

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:****1. die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten, bebauungsplan- und umweltrelevanten Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

1.1. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 32 – Regionalentwicklung, Schreiben vom 10.11.2016

Das Dezernat 32 ist nicht TöB i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst (KBD), Schreiben vom 17.11.2016

Keine Hinweise auf Kampfmittel aus der Luftbildauswertung.

Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden bei Bauarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan wird gefolgt.

1.3. Unitymedia, Schreiben vom 22.11.2016

Keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.4. Stadtwerke Hilden, Schreiben vom 30.11.2016

Keine Bedenken, wenn die Grunddienstbarkeit der Versorgungsleitungen im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan sind für den privaten Erschließungsweg Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

1.5. Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 06.12.2016

Hinweis auf die Sicherstellung der Anliefer- und Betriebsverkehre des bestehenden, benachbarten Handwerksbetriebs an der Uhlandstraße 26 sowie der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Demnach ist in angemessener Anzahl für das Mehrfamilienhaus eine Tiefgarage geplant. Für die Einfamilienhäuser ist je geplante Wohneinheit eine Garage zzgl. vorgelagertem Stellplatz auf dem privaten Grund vorgesehen. Ein Zugriff auf das private Grundstück des bestehenden Handwerksbetriebes erfolgt somit nicht. Mit der Zurverfügungstellung der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken wird bereits dem Belang ausreichend Rechnung getragen.

Mit der heranrückenden Wohnbebauung werden darüber hinaus durch den Bebauungsplan keine wesentlichen immissionsrechtlichen Einschränkungen (z.B. aus Lärm) für den Betrieb vorbereitet.

1.6. Kreis Mettmann, Schreiben vom 09.12.2016**1. Untere Wasserbehörde:**

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2. Untere Immissionsschutzbehörde:

Keine Bedenken.

3. Untere Bodenschutzbehörde:***Allgemeiner Bodenschutz***

Keine Bedenken.

Altlasten

Keine Bedenken.

4. Kreisgesundheitsamt:

Hinweis auf die bestehende Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie die Zugrundelegung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei der Bauleitplanung und bei Überschreitung der Werte entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18005, DIN 4109 bzw. VDI 2719 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5. Untere Landschaftsbehörde:***Landschaftsplan***

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Eine Beteiligung des Beirates, des Ausschusses für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung (ULAN) sowie des Kreisausschusses ist nicht erforderlich.

Umweltprüfung/Eingriffsregelung/Artenschutz

Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird bei Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Artenschutz

Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung sind nicht beeinträchtigt.

6. Planungsrecht

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur weiteren Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird vor Umsetzung des Bebauungsplanes gefolgt. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW enthalten. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung wird die Anregung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
- zu 2 Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.
- zu 3 Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.
- zu 4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und dabei die Einwirkungen aus dem Schienen- und Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet untersucht. Die Ergebnisse und die damit verbundenen, erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 5 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.
- zu 6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.7. BUND – Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW, Schreiben vom 12.12.2016

1. Hinweis auf artenschutzrechtlich irrelevante Aussagen im Einleitungskapitel der Artenschutzprüfung und diesbezüglich fehlender Quellenangaben.

2. Hinweis auf Eingriff in bestehende Grünstrukturen durch die Umsetzung des Bebauungs-

- plans, um geplante Rodungs- und Abbrucharbeit vorgezogen durchführen zu können.
3. Hinweis auf eine unzureichende Artenschutzprüfung. Anregung auf eine Untersuchung über mindestens eine Vegetationsperiode mit mehreren Ortsbegehungen von Frühling bis Herbst sowie von Detektionen auf das Vorkommen von Fledermäusen.
4. Hinweis auf nicht erfolgte Fortschreibung der Artenschutzprüfung nach der Bürgeranhörung. Hinweis auf gesichtete Arten im Plangebiet, wie z.B. Fledermäuse, Falken, Sperber und Bussarde, auf bestehende Bäume mit möglichen Lebensräumen sowie des Vorkommens von Kleintieren im Plangebiet als Nahrungsangebot für Greifvögel und eines damit verbundenen Eingriffs in Nahrungshabitate.
5. Hinweis auf Unterlassung von Abbruch- und Rodungsarbeiten bis zur geplanten Begehung des Stadtentwicklungsausschusses im Frühling 2017.
6. Hinweis auf den vegetativen Realbestand der bestehenden Gartenflächen sowie auf den ehemaligen Lebensraum für Rehe im Plangebiet.
7. Hinweis auf Gefährdung der lokalen Populationen vorgefundener Allerweltsarten und eines unzureichenden Ausgleichs durch Neupflanzungen. Hinweis auf eine zunehmende Versiegelung im gesamten Stadtteil und der zunehmenden Einschränkung der Allerweltsarten.
8. Hinweis auf Beachtung des Entwurfes der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ sowie der Beachtung einer Planungsalternative mit straßenbegleitender Bebauung ohne Zugriff der hinteren Gartenflächen.
9. Hinweis auf den möglichen Erhalt eines bestehenden Zusammenhangs der Gartenbereiche im gesamten Baublock mit Teichen und sonstigen Lebensbereichen, wenn lediglich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen und das Hinterland als Wohngarten erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- zu 1 Ziel des ersten Kapitels der Artenschutzprüfung (ASP) ist es, den Anlass der durchgeführten ASP zu erläutern. Dieser Anlass ist das planerische Ziel der Stadt Hilden, der hohen Wohnraumnachfrage in Hilden mit der Nachverdichtung als Innenentwicklungsmaßnahme entgegen zu kommen und der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen.
- zu 2 Mit den vorgezogenen Abbruch- und Rodungsarbeiten wird die Erforderlichkeit der durchgeführten ASP begründet, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die teilweise Baufeldfreimachung des Plangebietes notwendig wird. Der Abriss der baulichen Anlagen und die Rodung der Gehölzbestände können im Vorfeld, also vor der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können, wurde die Artenschutzprüfung erstellt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 3 Der Untersuchungsumfang sowie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt (siehe diesbezügliche Stellungnahme). Aufgrund der lokalen Strukturen kann ein populationsgefährdender Eingriff in die Habitatstrukturen etwaiger planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Eine Veranlassung zur weiterführenden Untersuchung über mindestens eine Vegetationsperiode oder einer Artenschutzprüfung der Stufe II besteht aufgrund der gewonnen Erkenntnisse und aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (vgl. Kap. 2.2.2 Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz (VV-Artenschutz)) somit nicht. Darüber hinaus wurde dennoch eine ergänzende Ortsbegehung im Frühjahr 2017 durchgeführt und es konnten damit die Erkenntnisse der Erstbegehung bestätigt werden. Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden der Gebäude- sowie Gehölzbestand auf etwaige Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Ein Vorkommen von Brut- und Aufzuchthabitaten planungsrelevanter Arten im Plangebiet konnte im Zuge der Artenschutzprüfung mit hoher Wahrscheinlich-

keit ausgeschlossen werden, sodass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

- zu 4 Die Beteiligungsunterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligungsunterlagen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind inhaltsgleich. Eine Fortschreibung der Planinhalte und Fachgutachten zwischen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist im Sinne des Baugesetzbuches nicht zwingend notwendig. Die Fortschreibung erfolgte nach der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung bzw. vor der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB.

Die Hinweise aus der Bürgeranhörung auf Vorkommen etwaiger planungsrelevanter Arten wurden im Rahmen einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2017 geprüft. Wie in der ASP aufgeführt, wurden nach intensiver Untersuchung keine Anzeichen auf Brut- oder Nistplätze in Gehölz- oder Gebäudestrukturen durch Fledermäuse festgestellt bzw. Horste oder Nester planungsrelevanter Vogelarten gesichtet. Eine Nutzung des Plangebietes als Teilfläche eines Nahrungshabitats von vermeintlich gesichteten Greifvögeln ist nicht in Gänze auszuschließen, aufgrund der Struktur und der Flächengröße wird mit einer Überplanung jedoch kein Verbotstatbestand gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Zudem bestehen für die genannten Arten außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Hilden ausgedehnte und geschützte Freibereiche als Nahrungshabitat. Ein Verlust bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten sowie Brut- und Aufzuchthabitaten planungsrelevanter Arten konnte im Rahmen der ASP mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- zu 5 Ein Abbruch der baulichen Anlagen bzw. die Rodung der Gehölzbestände ist bislang nicht erfolgt. Die Abriss- bzw. Rodungsarbeiten sind im Vorfeld bei der Stadt zu beantragen und es greift die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden. Der Stadtentwicklungsausschuss konnte sich im Rahmen der Ortsbegehung am 01.02.2017 ein umfassendes Bild von der Bestandssituation machen.
- zu 6 Die rückwärtigen Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Wohngarten mit Ziergehölzen und Rasenfläche dar. Die Umgebung des innerstädtischen Plangebietes ist als anthropogen überformt zu beschreiben, sodass Brut- oder Aufzuchthabitate oder Wanderkorridore planungsrelevanter Arten auch für das Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Eine ehemalige Nutzung des Wohngartens als Zuchtgehege für Rehe oder andere Nutztiere gibt keine Hinweise auf Fortpflanzungsstrukturen für planungsrelevante Arten im heutigen Realbestand des Plangebietes.
- zu 7 Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine wohnbauliche Nutzung mit Wohngärten vorbereitet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnten im Bestand keine Brut- oder Aufzuchthabitate im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Plangebiet im innerstädtischen Kontext wird als anthropogen überformt eingestuft. Es sind im Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Mit den nahegelegenen Außenbereichen (Karnap) bestehen ausreichende und attraktive Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten und Allerweltsarten gegenüber dem anthropogen geprägten Innenstadtbereich.
- zu 8 Im Rahmen des Verfahrens wurden die genannten Planungsvarianten geprüft und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Diskussion vorgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Nachgang dazu beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegergespräch fand am 29.03.2017 statt

und es wurde ein städtebaulicher Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten und überarbeiteten Planungsvarianten sowie der Kompromissvorschlag in der Sitzung am 21.06.2017 vorgestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des als „Kompromissvorschlag“ eingereichten städtebaulichen Entwurfes mit der wohnbaulichen Entwicklung der hinteren Bereiche mehrheitlich beschlossen.

- zu 9 Die Planungsalternative mit einer straßenbegleitenden Bebauung an der Schützenstraße wurde dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in der Sitzung am 21.06.2017 vorgestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des als „Kompromissvorschlag“ eingereichten städtebaulichen Entwurfes mit einer wohnbaulichen Entwicklung der hinteren Bereiche mehrheitlich beschlossen, um der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden Rechnung zu tragen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt die Stadt Hilden das im Baugesetzbuch verankerte, planerische Ziel, die innerstädtische Nachverdichtung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Für die umliegenden Bereiche richten sich Vorhaben nach § 34 BauGB, sodass eine Entwicklung des Hinterlandes bereits heute in Teilen möglich wäre. Eine mögliche wohnbauliche Fortentwicklung durch Zugriff auf das Hinterland bedingt sich nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

- 2. die Umstellung des Bauleitplanverfahrens auf ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch, oder: die Umstellung auf ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird abgelehnt.**

- 3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 263** 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich Schützenstraße und umfasst Flurstück 727 und einen Teil des Flurstücks 1625 in Flur 58 der Gemarkung Hilden. Es wird begrenzt im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 1625, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 1625 und 727, im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 727 sowie im Westen durch die Schützenstraße und eine um 30 m nach Osten versetzte fiktive Linie unmittelbar hinter dem Wohngebäude Schützenstraße 41a.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilienhaus und mehreren Einfamilienhäusern besteht.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung vom 16.10.2017 zu Grunde. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird bei Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB verzichtet.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 263 für den Bereich der Grundstücke Schützenstraße 41/43 eingeleitet. Hiermit soll auf den Grundstücken eine Wohnbebauung aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) und Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Verfahrensschritte

und -unterlagen werden im Wesentlichen durch das von den Bauherren beauftragte Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan, durchgeführt und erarbeitet, während die Verfahrensleitung beim Planungs- und Vermessungsamt liegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) beschlossen.

Es wird nun ein Beschlussvorschlag vorgelegt, das Verfahren parallel zum Offenlagebeschluss auf ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung (gemäß § 13a Baugesetzbuch) umzustellen. Diese Umstellung hat eine Verfahrensbeschleunigung zur Folge, da im Verfahren der Innenentwicklung von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden kann. Die für die Belange des Umweltschutzes und weiterer berücksichtigender „Schutzgüter“ und die Verbotstatbestände für den Artenschutz wurden aber dennoch untersucht und werden in der vorliegenden Begründung auch ausführlich behandelt.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass seitens des Investors bereits zum Aufstellungsbeschluss die Anwendung des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren beantragt war. Damals wurde dem nicht gefolgt, da man sich insbesondere nicht die Möglichkeiten einer umfangreichen Bürgerbeteiligung einschränken lassen wollte. Dementsprechend ist in der Folge eine solche umfangreiche Beteiligung auch erfolgt.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016 an dem Verfahren beteiligt. In der Bürgeranhörung und im weiteren Verlauf wurde deutlich, dass etliche Anlieger die Planung in der vorliegenden Form ablehnten und unzufrieden mit ihrer Beteiligung im Verfahren waren. Die Kritik der Anlieger betraf die Bebauung auf dem Grundstück Schützenstraße 41, da diese insbesondere das nördlich gelegene Grundstück Schützenstraße 37 zu stark beeinträchtigt. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Schützenstraße 43 wurde kaum beanstandet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 01.02.2017 die Verwaltung beauftragt, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante 5 zwischen den Vorstellungen der Bauherren und der Anlieger in diesem Konflikt einen Kompromiss zu erzielen. Neben einer solchen Kompromissvariante wurde seitens der Fraktionen Bürgeraktion und Allianz für Hilden (siehe Antragsvorlagen, SV 61/105/1 und SV 61/107/1, im StEA 01.02.2017) ein städtebaulicher Entwurf gefordert, der nur eine Bebauung entlang der Straße ermöglicht.

Eine Diskussionsveranstaltung am 29.03.2017 diente der Befriedung der Situation bei Beibehaltung des Planungsziels, Baumöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen, und der Erarbeitung einer Kompromissvariante. Die in der Veranstaltung anwesenden Anlieger legten vor allem Wert auf eine gütliche Einigung der wesentlichen Konfliktparteien sowie eine Höhenbegrenzung der Bebauung im Innenbereich. Während des Gesprächs brachten die Konfliktparteien (Eigentümer der Grundstücke Schützenstraße 37 und 41) eine neue Variante, auf die sie sich im Vorausgang geeinigt hatten, als Kompromissvorschlag ins Gespräch ein. Die Anwesenden diskutierten diese und waren mit der Lösung einverstanden. Die Einigung der Konfliktparteien liegt dem Baudezernat schriftlich vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Umstellung des Verfahrens von einem „normalen Bebauungsplan“ zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB denkbar.

die formalen Voraussetzungen, die der § 13a beinhaltet, sind erfüllt. Das Plangebiet ist kleiner als 20.000m², es sind keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten, wichtige Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt, es liegt keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG vor.

Es wurden auch schon diverse Verfahrensschritte durchgeführt, auf die man bei einem Verfahren nach § 13a BauGB verzichten könnte: eine Bürgeranhörung, ein Moderationsverfahren, Untersuchungen zu den Themen Schall/Lärm, Verschattung und Artenschutzprüfung. Diese Umweltaspekte werden in der Bebauungsplanbegründung ausführlich dargestellt.

Als praktische Auswirkung bleibt nun der Verzicht auf einen Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Eine Verfahrensbeschleunigung ist damit nicht zu erreichen, da die eigentliche Offenlage genauso durchgeführt werden muss wie bei einem „normalen“ Verfahren.

Bei einem Verzicht auf die Umstellung nach § 13a BauGB würde eine Umarbeitung der Bebauungsplanbegründung notwendig sowie die Erstellung einer Bilanzierung. Dies müsste bis zum 17.11.2017 durch das bearbeitende Planungsbüro geschehen, um dann mit diesen Unterlagen in die Sitzung des STEA am 06.12.2017 und – wie bisher vorgesehen – in die Ratssitzung am 13.12.2017 zu gehen.

Der Beschlussvorschlag lässt unter Punkt 2 eine entsprechende Wahlmöglichkeit.

„Entwurf Kompromissvariante“

Der Entwurf ermöglicht den Bau von ca. 15 Wohneinheiten, von denen auf dem Grundstück Schützenstraße 43 im Mehrfamilienhaus (MFH) ca. 7 Wohneinheiten entstehen, und 5 Wohneinheiten in zwei Doppelhäusern (DH) und einem Einfamilienhaus (EFH)). Auf dem Grundstück Schützenstraße 41 sollen maximal 3 Wohneinheiten entstehen (2 Einfamilienhäuser und eine Einliegerwohnung). Alle Wohneinheiten im Hinterland werden über eine gemeinsame private Erschließung erreicht und verfügen über Einzelgaragen oder –Stellplätze. Das Mehrfamilienhaus erhält eine Tiefgarage. Der eingeschossige Anbau an das Gebäude Schützenstraße 41 erhält Bestandsschutz durch eine Baugrenze. Die Geschossigkeit ist gestaffelt von der Schützenstraße und Umlandstraße in den Innenbereich, und die Dachform variiert.

Dieser „Kompromiss-Vorschlag wurde in der Sitzung des STEA am 21.06.2017 mehrheitlich als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen. Für inhaltliche Details wird auf die Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/134 verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen der bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht relevant eingestuft, da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden. Weil in der Bürgeranhörung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens des BUND eine über die bisherige Begutachtung hinausgehende Artenschutzprüfung für das Plangebiet gefordert wurde, wurde im April 2017 eine ergänzende Ortsbegehung durchgeführt. Auch bei dieser Begehung wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt, dies wird im Artenschutzgutachten ausgeführt.

In der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik wurden der Verkehrslärm aus Straßen- und Schienenverkehr sowie die mit der Planung verbundenen Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquellen für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht. Von der Umsetzung des Bebauungsplanes werden demnach keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht.

Die Planung wurde hinsichtlich der Unterbringung der Stellplätze des Mehrfamilienhauses gegenüber den ersten Entwürfen geändert. Diese werden nun nicht in einem Garagenhof, sondern in einer Tiefgarage untergebracht, sodass die erforderlichen Abstandflächen erreicht werden und die Lärmauswirkungen durch den ruhenden Verkehr reduziert werden. Die Lärmauswirkungen der Tiefgarage wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts bleiben an allen Immissionsorten unerschritten.

Der Einfahrtsbereich in den privaten Erschließungsweg wurde angepasst, um beispielsweise Feuerwehrfahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen. Die Feuerwehraufstellfläche wird am Ende der geplanten Stichstraße im Bebauungsplan dargestellt.

In den Bebauungsplanentwurf ist ein Hinweis aufgenommen, dass die Niederschlagsentwässerung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW erfolgt. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutach-

tens untersucht.

Im Bebauungsplan werden freizuhaltende Sichtfelder an den Ausfahrten aus der Tiefgarage und aus dem Privatweg nachrichtlich dargestellt und eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Da für einen Teil des Plangebietes bereits Planrecht nach § 34 BauGB besteht, sind keine Park- oder Stellplätze für Besucher nachzuweisen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfallen keine öffentlichen Parkplätze. Für die Anwohner werden auf den privaten Grundstücken selbst genügend Stellplätze nachgewiesen, sodass hierdurch kein Zugriff auf den öffentlichen Parkraum erfolgt. Wesentliche negative Auswirkungen zum bestehenden Parkdruck auf die öffentlichen Parkplatzflächen werden durch die Planung insgesamt nicht erwartet.

Der Gehölzbestand auf dem Plangebiet sowie der grenznahe Baumbestand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kartiert. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung aufgenommen. Diesbezüglich geschützte Baumbestände werden bei Abgang auf dem Grundstück ersetzt. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Fällantrag für die erforderlichen Rodungsarbeiten gestellt sowie die ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Um die Planungsziele realisieren zu können, werden insbesondere festgesetzt:

Das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet, in welchem gemäß Baunutzungsverordnung auch Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u.a. aufgrund der Verkehrssteigerung und der Immissionen nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Der im allgemeinen Wohngebiet WA3 bestehende Gebäudeteil des Wohnhauses der Schützenstraße 41a wird durch eine Baugrenze im Bestand geschützt. Hierdurch kann er z.B. bei Baufähigkeit in gleicher Form wieder aufgebaut werden. Eine geringfügige Erweiterung wird zugelassen, um die technische oder bauphysikalische Gebäudeausrüstung gemäß den geltenden Rechtsvorschriften (z.B. Energieeinsparverordnung) zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf diese GRZ durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird aufgenommen, um die erforderlichen Stellplätze realisieren zu können. Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten und eine gärtnerische Gestaltung über der Tiefgarage zu ermöglichen, ist diese mit einer mindestens 35 cm dicken Substratschicht (zzgl. Drainageschicht) zu überdecken. Es sind weitere Festsetzungen zur Bepflanzung, insbesondere zur Anpflanzung und zum Erhalt von Hecken, getroffen worden.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Die Höhen der umliegenden Bestandsbebauung werden berücksichtigt. Es werden daher festgesetzt:

- Mehrfamilienhaus: maximal drei (III) Vollgeschosse
- Einfamilienhäuser südlich des Privatweges: maximal zwei (II) Vollgeschosse
- Einfamilienhäuser nördlich des Privatweges: ein bzw. zwei Vollgeschosse (I, II)
- maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
Die begrenzte Überschreitung der First- und Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ermöglicht eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude und dient der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (Solarenergie).

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird ein größerer Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten, da die Bestandsbebauung Schützenstraße 37 eine unterschrittene Abstandfläche vorweist. Dies dient der Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Der Bebauungsplan ermöglicht Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände oder Wintergärten um bis zu 3,0 m. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 ist die Überschreitung auf die südwestliche Baugrenze (zu den festgesetzten Stellplatzflächen) beschränkt.

Die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten, wie z.B. durch Hauseingänge, Balkone oder Erker wird über textliche Festsetzungen geregelt.

Die Standorte für Müllsammelbehälter sowie von Fahrradabstellanlagen für die Mehrfamilienhausbebauung werden zeichnerisch festgesetzt und nach Landesbaurecht genehmigungsfreie Anlagen, z.B. Gartenhäuschen, werden auf bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt je Wohneinheit beschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise wird eine weitere Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung) je Hauseinheit zugelassen, sofern ein unabhängig befahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Es wird festgesetzt, dass für die Ausleuchtung von Wege- und Stellplatzflächen LED-Leuchten zu verwenden sind, da diese weniger Insekten und somit weniger Fledermäuse in den Verkehrsraum locken, um das Kollisionsrisiko zu reduzieren.

Von der Schützenstraße aus erfolgt die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 über einen Privatweg in Form einer Stichstraße. Dieser wird als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Auf die Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten, oder für schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wird textlich hingewiesen.

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA3 wird ein Pflanzgebot mit standortgerechten Gehölzen mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe als Sichtschutz festgesetzt, um die Belange der angrenzenden Anlieger zu berücksichtigen.
- Als textlicher Hinweis wird eine Pflanzliste in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Tiefgarage ist in Teilen mit einer mindestens 35 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
- Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Hecken getroffen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Die bis zu 2,0m hohe Mauer an der Grenze zur Hinterbebauung der Schützenstraße 41 ist zum Privatweg hin zu begrünen.

In dem Bereich, in dem der Altbau Schützenstraße 43 in die Bauflucht der Schützenstraße hineingereicht hat, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass hier der Bürgersteig entsprechend ergänzt werden kann.

Es werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie die Gebäudegestalt bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen. Glasierte Dachendeckungen werden aus Gründen der Rücksichtnahme im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflexionen ausgeschlossen. Zudem trifft der Bebauungsplan einheitliche Festsetzungen zu Einfriedungen, um ein einheitliches Quartiersbild zu ermöglichen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Argumente gegen die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

Gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.06.2017 wurde das Verfahren auf Basis der „Kompromissvariante“ weiterentwickelt. Die weiterentwickelte Planung liegt nun dem Offenlagebeschluss zugrunde. In dieser Sitzungsvorlage liegt auch der Vorschlag der Stadtverwaltung zur Abhandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung vor.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 12.10.2017 zugrunde.

Auf der städtischen Internetseite könnten unter www.hilden.de/bplanverfahren -> Hilden-Süd -> 263-00 die der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans zugrunde liegenden Fachgutachten eingesehen werden:

- Verschattungssituation zum Kompromissvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ in Hilden, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 22.05.2017
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 263 „Schützenstraße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 03.11.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Schützenstraße in Hilden, Verkehrsgeräusche, TAC Technische Akustik, 21.08.2017

Der unmittelbare Link zu den Informationen und Dateien des Bebauungsplanverfahrens lautet:
<https://ssl.o-sp.de/hilden/plan/uebersicht.php?S=4&L1=8&pid=29399>

Wenn der Beschluss zur öffentlichen Auslegung in der Sitzung des Rates am 13.12.2017 gefasst wird, kann die Offenlage im Januar/Februar 2018 für die Dauer eines Monats stattfinden. Parallel dazu werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Wenn nach Eingang der Stellungnahmen keine bzw. nur die Grundzüge der Planung nicht betreffende Überarbeitungen erforderlich sind, kann der Bebauungsplan im Frühjahr 2018 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Gez.

B. Alkenings
Bürgermeisterin