokalität mit gleich drei Buslinien zu erreichen, den Linien O3, 781 und 782.

Dennoch ist es möglich gewesen, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer einige neue Parkplätze im Bebauungsplan auszuweisen – auf Privatgrundstück -, die von Besuchern der besagten Gaststätte genutzt werden können. Der Anregung wird somit nachgekommen.

### zu 3.

Die gemachte Anregung hinsichtlich der Überprüfung der Fauna, insbesondere auf Vorkommen von Fledertieren, erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Umwelt und Grünflächen. Dabei konnten irgendwelche Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Baumhöhlen oder innerhalb der alten Scheune) nicht festgestellt werden.

Demnach kommt der Planbereich lediglich als „Jagdraum“ für Fledermäuse in Frage, die ihre Quartiere jedoch woanders haben. Die Eignung als „Jagdraum“ – *sollten denn wirklich Fledermäuse vorhanden sein; bisher beruht die Annahme lediglich auf Hörensagen* – bleibt durch den Erhalt der Grünflächen im Planinnenbereich erhalten. Gerade Fledermäuse, die sich an das Leben in der Stadt angepasst haben, bevorzugen derartige offene Parkanlagen und Grünflächen als Jagdräume.

Weitere gleichartige Flächen und auch Quartiersmöglichkeiten sind zudem im Umkreis zwischen 500 und 1000 m (und damit stark innerhalb der Bewegungsräume von Fledermäusen) zu Genüge vorhanden. Die hier anstehende Planungsmaßnahme steht damit in keinem Gegensatz zum Schutz geschützter Tiere.

Eine Festschreibung von „Fledermausdachpfannen“ im Bebauungsplan ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahren.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

### 1.7 Schreiben des B.U.N.D., Ortsgruppe Hilden vom 13.11.2005

Die zur Entwurfsbegründung gemachten Äußerungen zum Punkt „3. Bisheriges Planungsrecht“ (Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 in einer max. Tiefe von 16,0m) wurden bereits beim Offenlagebeschluss (SV Nr.:61/063) abgehandelt und zurückgewiesen.

Das gilt auch für die Anregung zum Punkt „4. Planungsziele/Planinhalt“ (über eine Alternativplanung Stadtpark Meide soll in den politischen Gremien erneut abgestimmt werden), die im Zuge des Offenlagebeschlusses bereits abgewogen wurde.

Eine erneute Abhandlung ist daher nicht erforderlich.

Die zum Punkt „5. Umweltverträglichkeit“ und zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag gemachte Anregung hinsichtlich der Überprüfung der Fauna, insbesondere auf Vorkommen von Fledertieren, erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Umwelt und Grünflächen. Dabei konnten irgendwelche Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (in Baumhöhlen oder innerhalb der alten Scheune) nicht festgestellt werden.

Demnach kommt der Planbereich lediglich als „Jagdraum“ für Fledermäuse in Frage, die ihre Quartiere jedoch woanders haben. Die Eignung als „Jagdraum“ – *sollten denn wirklich Fledermäuse vorhanden sein; bisher beruht die Annahme lediglich auf Hörensagen* – bleibt durch den Erhalt der Grünflächen im Planinnenbereich erhalten. Gerade Fledermäuse, die sich an das Leben in der Stadt angepasst haben, bevorzugen derartige offene Parkanlagen und Grünflächen als Jagdräume.

Weitere gleichartige Flächen und auch Quartiersmöglichkeiten sind zudem im Umkreis zwischen 500 und 1000 m (und damit stark innerhalb der Bewegungsräume von Fledermäusen) zu Genüge vorhanden. Die hier anstehende Planungsmaßnahme steht damit in keinem Gegensatz zum Schutz geschützter Tiere.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

2. den Bebauungsplan Nr. 245 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 245 liegt im Hildener Norden. Es wird im Norden begrenzt durch die Richard-Wagner-Straße, im Westen durch die Gerresheimer Straße und enthält die Flurstücke 3, 969, 970, 972, 973, 1052 und 1053 in Flur 7 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 14.11.2005 zugrunde.“

(G. Scheib)

**Erläuterungen und Begründungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 245 hat den Eckbereich von Gerresheimer Straße und Richard-Wagner-Straße zum Gegenstand.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zum einen eine Neubebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zu ermöglichen, zum anderen den mit zahlreichen erhaltungswürdigen Bäumen bestanden Innenbereich von einer Bebauung freizuhalten. Auch eine Wegeverbindung zwischen Richard-Wagner-Straße und Händelstraße soll geschaffen werden.

Um diese planerischen Absichten umzusetzen, wurde im Mai 2001 das Bebauungsplan-Verfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Im Dezember 2001 verhängte der Rat darüber hinaus die Veränderungssperre Nr. 41, die im Januar 2002 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die Veränderungssperre wurde zweimal verlängert und läuft am 08.01.2006 aus.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat der Rat der Stadt Hilden am 28.09.2005 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 245 beschlossen.

Der Plan lag daher vom 10.10.2005 bis einschließlich 14.11.2005 öffentlich aus.

Die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen werden im vorliegenden Beschlussvorschlag abgehandelt, die daraus resultierenden entsprechenden Änderungen wurden in den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan eingearbeitet.

So wurden u.a. in Absprache mit den Grundstückseigentümern die beiden unterschiedlich großen II-geschossigen Wohnbauflächen südlich der Richard-Wagner-Strasse getauscht und zudem eine Reduzierung der Firsthöhe um 2,0m vorgenommen. Hierdurch verschiebt sich die Tiefgaragenzufahrt etwas in Richtung Gerresheimer Straße. Die Fußwegverbindung zwischen Richard-Wagner-Straße und Händelstraße, die im Offenlageplan noch als Privatfläche mit einem Geh- und Leitungsrecht für Fußgänger und Radler dargestellt war, wird nun eine öffentliche Verkehrsfläche. Auch war es möglich, einige zusätzliche private oberirdische Stellplätze in den Bebauungsplan zu integrieren.

Insgesamt stellen die im Satzungsplan eingearbeiteten Änderungen das dem Offenlageplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept in keiner Weise in Frage, sondern stellen lediglich kleinere Korrekturen dar.

Daher kann der Plan ohne erneute Offenlage als Satzung beschlossen werden.

Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag der Verwaltung formuliert.

(G. Scheib)