

# Der Bürgermeister

Hilden, den 26.05.2009  
AZ.: IV/61.1-ISR-57A,3.Änd.



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/294**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57A, 3.Änderung (VEP Nr. 12)  
für den Bereich Werner-Egk-Straße/Schumannstraße/ Molzhausweg  
(Friedenskirche);  
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2009			
Rat der Stadt Hilden	24.06.2009			

**Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:**

**1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**

**1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 28.04.2009**

Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde in Bezug auf den Altstandort am westlichen Rand des Plangebiets werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, einen Hinweis zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die potenzielle Altablagerung nebst Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde aufgenommen. Der Eigentümer der Fläche sowie der Vorhabenträger wurde über die geäußerten Verdachtsmomente informiert. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplans erfolgt nicht, da hier zunächst nur ein erster „Anfangsverdacht“ besteht und nicht nachweislich Böden mit erheblichen Belastungen vorliegen.

Die Bitte des Kreisgesundheitsamtes, im Genehmigungsverfahren frühzeitig beteiligt zu werden, wird berücksichtigt.

Die Hinweise des Planungsamtes werden zur Kenntnis genommen.

**1.2 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vom 03.04.2009**

Da keine Kabelanlagen der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vorhanden sind, ergeben sich keine Folgerungen für die Planung.

**1.3 Schreiben des BUND vom 30.04.2009**

Der Hinweis auf die unzureichende Beurteilungsbasis wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. dazu dient, Anregungen im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzuholen, so dass die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zur Erarbeitung des Umweltberichts dienen und auch die Vorlage eines Umweltberichts zu diesem Verfahrensstand keinesfalls erforderlich ist.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Das geltende Baurecht ermöglicht eine Versiegelungsrate von 60 %. Durch die Neuplanung wird eine Versiegelungsrate von 65,6 % ermöglicht. Rechtlich gesehen wird die mögliche Versiegelung demnach nicht um 10 % sondern lediglich um 5,6 % erhöht.

Bei der Beurteilung des Eingriffs ist im Falle einer Planänderung nicht der Bestandszustand des Plangebiets als Vergleichsgröße anzusetzen, sondern es sind die bereits nach geltendem Recht möglichen Eingriffe den neuen Eingriffen gegenüberzustellen. Nach derzeitigem Planungsrecht könnte im Plangebiet bereits über das derzeit vorhandene Maß, bis zu einem

Wert von 60 % versiegelt werden. Ein Vergleich mit dem Ist-Zustand ist demnach rechtlich nicht korrekt.

Die Aussage, dass es sich bei den Böden im Plangebiet um anthropogen überformte Böden handelt, ist nicht zynisch, sondern fachlich korrekt. Es sind zu großen Teilen versiegelte Flächen vorhanden, in den Freibereichen, vor allem der Kindertagesstätte, haben Arbeiten zur Geländemodellierung u. dgl. stattgefunden, so dass der natürliche Schichtaufbau des Bodens zum größten Teil nicht mehr vorhanden ist, auch wenn im Plangebiet Grünbereiche vorhanden sind, die optisch einen gesunden Bodenaufbau vermuten lassen.

Zudem sind prinzipiell die Umnutzung bzw. Wiedernutzung und Nachverdichtung von innerstädtischen Standorten zu fördern und werden auch durch den § 1a Abs. 2 BauGB explizit gefordert. Die Alternative für eine bauliche Entwicklung stellte ansonsten die Inanspruchnahme von Böden außerhalb des derzeitigen Siedlungsgebiets dar, die tatsächlich bisher, abgesehen von ggf. landwirtschaftlicher Nutzung, nicht von anthropogener Überformung betroffen waren.

Zudem gibt es für die Evangelische Kirchengemeinde keine Standortalternative, wenn sie ihre Angebote und Funktionen in Hilden weiter in ausreichendem Umfang wahrnehmen will. Dazu sind die Konzentration der kirchlichen Nutzungen auf einer kleineren Fläche und die wohnbauliche Nutzung der nicht mehr benötigten Flächen durch einen Investor zwingend erforderlich.

Die Anregungen in Bezug auf erforderliche Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden in der Umweltprüfung untersucht und sind im Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

1.4 das Protokoll der Bürgeranhörung vom 02.04.2009 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. **die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12), sowie 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) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**

Das Plangebiet liegt im Hildener Norden und wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Händelstraße, im Westen durch den Molzhausweg, im Süden durch die Schumannstraße sowie im Osten durch die Werner-Egk-Straße. Davon betroffen ist das Flurstück 1578 der Flur 8 der Gemarkung Hilden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich einerseits die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie eines Wohngebäudes mit altengerechten Wohnungen ermöglichen und andererseits die Kirche und das Gemeindezentrum mit der neu geplanten Kindertagesstätte dauerhaft sichern.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 15.05.2009 zugrunde.



### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 04.02.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) gefasst.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hilden und wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Händelstraße, im Westen durch den Molzhausweg, im Süden durch die Schumannstraße sowie im Osten durch die Werner-Egk-Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1578, Flur 8, der Gemarkung Hilden (Friedenskirche mit Gemeindezentrum).

Am 02.04.2009 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Die Betroffenen wurden schriftlich sowie mittels Presse und Internet eingeladen. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich keine direkte Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten.

Die in der Anhörung von den Bürgern besonders angesprochenen Aspekte, von der Ev. Kirchengemeinde angeblich nicht gezahlte Erschließungsbeiträge, der Bau von zusätzlichen Parkplätzen auf einem Drittgrundstück sowie in der Schumannstraße parkende LKW, wurden mittlerweile geklärt.

Nach Auskunft des zuständigen Fachamtes hat die Ev. Kirchengemeinde seinerzeit sehr wohl Erschließungsbeiträge gezahlt bzw. die Erschließungsanlagen teilweise auch auf eigene Kosten hergestellt.

Der Eigentümer des angesprochenen Drittgrundstückes auf der Südseite der Schumannstraße, die LEG Wohnen Düsseldorf GmbH, plant eigenen Aussagen zufolge weder den Bau einer Tiefgarage noch den einer Stellplatzanlage auf dem Grundstück.

Das Ordnungsamt schließlich teilt mit, dass die angesprochenen LKW im Straßenraum Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von unter 7,5 to sind und daher hinsichtlich des Parkens wie PKW zu behandeln sind. Will man in der Schumannstraße das Parken von LKW verhindern, geht das nur über eine Zusatzbeschilderung (Parken; nur für PKW).

Den Anregungen zur Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße konnte aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden. Die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage wurde geprüft. Diese Lösung ist allerdings unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht tragbar und zudem untypisch für den Hildener Norden. Eine Tiefgarage bietet sich eher für stärker verdichtete Gebiete oder die innerstädtischen Bereiche an.

Zwar wurde des Weiteren die Bewohnerdichte bemängelt, diese liegt aber deutlich unter dem Hildener Durchschnitt und übersteigt auch nicht die Dichte im Umfeld des Plangebiets, das sich in Bezug auf die Baustrukturen relativ heterogen darstellt. Eine Verringerung der Bebauungsdichte ist daher nicht sinnvoll.

Es wurde angeregt, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für die neuen Nutzungen vorzusehen sei. Das Baukonzept und der Bebauungsplan bieten die Möglichkeit, mehr als die gesetzlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu errichten, so dass dieser Anregung bereits durch die vorliegende Planung ausreichend Genüge getan wurde.

Mit dem Gestaltungsplan und der textlichen Erläuterung zur Planung wurde mit Schreiben vom 27.03.2009 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, keine weitergehende Versiegelung durch die Planung aufgrund der Entwässerungstechnik auf der einen und des Umweltschutzes auf der anderen Seite vorzubereiten. Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass im Be-

bauungsplan festgesetzt wird, dass die Fuß-, Radwege, Stellplätze sowie deren Zufahrten wasser-durchlässig herzustellen sind. Hierdurch wird die Versiegelungsintensität verringert. Des Weiteren wird beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser zur Versicke-rung zu bringen. Hierzu erfolgt eine Abstimmung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 24.05.2009 die öffentliche Auslegung des Ent-wurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum von 14.07.2009 bis zum 28.08.2009 geplant.

(Günter Scheib)