

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:****1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:****1.1 Schreiben der Unitymedia NRW GmbH mit Datum vom 12.07.2018**

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Es besteht ein grundsätzliches Interesse daran, das eigene glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit melden würde. Bis dahin wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Unitymedia NRW GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.2 Schreiben der Westnetz GmbH mit Datum vom 17.07.2018

Mit Schreiben der Westnetz GmbH vom 17.07.2018 wurden eine Bestandsplanauskunft sowie die Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren zugesandt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Nach Einsicht in die Planauskunft konnte keine Betroffenheit der Versorgungsleitungen oder -anlagen der Westnetz GmbH festgestellt werden.

1.3 Schreiben der Rheinbahn AG mit Datum vom 27.07.2018

Die Linien O3 und 781 verlaufen entlang des Planungsgebietes und haben eine Endstelle an der Haltestelle „Köbener Straße“.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet auf der Fläche zwischen Meide, Schalbruch und Elb gibt es Konzepte für die Verlegung der Endstelle von der Köbener Straße in das Neubaugebiet. Dieses Vorhaben sieht eine Haltestelle im Bereich der Kreuzung Grünewald/Köbener Straße vor. In Fahrtrichtung Neubaugebiet bietet sich die Lage der Haltestelle vor der Kreuzung, sprich vor dem Planungsgebiet, an.

Bei der Planung der Zufahrten des Planungsgebietes soll darauf geachtet werden, dass nachträglich eine 18m-lange barrierefreie Haltestelle am Fahrbahnrand vor der Kreuzung eingerichtet werden kann.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Da derzeit keine konkreteren Planungen zur Haltestellenverlegung vorliegen, wird die Thematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter berücksichtigt. Soweit die Bebauung erfolgt ist, stellt sie nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Hindernis gegenüber dem heutigen Zustand für eine Haltestellenverlegung dar.

1.4 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Haftensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) vom 18.07.2018***Bezirksregierung Abteilung 22 (Kampfmittelbeseitigungsdienst):***

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigelegten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall soll das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) beachtet werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Überprüfung gem. der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in den textlichen Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

1.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH mit Datum vom 30.07.2018

Seitens der Stadtwerke Hilden GmbH wird mitgeteilt, dass die Versorgung der geplanten Bebauung über die vorhandene Infrastruktur möglich ist.

Ein Niederspannungskabel, einschließlich eines vorhandenen Kabelverteilerkastens, ist vor der Baumaßnahme kostenpflichtig für den Verursacher neu zu verlegen.

Dem Schreiben sind Bestandsplanauszüge zu den Versorgungsanlagen der Stadtwerke (Gas, Mittelspannung, Niederspannung, Steuerkabel und Wasser) beigelegt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das betreffende Niederspannungskabel, einschließlich des Kabelverteilerkastens, wird vor der Baumaßnahme kostenpflichtig für den Verursacher neu verlegt. Die Planunterlagen werden im Baugenehmigungsverfahren hinzugezogen.

1.6 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 02.08.2018

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Die Einleitungsstelle des öffentlichen Regenwasserkanals ins Gewässer ist mit einer Ordnungsverfügung belegt, in der ein weiterer Anschluss von abflusswirksamen Flächen nicht zulässig ist. Dementsprechend muss die Entsorgung des Niederschlagswassers auf einem anderen Weg erfolgen (s. auch Pkt. 7.8 der Bebauungsplanbegründung).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Hierin wurden die Versickerungsmöglichkeit beurteilt und Empfehlungen für eine dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers gemacht.

In der Begründung sowie den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan werden Formulierungen zur Niederschlagsentwässerung aufgenommen. Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren, bzw. im Baugenehmigungsverfahren, mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vor-

haben; allerdings wird angeregt, spätestens in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes in einem reinen Wohngebiet gutachterlich zu betrachten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung wird gefolgt.

Eine gutachterliche Betrachtung der Verträglichkeit der geplanten Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Allgemeiner Bodenschutz und Altlasten

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Kreisgesundheitsamt:

Die vorgesehenen Zufahrten zu der Tiefgarage sowie die Parkplätze samt Zufahrt sind (unmittelbar) angrenzend an das neu geplante Wohngebäude vorgesehen.

Hier sollte eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenein-/ausfahrt erfolgen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der anliegenden Wohnungen (Anordnung der zum Schlafen geeigneten Räume auf den lärmabgewandten Seiten) oder ggfs. schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes zur Ausgestaltung der Tiefgaragenein-/ausfahrt werden berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Verwendung von schallentkoppelten Rinnenabdeckungen und zur Verwendung einer nachweislich geräuscharmen Torkonstruktion der Tiefgaragenzufahrt getroffen.

Unter den textlichen Hinweisen wird ergänzt, dass Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sollte eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume zu diesen Gebäudeseiten nicht möglich sein, sind hier vorrangig Schlafräume zu verorten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt außerdem eine gutachterliche Betrachtung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Parkplätze samt Zufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes.

Untere Naturschutzbehörde:

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise gemacht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Artenschutz:

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Landschaftsplan:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Artenschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Datum vom 07.08.2018

Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planänderung wird um erneute Beteiligung geboten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.8 Stellungnahme des Bürgerverein Hilden-Meide e.V. mit Datum vom 17.08.2018

Nach der Vereinssatzung setzt sich der BV Meide innerhalb seines Tätigkeitsgebietes, indem sich das Neubauvorhaben befindet, für Verbesserungen in den Bereichen Sicherheit, Verkehr, Infrastruktur sowie Wohnumfeld- und Lebensqualität ein. Da nicht alle diese Bereiche positiv beeinflusst werden würden, stimmt der BV Meide der Bebauung bzw. der Aufstellung von Bauleitplänen in dieser Form nicht zu.

Das geplante Neubauvorhaben mit 28 Wohneinheiten soll auf einer bereits bebauten und somit bereits versiegelten Grundstücksfläche errichtet werden. Der BV Meide ist der Meinung, dass insbesondere die folgenden Themenbereiche intensiver zu betrachten und ggf. zu untersuchen sind:

- Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung
- Hitzestau – fehlende Belüftung durch den Neubaubereich
- Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen
- Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet
- Errichtung von Anwohnerparkplätzen
- Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung
- Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord
- Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung

Der Hildener Norden würde zu den dichtbesiedeltsten Wohngebieten in Nordrhein-Westfalen zählen. In den letzten Jahren seien die intensiven Bebauungen, wie zum Beispiel die Flüchtlingsunterkünfte, die 19 Einfamilienhäuser der Meide GmbH, die Errichtung des Freizeitbereiches Vabali, der Ausbau der Giesenheide sowie die angedachte Umgestaltung der Bungert-Tennisranch im Diekhaus, die Gebäude- und Bewohner- und Besucherdichte massiv erhöht worden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine nicht näher konkretisierte Zunahme von Umweltbelastungen durch weitere Gebäudeverdichtung der letzten Jahre sowie angedachte Umgestaltungen genannt. Die nochmalige Prüfung etwaiger Umweltbelastungen durch die genannten bereits umgesetzten, bzw. anderweitig angedachter Planungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass die Umweltbelange im Rahmen der Planung und Genehmigung dieser Vorhaben bereits ausreichend berücksichtigt wurden. Auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens werden Umweltbelange berücksichtigt und gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Planungsstand sind keine Hinweise auf eine Zunahme von, durch den Bürgerverein Meide e.V. nicht näher spezifizierten, Umweltbelastungen bekannt.

Hitzestau - fehlende Belüftung durch den Neubaubereich

Die lokalen Medien wie die WDR-Lokalzeit und die Rheinische Post hätten in den letzten Tagen die Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) dargelegt. Etwa 38.000 Menschen in Hilden würden bei sommerlichen Wetterlagen bereits heute unter besonders großen Hitzebelastungen leiden. Dies ginge aus einer neuen Untersuchung des LANUV hervor, in deren Zentrum die Hitzebelastung stand, die mit dem Klimawandel der jüngeren Vergangenheit einhergeht.

In Hilden würden die gleichen hohen Belastungen wie in Düsseldorf und Köln zutreffen. 70% der Hildener Bevölkerung würde unter der zu engmaschigen Hildener Bebauung leiden. Aus diesem Grund ist der BV Meide bei weiteren Bebauungen in Hilden sehr kritisch. Die hohen Temperaturen im Sommer 2018 würden diese Aussagen belegen und führten somit zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, 1. Änderung im Bereich der Straße Grünwald und Köbener Straße erstellt. Hierin werden Temperaturen, Kaltluftströmungen und Kaltluftvolumenströme für das Plangebiet und dessen Umfeld zu Zeiten einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage betrachtet.

Die Gutachterin kommt hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens zu folgenden Ergebnissen:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen. Das Vorhaben sieht in diesem Zusammenhang u. a. eine (extensive) Dachbegrünung vor, die nun im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen – fehlendes Konzept

Durch den Bevölkerungszuzug oder den Besuch der Freizeiteinrichtungen würden tagtäglich mehr Kraftfahrzeuge nach Hilden gelockt, die wiederum bereits die Parkplätze im Wohngebiet Schalbruch nutzen müssten, da die Parkplätze am Elbsee ausgebucht seien.

Die Parkplatzknappheit verlagere sich somit in die umliegenden Wohngebiete. Der BV Meide begrüßt die Erweiterung der Freizeitangebote bemängelt aber, dass zu wenige Parkplätze eingeplant und eingeräumt werden. Gleichzeitig würde das erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer erhöhten Umweltbelastung und zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Der BV Meide schlägt vor, die Ortsbuslinie O3 zusätzlich über Westring und Auf dem Sand zu führen, und damit auch die Bereiche Wohnweiler Elb und Elbsee in die Fahrtstrecke einzubinden.

Dieselben Parkplatz-Argumente würden für den Bereich des Neubauvorhabens Grünewald gelten. Die Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße würde vor dem Kollaps stehen. Mit der Errichtung der Ein- und Mehrfamilienhäuser in den 1960er Jahren seien viel zu wenig Parkplätze und Garagenplätze errichtet worden. Die damaligen Planzahlen für die Stell- und Parkplätze würden nicht mehr zutreffen und eine Anpassung sei nicht erfolgt. Die damals zu wenig errichteten Einzelgaragen seien für die heutigen Autos teilweise nicht mehr geeignet und so würden zum Beispiel einige Garagen als Lagerplätze für Fahrräder, Spielsachen und Brennholz genutzt und somit zweckentfremdet.

Der BV Meide begrüßt die Berücksichtigung einer Tiefgarage mit ausreichenden Stellplätzen. Die 1:1 Ausrichtung zwischen Wohneinheit und Stellplatz sei aber zu gering, da in der Regel die anwohnenden Familien 2-3 Autos vorhalten bzw. die Neubürger, die die freiwerdenden Mietwohnungen nutzen werden, mitbringen würden. Der BV Meide schlägt daher die Auslegung von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit vor.

In den nächsten Jahren sei weiterhin mit einem Zuwachs der Autozulassungen zu rechnen. Alternative Fahrzeuge wie Elektroautos hätten zunächst keine positiven Auswirkungen auf fehlende Parkplätze oder den Verkehrsinfarkt in den Städten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Überprüfung der generellen Parkplatzsituation im Hildener Norden, insbesondere der Situation der Auslastung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und genannter Parkplätze („Elbsee“) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Selbiges gilt für die Planung von Stellplatzanlagen für Freizeitangebote.

Die Linienplanung des ÖPNV ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Empfehlung wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Stellplatznachweis erbracht. Für durch das Vorhaben entfallende Stellplätze und Garagen wird in gleicher Anzahl Ersatz geschaffen. Die für das Vorhaben nötige Anzahl an Stellplätzen wird neu geschaffen. Gemäß Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist für Gebäude mit Wohnungen

1 Stellplatz je Wohnung vorzusehen. Ein über diese Richtzahl hinaus gehender Bedarf ist nicht rechtlich begründbar. Durch das Vorhaben selbst wird daher keine negative Auswirkung auf die Parkplatzsituation generiert. Ein Anspruch auf einen privaten Stellplatz für ein etwaiges Zweit-, bzw. Drittauto in unmittelbarer Nähe zur Wohnung ist ebenfalls nicht vorhanden. Eine durch den Bürgerverein Meide e.V. geforderten Verdopplung der Stellplatzzahlen würde darüber hinaus das Stadtbild in einer nicht erwünschten Weise prägen und mit einer Inanspruchnahme von anderweitig genutzten Flächen (z.B. Grün- und Freiflächen) einhergehen. Der Forderung wird daher nicht gefolgt.

Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet

Die mangelhafte Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße sei bereits aufgeführt worden. Zusätzlich zu den vielen Personenkraftwagen würden zunehmend Kleinlaster wie Autotransporter, Speditions-laster oder Abschleppdienste im Wohngebiet parken, großzügig die Parkplätze belegen und die Umwelt belasten. In den frühen Morgenstunden circa 04:30 Uhr, würden die Anwohner durch die Inbetriebnahme dieser geräuschvollen Fahrzeuge aus dem Schlaf gerissen. Der BV Meide hätte diese Lärm- und Umweltbelastungen mehrfach bei der Stadt Hilden und den hiesigen Politikern angemahnt. Bis heute sei keine Lösung gefunden worden. Der BV Meide schlägt daher vor, die oben genannten Fahrzeuge durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 314 Parken in Verbindung mit dem Zeichen 1048-10 PKW vom Parken auszuschließen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Prüfung eines Parkverbots für Gewerbelaster ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

Errichtung von Anwohnerparkplätzen

Damit die mangelhafte Parkplatzsituation durch fehlende Parkplätze und die Gewerbelaster um das Neubauvorhaben verbessert werden könne, schlägt der BV Meide vor, Anwohnerparkplätze einzurichten. Somit würden Fremd-parker oder Anwohner auf alternative Transportmittel wie zum Beispiel Fahrrad oder den Öffentlichen Nahverkehr auf-merksamer. Die Parkplätze im Bereich Grünewald/Gerresheimer Straße würden gerne als Park- und Ride-Parkplatz genutzt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Einrichtung von Anwohnerstell-plätzen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Generell stellen Anwohnerparkplätze nur eine Bevorrechtigung und keine Garantie auf einen wohnungsnahen Stellplatz dar. Zudem werden in Hilden Anwohnerparkplätze nur innerhalb des Stadt-zentrums ausgewiesen.

Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung

Der BV Meide weist auf ein fehlendes Sicherheitskonzept während einer möglichen Bauphase hin. Die Köbener Straße, in der allein über 600 Bewohner leben, sei vor einigen Jahren zu einer Einbahnstraße in West-Ost-Richtung umformiert worden und sei nur in einem Teilstück im östlichen Bereich in beiden Richtungen befahrbar. Somit sei die Verkehrssicherheit bei einem Unfall nicht sichergestellt, da es durch die Einbahnstraße und einer zeitgleichen Straßenblockierung im Bereich des Neubauvorhabens zu Engpässen und Regelwidrigkeiten kommen könne.

Da sich hier auch für die Feuerwehr in der Bauzeit absehbare Probleme geben würden, wird ange-regt zur Sicherstellung der vorgeschriebenen Hilfsfristen, dass seitens Stadt und Feuerwehr die Situation überprüft wird. Vorgeschlagen wird, die Einbahnrichtung der Köbener Straße vor Beginn der Baumaßnahmen auf Ost-West-Fahrtrichtung umzukehren.

Die Vorteile dieser Maßnahme wären:

- die Feuerwehr könne die Häuser der dicht besiedelten Straße besser und schneller erreichen
- Ausfahrt könne ohne Störung durch die Baustelle Grünewald auch über Steinauer Straße - Marienweg erfolgen
- weniger Linksabbiegeverkehr an der Kreuzung Grünewald/Köbener Straße/Wohlauer Straße

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Sicherheitsaspekte werden im Vorfeld der Baumaßnahme geprüft, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern des hieran anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehr ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingebunden.

Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord

Die Errichtung von 28 Wohneinheiten für Rentner und Alleinstehende sei geplant. Die Erstbezieher würden nach Aussage von Wohnbau Derr aus den vorhandenen Mietwohnungen kommen und somit Platz für den Zuzug von weiteren Familien schaffen. Das würde unweigerlich zu einer weiteren Bevölkerungsverdichtung führen. Es würde im Hildener Norden ein Nahversorgungskonzept fehlen. Der BV Meide begrüßt und freut sich, dass zum Beispiel die Kleinst-Nahversorgung um den Naturhof so gut angenommen werde. Für die Bewohner im Grünewald befänden sich die nächsten größeren Supermärkte im Bereich Beethovenstraße 33 (Edeka) und Gerresheimer Straße 95 (Aldi). Selbst die Supermärkte in Erkrath-Untersfeldhaus (Rewe, Penny, Aldi) würden noch deutlich näher liegen als die zentrale Hildener Einkaufszone Mittelstraße.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das jüngst fertiggestellte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden (Stand Juni 2017) weist tatsächlich ein Nahversorgungsdefizit für den Hildener Norden aus. Jedoch können Verbesserungen nur erreicht werden, wenn zusätzliche größere Wohngebiete erschlossen würden, da sonst Neuansiedlungen in der heutigen Marktsituation nicht wirtschaftlich zu betreiben sind. Die Lösung dieser Thematik kann jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Auch wenn die Umgestaltung der Bungert-Tennisranch nicht in den betroffenen Bebauungsplan hinein ragen würde, würde diese Umgestaltung zu negativen Ergebnissen für die Bewohner im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße führen.

Der BV Meide bedauert diesen Wegfall der Freizeitangebote für die Bewohner, welcher eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität haben würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wegfall der genannten Freizeitangebote ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zusammenfassung:

Das angedachte Neubauvorhaben bzw. die Gegebenheiten aus der aktuellen Studie des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, die unzureichende Parkplatzsituation würden zu einer Beeinträchtigung und Verschlechterung der Infrastruktur und Wohnqualität führen. Aus diesen Gründen stimmt der BV Meide einer derartigen Bebauung nicht zu. Der BV Meide rügt auch die mangelhafte, unzureichende und verunsichernde Einbindung der benachbarten Mieter. Es sei der Eindruck entstanden, die Stadt Hilden und die politischen Vertreter würden eine schnelle Entscheidung zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaft Derr durchpeitschen wollen.

Der BV Meide begrüßt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Derr für ihre Mieter so vorsorglich einsetzt und zum Teil barrierefreie Wohnungen errichten wollen würde. Dieser Einsatz dürfe nicht zu Lasten der Umwelt und benachbarten Mieter führen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen der Zusammenfassung werden zur Kenntnis genommen. Zu den genannten Punkten wurde vorangehend bereits Stellung genommen.

Die Rüge benachbarte Mieter mangelhaft, unzureichend und verunsichernd eingebunden zu haben wird zurückgewiesen.

Die Mieter wurden in Absprache mit der Stadt Hilden direkt nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.03.2018 von der Wohnbaugesellschaft H. Derr angeschrieben und über die geplanten Bauvorhaben informiert. Am 23.05.2018 wurden die Mieter in einer Mieterumfrage zu den Bauvorhaben befragt. Konkret wurden eine generelle Zustimmung oder Ablehnung der Vorhaben, eventueller persönlicher Bedarf an Wohnraum sowie eventuell gewünschte Ausbaustandards erfragt.

Alle betroffenen und interessierten Bürger und Bürgerinnen hatten des Weiteren im Rahmen einer freiwilligen und für das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nicht gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2018 die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Im Vorfeld wurden im Plangebiet frühzeitig (23.05.2018) Wurfzettel verteilt, in denen auf die Veranstaltung hingewiesen und über die Planung informiert wurde. Die Mieter der Wohnbau Gesellschaft H. Derr erhielten das Informationsblatt zur Bürgerversammlung per Post. Darüber hinaus wurde auf dem Internetauftritt der Stadt Hilden über die Veranstaltung informiert. Als zusätzliche informative Maßnahme erfolgte eine vorübergehende Absteckung der geplanten Neuverdichtung auf den Grundstücken der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG im Zeitraum vom 13.06.2018 bis 15.06.2018.

1.9 Schreiben der Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 07.08.2018

Es werden erhebliche Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgetragen, insbesondere wegen der weiteren Versiegelung und Verdichtung in Hilden. Hilden sei bereits heute viel zu dicht besiedelt, was jüngst vom LANUV bestätigt worden wäre. Es sei abzusehen, dass bei der derzeitigen Versiegelung rund 70% der Menschen in Hilden durch Hitzeinseln betroffen sein würden. Deshalb müsse jedes verständige und verantwortliche Rats- und Verwaltungsmitglied das Maß an zumutbarer Belastung für überschritten halten. Gesunde Lebensverhältnisse würden nur noch eher durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden können.

Auch das Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ aus dem Jahr 2009, das auf Seite 13 der BPlan-Begründung zitiert wurde, spräche aus stadtökologischer Sicht eindeutig gegen dieses Vorhaben:

„Die Klimafunktionskarte macht Aussagen zum Plangebiet. Demgemäß liegt dieses in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum. Es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren und weitere Verdichtung sollen vermieden werden.“

Durch das Vorhaben würde eine Nutzungsintensivierung stattfinden. In eine Baulücke würde ein zusätzlicher Gebäuderiegel gesetzt werden, der die vorhandenen Gebäude in Größe deutlich überschreiten würde. Statt der üblichen drei Geschosse würde der Neubau vier Geschosse erhalten. Statt der im Gebiet üblichen GRZ von 0,3 würde diese auf 0,4 festgesetzt. Eine im Ausnahmefall zulässige Überschreitung bis 0,66 würde in der Begründung bereits angemeldet. Ebenso bei den nun extra für das Vorhaben festgelegten Baugrenzen: auch hier würde bereits angekündigt, eine Überschreitung in Anspruch nehmen zu wollen.

All dies schaffe Austauschbarrieren und verstärke den Hitzestau. Weitere Verdichtungen würden für die Unterbringung der baurechtlich vorgeschriebenen 28 zusätzlichen Stellplätze notwendig.

Offensichtlich sei der Rat der Stadt Hilden in früheren Zeiten vorausschauend gewesen, als die Bebauungsgrenzen so festgelegt wurden, dass eine hinreichende Begrünung und Durchlüftung erhalten bleiben sollte. Diesem menschenfreundlichen Entscheidungsverhalten solle der aktuelle Stadtrat ebenfalls folgen und Anwohner*innen und Mieter*innen, die sich von der Planung benachteiligt sehen würden, den Rücken stärken.

In der Beschreibung des Istzustandes sei dies so formuliert: „Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld handelt es sich überwiegend um gemein-

schaftlich nutzbare Bereiche durch die Mieter der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eigentümer der Flächen und Gebäude sei die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG.“

Jetzt würden insbesondere Mieter*innen einen unerträglichen Verlust an Lebens- und Wohnqualität erleiden, und das, obwohl sie teilweise jahrzehntelang an das Unternehmen ihr gutes Geld als Miete gezahlt und damit dem Unternehmen mit zum Erfolg verholfen hätten.

Statt gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen würde es künftig individuelle Mietergärten geben. Vier große Bäume würden entfallen und für den übrigen Bewuchs würde lediglich die gute Absicht formuliert: „Vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben.“ Vorhandene Gehölze würden als „Ziergrün“ abgetan, künftig solle der B-Plan Festsetzungen zur Grüngestaltung enthalten (s. 23), die allerdings fehlen würden. Damit würde sich dieses Bauvorhaben und diese Planung zugunsten eines Investors eigentlich politisch schon erledigt haben. Dies auch, weil demselben Investor weitere Baumöglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in Aussicht stehen würden.

Es sei darüber hinaus auch im Vergleich dazu unverständlich, wenn die Stadt Hilden in diesem nördlichen Teil Hildens – in unmittelbaren Nähe im Jahr 2016 durch Aufhebung des BPlanes (66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) eine Möglichkeit für flächenschonende Aufstockungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden zurückgenommen hat und jetzt einem größeren Investor die Bebauung von Grünflächen zugestehen würde, ohne hinreichende Rücksicht auf die dort wohnenden Menschen und die o.g. zu erwartenden Probleme.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass diese Bebauung gegen den Willen der Bevölkerung durch den Stadtrat beschlossen werden sollte, wird auf den notwendigen Artenschutz hingewiesen. Dieser Artenschutz sei im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu beachten und gelte über die sog. planungsrelevanten Arten – wie im Begleitplan benannt - hinaus für alle wildlebende Fauna auch auf dem privaten Gelände.

Wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen in dem Bereich wird angeregt, die entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers nachzuholen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird aus im Folgenden dargestellten Gründen nicht gefolgt.

Die vorliegende Planung hat eine nur sehr geringfügige weitere Versiegelung zur Folge. Das Plangebiet ist bereits heute zu einem überwiegenden Teil durch Zufahrten, Stellplätze und die vorhandene einstöckige zweizeilige Garagenbebauung versiegelt. Die zukünftige Wohnbebauung entspricht in ihrer Grundfläche annähernd der der Garagenbebauung und erfolgt auf heute bereits versiegelter Fläche. Das zukünftige Gebäude rückt jedoch gegenüber der heutigen Bebauung um ein paar Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche, in das Grundstück hinein, ab. Dies hat zur Folge, dass die bereits heute vorhandenen und im Zuge des Neubaus wieder neu geschaffenen Stellplätze ebenfalls um eine paar Meter in das Grundstück hinein rücken. Lediglich in diesem Bereich sowie im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Im Gegenzug erfolgt jedoch auch eine Entsiegelung durch die Schaffung von Vorgartenflächen im Bereich der ehemaligen Garagenbebauung und deren Zufahrten. Für entfallende Grünstrukturen wird der notwendige Ausgleich geschaffen.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung (siehe Bild 1 und 2) ist das Plangebiet gerade prädestiniert dafür, um flächenschonend dringend benötigten (zum Teil barrierefreien) Wohnraum im Hildener Stadtgebiet zu schaffen.

Ob und inwiefern bei derzeitigem Versiegelungsgrad Menschen in Hilden eventuell zukünftig von Hitzeinseln betroffen sein werden, ist nicht Gegenstand der Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Zudem wird der Begriff Hitzeinseln im Schreiben des BUND nicht näher erläutert.

Gesunde Lebensverhältnisse können auch, aber nicht nur durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse, so sind z. B. weiterhin ausreichend Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld vorhanden und eine ausreichende Belüftung und Besonnung sichergestellt.



Bild 1 und 2: Bestehender Garagenhof und Blick auf bereits versiegelte Flächen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt.

Gemäß der Planungskarte des Klimagutachtens von 2009 zeigt sich für das Plangebiet, dass dieses in einem bioklimatisch gering bis mäßig belastetem Siedlungsraum liegt. Dies ist das Resultat einer Bebauungsstruktur in Zeilenbauweise sowie der umliegenden Reihenhaussiedlungen, und dem im Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet mittleren Grünflächenanteil. Hier liegt im Vergleich mit höher und niedriger belasteten Siedlungsräumen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung vor. Eine weitere Verdichtung wird für diesen Siedlungsraum nicht empfohlen und bei Baumaßnahmen sollten klimaökologische Belange beachtet werden.

Im klimaökologischen Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) bewertet die Gutachterin die Auswirkungen des konkreten Vorhabens jedoch wie folgt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen. Die Planung berücksichtigt diesen Hinweis und sieht eine extensive Dachbegrünung der nicht genutzten Dachterrassenfläche und der oberen Dachfläche (Staffelgeschoss) vor. Darüber hinaus ist geplant, die Überdeckung der Tiefgarage in den Teilen die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet ist, extensiv zu begrünen. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan und der Begründung getroffen.

Das geplante Gebäude wird nicht über vier Geschosse, sondern über drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss (bei welchem es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt) verfügen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe auf 12,50 m über Bezugspunkt begrenzt. Somit wird das geplante Gebäude zwar höher als die vorhandene einstöckige Garagenanlage, allerdings weisen die direkt angrenzenden Gebäude eine Gebäudehöhe von rd. 10 – 18 m auf, womit sich die Planung im Rahmen bereits vorhandener Höhen bewegt.

Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angegeben. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist rechtlich eine Überschreitung durch Nebenanlagen (und ähnliches) auf eine GRZ von bis zu 0,66 zulässig. Die vorliegende Überschreitung der GRZ resultiert maßgeblich aus den oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten, die die Tiefgarage größtenteils überdecken und in die Berechnung der GRZ als Nebenanlagen mit einbezogen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Entlastung des öffentlichen Straßenraums angestrebt und zwar durch Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Baugrundstück, dort insbesondere auch durch Tiefgaragen, um das Wohnumfeld zu verbessern.

Das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen (z.B. von Balkonen, Erkern und Vordächern) gegenüber einer Baugrenze ist in einem geringfügigen Ausmaß generell zulässig und es bedarf keiner gesonderten Ausnahme hierfür. Für straßenseitig gelegene Terrassen wird jedoch explizit eine Ausnahme und Begrenzung für eine Überschreitung definiert. Diese Begrenzung erfolgt, um ein geordnetes städtebauliches Siedlungsbild zu erreichen und den Mietern einen Nutzungsspielraum ihrer Vorgartenfläche zu ermöglichen.

Die für den Neubau baurechtlich notwendigen 28 Stellplätze werden komplett in der Tiefgarage untergebracht, eine weitere Verdichtung wird hierdurch daher nicht generiert. Lediglich für bereits vorhandene, durch den Neubau entfallende Stellplätze/Garage, müssen 10 Außenstellplätze auf den Flächen des Eigentümers neu geschaffen werden. Dabei wird möglichst versickerungsfähiges Pflaster verwendet um zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Freiflächenanteil aus. Grün- und Freiflächen im Plangebiet und im näheren Umfeld bleiben daher auch nach der Umsetzung erhalten. Bei den genannten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen handelt es sich um jene, die sich innerhalb der gesamten Wohnanlage, zu der auch das Plangebiet gehört, befinden. Im Plangebiet selbst betrifft dies nur einen schmalen Bereich, zwischen heutiger Stellplatzanlage und Balkonen der angrenzenden Gebäude Grünwald Hs. Nr. 13 – 19. Dieser heute eher als Abstandgrün zur Stellplatzanlage zu bezeichnende und für eine etwaige gemeinschaftliche Nutzung eher unattraktive Bereich, verringert sich gegenüber dem heutigen Zustand. Individuelle Mietergärten werden nicht auf gemeinschaftlich genutzten Freiflächen, sondern auf heute versiegelten Flächen, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünwald, neu geschaffen.

Für entfallende Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen wird entsprechender Ersatz innerhalb der Wohnanlage des Eigentümers geschaffen. Ein unerträglicher Verlust an Lebens- und Wohnqualität wird insgesamt nicht gesehen.

Die genannten, bisher noch fehlenden Festsetzungen zur Grüngestaltung (z.B. Dachbegrünung) wurden in den Bebauungsplan und dessen Begründung ergänzt.

Andere Bebauungsplanverfahren (hier BPlan 66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) und mögliche andere dem Eigentümer zur Verfügung stehende Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63A, 1. Änderung und werden daher nicht weiter thematisiert.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren gerade um eine flächenschonende Aufstockungsmöglichkeit von Bestandsgebäuden (zweizeilige Garagenanlage) handelt, und nur in einem geringen Umfang zusätzliche Versiegelung von Freiflächen stattfindet, deren mögliche negative Auswirkungen durch extensive Dachbegrünung und eine Tiefgaragenbegrünung in einzelnen Teilbereichen abgemildert werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, auch Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung genannt, durchgeführt. Über diese artenschutzrechtliche Prüfung ist nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Diese umfasst eine nach Bearbeitungsschema des LANUV (vgl. VV Artenschutz) durchzuführende, Ortsbegehung, jedoch keine faunistischen Kartierungen. Als Ergebnis der Untersuchung wurde das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sowie die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen ausgeschlossen. Dem Artenschutz wurde rechtlich somit ausreichend Rechnung getragen.

Mit der Stellungnahme wurde wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen angeregt, entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Sichtung von Fledermäusen im Gebiet nicht zu einer generellen Betroffenheit und zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG führt. Entscheidend ist in der Regel nicht, ob in einer Vorhabenfläche schützenswerte Arten allgemein auftreten, sondern ob diese als Individuen oder Population an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erheblich betroffen sind oder sein könnten. Jagdhabitate von Fledermäusen unterliegen in aller Regel (und so auch im vorliegenden Fall) nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG

Der BUND Ortsgruppe Hilden wurde eine Frist bis zum 24.08.2018 eingeräumt, sich zu den genannten Fledermausvorkommen näher zu äußern. Im Zuge dessen wurde auf den zuvor genannten Sachverhalt hingewiesen. Zum Gebiet des Bebauungsplanes wurden daraufhin bis zum 24.08.2018 keine entsprechenden Informationen vorgelegt und auch nicht bis zur Fertigstellung dieser Sitzungsvorlage, so dass die Aussagen des Gutachters weiterhin Bestand haben und der Anregung, darüber hinaus weitergehende Untersuchungen in Bezug auf Fledermäuse durchzuführen, nicht gefolgt wird.

2. **die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 14.06.2018 werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.**
3. **die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)**

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Straße Grünewald, innerhalb des Flurstückes 365 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze verläuft entlang der westlichen Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, der südlichen Fassade der Häuser Köbener Straße Nr. 13 bis 19, 10m östlich der Häuser Köbener Straße Nr. 25 und 27 sowie entlang der nördlichen Grenze der Straße Grünewald.

Ziel der Planung ist es, den bisherigen Garagenhof durch ein Mehrfamilienhaus als Nachverdichtungsmaßnahme zu ersetzen. Es wird beabsichtigt, kleine Wohnungen mit höherem altengerechten Wohnkomfort (Aufzug, barrierefreie Wohnungen, etc.) zu bauen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung mit Stand vom Oktober 2018 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG hatte am 06.09.2017 den Antrag gestellt, ihr Grundstück (Flur 31, Flurstück 365), das von der Köbener Straße und der Straße Grünewald umgrenzt wird, nachzuverdichten. Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass hier keine Änderung notwendig ist. Da der Bebauungsplan Nr. 63A für den Bereich des Plangebietes Garagen und Stellplätze ausweist, wurde dessen 1. Änderung nötig. In der Sitzung am 14.03.2018 (WP 14-20 SV 61/179) wurde daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes 63A als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4b BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Am 29.03.2018 erfolgte sodann die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 14.06.2018 an dem Verfahren beteiligt. Die erstellte Planung des Eigentümers sowie ein Vorentwurf des Bebauungsplans wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich vorgestellt.

Vom 05.07.2018 bis einschließlich 07.08.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Bürgerverein Hilden Meide e.V. hatte innerhalb dieses Zeitraums um eine Verlängerung der Rückmeldefrist bis zum 17.08.2018 gebeten, die ihm gewährt wurde. Der BUND Ortsgruppe Hilden wurde eine Frist bis zum 24.08.2018 eingeräumt, sich zu eventuellen Fledermausvorkommen näher zu äußern, was bis heute nicht erfolgte.

Auf Grund der internen Beteiligung der Ämter sollen nun, im Gegensatz zu den Planungen die in

der Bürgeranhörung vorgestellt wurden, im Zuge des durch den Bauherrn zu tätigenen Rückbaus und Neubaus des Bereichs der Garagenzufahrten, die vier Bestandsbäume entfernt und die Pflanzung von Ersatzbäumen vorgenommen werden. Bei den Bestandsbäumen handelt es sich um Platanen, die u.a. einen erhöhten Pflegeaufwand bedürfen und mit ihren flachen Wurzeln die öffentlichen Gehweg- und Fahrbahnbereiche schädigen. Die neu geplanten Bäume können passend zu den heutigen Bedingungen ausgewählt werden und weisen bereits eine hohe Pflanzqualität aus. Auch wird durch die Umgestaltung des Bereiches die Möglichkeit geschaffen, hier die durch die Tiefgaragenzufahrt entfallenden öffentlichen Stellplätze neu anzuordnen und ggf. weitere anzulegen oder eine Bushaltestelle einzurichten. Konkrete Planungen für letztere liegen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vor.

Weitere Anregungen städtischer Dienststellen sind in die Planungen eingearbeitet worden und werden zum Teil in einen noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag übernommen.

Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf wurden berücksichtigt.

Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden. Ziel der Bürgeranhörung war es, ein Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der Planung zu erhalten und Anregungen aufzunehmen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt. Die Gutachterin bewertet die Auswirkungen des konkreten Vorhabens wie folgt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum Januar/Februar 2019 möglich.

gez.

Alkenings

Bürgermeisterin