

ISR

Zur Pumpstation 1
42781 Haan

per Mail : oezboeluek@isr-haan.de
Kopie : Gabriele.Bopp@hilden.de

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103/65030

B-Plan Nr. 263 Schützenstraße - Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten unsere bereits früher gemachten Bedenken hinsichtlich der „Nachverdichtung“ in verbliebenen Gartenbereichen im Hintergelände von Bebauungen weiter aufrecht. Das sehen wir auch nicht als einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden an. Die dort im Umfeld lebenden Menschen haben das bei der Begehung auch klar und deutlich zum Ausdruck gebracht, dass nur der Erhalt der wenigen verbliebenen Gärten als nicht versiegelte Grünbereiche eine hinreichende Wohnqualität auch im Sinne des Baugesetzes sichern kann. Da die nach Aussage der Stadt Hilden dringend benötigten Sozialwohnungen an dieser Stelle nicht realisiert werden, ist ein dringender Bedarf nicht nachgewiesen. Deshalb halten wir es für notwendig, diesen Bebauungsplan mit einer geringeren Bebauungsdichte bzw. dem (zumindest weitgehenden) Verzicht auf die Gartenbebauung neu zu planen. Damit würde die Stadt Hilden auch ein Zeichen für das benachbarte Gelände der dortigen Wohnungsbau-Firma (Vonovia?) geben, dass der Schutz verbliebener unversiegelter Gartenbereiche gewünscht ist.

Die in der Planung ersichtliche Dichte der Bebauung und sonstiger Versiegelung erscheint bereits die in allgemeinen Wohngebieten gesetzte GRZ von 0,4 bis an die Grenze auszureizen. Zusätzlich soll „Flexibilität“ gewährt werden und die „Ausnutzbarkeit im Plangebiet“ durch die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebene GRZ nicht „eingeschränkt“ werden.

Entgegen dieser sinnvollen Rechtsvorschrift, die „gesundes Wohnen“ sichern soll, soll unter Punkt 8.2 Maß der baulichen Nutzung folgende „Auflockerung“ bzw. Folgender „Freibrief“ ausgestellt werden:

„ An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu

schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt.“

Damit bestünde bei einer solchen „Genehmigung“ die Gefahr, dass tatsächlich die bauliche Ausnutzung mit Terrassen, Gartenhäusern etc. bis zu einer neuen Hildener-GRZ von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet ausgedehnt wird und für Grünbereiche kaum noch Platz bleibt.

Darüber hinaus wird auch für die Tiefgaragen-Möglichkeit bis an die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 Versiegelung geplant. In diesem Zusammenhang wird auch von den Planern das Problem mit dem Boden-Wasser-Haushalt erwähnt: ***„Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage zu steuern, sind Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen sowie zur Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht getroffen (Ziffer 10.1 der Festsetzungen, Kapitel 8.9 der Begründung).“***

Wir sehen das Problem im Gegensatz zu den Planern damit nicht als gelöst an, sondern erwarten eine genaue Berechnung und Darstellung, welche Teilprobleme gelöst und welche nicht gelöst werden können! Diese Daten können wir den derzeit offengelegten Unterlagen nicht entnehmen.

Das offengelegte Hydrogeologische Gutachten der Fa. Müller weist u.E. einige Unklarheiten und Defizite auf. Zunächst einmal bezieht sich das Gutachten (siehe dortiger Lageplan) offensichtlich nicht auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes sondern nur auf einen Teil davon. Der nicht betrachtete Teil des Bebauungsplanes weist aber noch geringere Grundstücksanteile aus, die zur Versickerung zur Verfügung stehen.

Außerdem wird lediglich eine grundsätzliche Versicherungsfähigkeit bescheinigt. Ob und wo diese Versickerung tatsächlich gesichert werden kann, ist nicht oder zumindest nicht hinreichend beschrieben. Wenn eine Versickerung bei einer GRZ Ausnutzung von 0,4 möglich ist, ist diese Annahme bei einer zulässigen Ausnutzung wie oben beschrieben – von 0,6 bzw. teilweise 0,8 nicht mehr schlüssig.

Im hydrogeologischen Gutachten ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit nur für die unteren Schichten anzunehmen ist.

„Dieser Durchlässigkeitskoeffizient gilt ausschließlich für die unterlagernden sandigen Kiese.

Die Durchlässigkeit der oberen Schicht ist damit nicht gesichert und die Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen auf Terrassen und Wegen läuft evtl. ins Leere.

Eine seltsame Kuriosität ist dem Kapitel 2.8 ebenfalls zu entnehmen und bedarf u. E. nach noch einer Erklärung.

„Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entsprechend seines Bestandes mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt.“

Weshalb wurde (nur) dieser Grundstücksteil mit dem „dort vorhandenen Gebäudeteil“ in diesen Bebauungsplan aufgenommen werden? Handelt es sich dabei um einen sog. „Schwarzbau“ (eines früheren Mitarbeiters des Hildener Bauamtes), der jetzt legalisiert werden soll? Unsere entsprechende Nachfrage bei der damaligen Begehung konnte oder wollte dazu niemand beantworten.

Zum ökologischen Fachbeitrag

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass im Jahr 2016 bei Überprüfung der Schutzwürdigkeit der Bäume nach bestehender Baumschutzsatzung bei dem dortigen Walnussbaum ein Stammumfang von 85 cm gemessen wurde. Da nunmehr 2 Jahre vergangen sind, gehen wir davon aus, dass der Walnussbaum nunmehr den lt. Baumschutzsatzung maßgeblichen Stammumfang von 90 cm erreicht hat bzw. hätte, wenn er nicht zwischenzeitlich gefällt wurde. Deshalb erwarten wir hierzu eine erneute Prüfung und einen entsprechenden Ausgleich.

Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass die gutachterliche Betrachtung sich ebenfalls nur auf die Zeit von vor zwei Jahren bezieht und deswegen zumindest teilweise einer Überarbeitung bedarf. Zwischenzeitlich werden sich Tiere in dem seit

dieser Zeit brachliegenden Gelände ein neues Zuhause gesucht haben. Zu beobachten waren auf jeden Fall Falken, die dieses Gelände häufig überflogen und auch angeflogen haben. Deshalb regen wir hierzu eine erneute Prüfung an. Da zwischenzeitlich auch alarmierende Nachrichten zum Insektenschwund zur Kenntnis zu nehmen waren, regen wir auch hierzu an, Insektenpflanzen für die Hausgärten zur Anpflanzung und aussähen vorzusehen, um zumindest Inselbereiche für diese gefährdeten Tiere zu schaffen. Dazu sind auch Vorgaben für Mähzeiten etc. notwendig, wenn auch nicht verpflichtend so doch als Anregung.

Für den BUND Ortsgruppe Hilden



Dieter Donner