

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

1. **den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung vom 14.03.2018 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 29.03.2018) dahingehend zu ändern, dass zusätzlich eine Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Hilden Flur 31 Flurstück 537 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird.**

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden nördlich der Oderstraße und umfasst das Flurstück 389 sowie eine Teilfläche von 334 m² aus dem Grundstück Gemarkung Hilden Flur 31 Flurstück 537 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist weiterhin, die vorhandene Mehrfamilienhaus-Wohnanlage durch zwei dreigeschossige baulich angepasste Mehrfamilienhäuser zu ergänzen.

2. **die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**

- 2.1 Schreiben der Rheinbahn AG mit Datum vom 06.07.2018

Seitens der Rheinbahn gibt es keine Bedenken zur o.g. Planung.

Das Planungsgebiet sei, wie richtig beschrieben wurde, gut durch die Haltestelle Grünewald an den ÖPNV angebunden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

- 2.2 Schreiben der Unitymedia NRW GmbH mit Datum vom 11.07.2018

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

- 2.3 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Datum vom 13.07.2018

Die im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Kommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es sind keine weiteren Versorgungsleitungen zurzeit geplant.

Für den rechtzeitigen Umbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im

Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Telekom keinen Auskünfte über neue und bestehende Breitband-Kabelnetze erteilen sowie keine Einweisungen zur Lage der Kabel der Breitband-Kabelnetze vornehmen kann. Es wird gebeten sich hierzu an den zuständigen Netzbetreiber zu wenden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage zu durch die Planung betroffenen Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen sowie der Begründung zum Bebauungsplan wird jeweils eine Formulierung, entsprechend der Ausführungen der Telekom mit aufgenommen. Die Aussage, dass keine weiteren Versorgungsleitungen geplant sind wird zu Kenntnis genommen. Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht das Bauleitplanverfahren.

2.4 Schreiben der Westnetz GmbH vom 24.07.2018

Mit Schreiben der Westnetz GmbH vom 24.07.2018 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.

2.5 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.

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

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden im Baugenehmigungsverfahren hinzugezogen.

2.6 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 03.08.2018

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. 7.10 der Bebauungsplanbegründung).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung wird gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Hierin wurden die Versicherungsmöglichkeit 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 mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

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:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

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 § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a 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 Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Artenschutz:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

2.7 Schreiben der Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 05.08.2018

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 abzu-sehen, 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 würde, spräche aus stadttökologischer 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.“

Die geplanten Häuser würden eine Austauschbarriere darstellen, indem sie in die heute vorhandene Durchlüftungsschneise gebaut würden. Und nicht nur für den Bau der Häuser fielen heute unversiegelte Freiflächen weg; durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Feuerwehruzufahrten würden weitere Grünflächen in Anspruch genommen und versiegelt. Auf den hierfür erforderlichen Flächen sorgten heute noch Bäume, Gebüsche und Sträucher für Verdunstung und damit Abkühlung.

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 Entscheidungsverhal-

ten solle der aktuelle Stadtrat ebenfalls folgen. Anwohner und Mieter, die sich von der Planung benachteiligt sehen, hätten zu Recht ihren Widerstand gegen diese Pläne angekündigt. Denn insbesondere die Mieter würden 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 verholpen hätten.

Damit solle sich dieses Bauvorhaben und diese Planung zugunsten eines Investors 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 unverständlich, wenn die Stadt Hilden in diesem nördlichen Teil Hildens 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.

Der Rat und die Verwaltung werden aufgefordert, ein stadökologisches Gesamtkonzept zu erstellen, wie die Folgen des Klimawandels in Hilden reduziert werden können. Bis dahin sollen keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden. Sollte dies nicht beabsichtigt sein, wird gefordert, die klimatischen Auswirkungen dieses Vorhabens konkret zu untersuchen. Ein bloßer Verweis auf die geringen Folgen sei angesichts der vorstehenden Ausführungen nicht glaubwürdig.

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 Beleitplan benannt - hinaus für alle wildlebende Fauna auch auf dem privaten Gelände.

Wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises von Fledermausvorkommen in diesem Ortsbereich würde dies vorsorglich zur weiteren Untersuchung angemeldet werden. Dazu würde sich die BUND Ortsgruppe Hilden noch einmal kurzfristig melden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

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

Ob und inwiefern bei derzeitigem Versiegelungsgrad Menschen in Hilden eventuell zukünftig von Hitzeinseln betroffen sein werden, ist nicht Gegenstand der Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die vorliegende Planung hat durch die geplanten Wohngebäude eine teilweise Versiegelung der heute vorhandenen Grünflächen zur Folge. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund dringend benötigten Wohnraums in Hilden.

Da das Plangebiet über einen vergleichsweise großzügigen Anteil an begrünten Freiflächen verfügt, kann sichergestellt werden, dass gesunde Lebensverhältnisse nicht nur für die vorhandenen sondern auch für Mieter der zukünftigen Wohngebäude gewahrt bleiben. So sind weiterhin ausreichend Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld vorhanden und eine ausreichende Belüftung und Besonnung sichergestellt.

Die Aussagen des durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH erstellten Klimagutachtens wurden aufgrund vorhandener Unklarheiten zwischen Planungshinweistexten und erstellten Karten von der Gutachterin neu formuliert.

Dementsprechend gilt für die das Plangebiet betreffende Siedlungsfläche (klimatisch günstiger Siedlungsraum) folgendes:

„Günstige bioklimatische Situation:

Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbar-

rieren wird empfohlen. Weitere Verdichtung sollte maßvoll und unter Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte geschehen:

- Bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- Geringe Bauhöhen
- Möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren)“

Die bioklimatisch günstigen Siedlungsräume sind den stärker belasteten Innenstadträumen zur baulichen Verdichtung vorzuziehen.

Der Forderung nach der Untersuchung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens wird gefolgt. Hierzu wurde durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH ein klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße (Stand: Oktober 2018) erstellt. Hierin wurde der Einfluss der beabsichtigten Nutzung auf das Schutzgut Klima untersucht.

Die Gutachterin kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Es ist davon auszugehen, dass sich aus den zusätzlichen Baumassen eine leichte Zunahme der bodennahen Lufttemperatur im Plangebiet selbst ergibt. Aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Anteil der erwärmten Baumasse, gleichzeitig geht die flächeninterne Kaltluftproduktion teilweise verloren. Eine gebäudebedingte Hinderniswirkung und damit einhergehende Abnahme der nächtlichen Durchlüftung ist nicht zu erwarten, denn die schon vorhandene Bebauung südlich der Oderstraße ist ohnehin quer zur Strömungsrichtung ausgerichtet.

Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung aufweist. 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.“

Aufgrund der vorhergegangenen Ausführungen ist das Plangebiet geeignet, um maßvoll dringend benötigten (zum Teil barrierefreien) Wohnraum im Hildener Stadtgebiet zu schaffen und stärker belasteten Siedlungsräumen vorzuziehen.

Andere Bebauungsplanverfahren (hier BPlan 66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) und mögliche andere dem Eigentümer zur Verfügung stehende Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62A, 2. Änderung und werden daher nicht weiter thematisiert.

Die Forderung ein stadtökologisches Gesamtkonzept zu erstellen, wie die Folgen des Klimawandels in Hilden reduziert werden können, wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Forderung des generellen Aufstellungs- und Änderungsstopps von Bebauungsplanverfahren bis zur Erstellung eines solchen Gesamtkonzepts wird nicht gefolgt, da dadurch in die Planungshoheit und Steuerungsmöglichkeit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hilden in einem unverhältnismäßigem Umfang eingegriffen würde.

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 arten-

schutzrechtlicher 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. Jagdhabitats 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. Sollten jedoch hinreichend konkretisierte Informationen vorgelegt werden, dass Fledermäuse als Individuen oder Population an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erheblich betroffen sind oder sein könnten, wären weitergehende Untersuchungen anzudenken. Die BUND Ortsgruppe Hilden legte am 24.08.2018 ein weiteres Schreiben vor, in welchem auch grafisch ein- und ausfliegende Fledermausarten dokumentiert wurden. Da es sich hierbei nach Einschätzung des Gutachters jedoch lediglich um Indizien für jagende Fledermäuse handelt, hat die vorhergehend dargestellte Aussage weiterhin Bestand.

2.8 Schreiben des Bürgerverein Hilden-Meide e.V. mit Datum vom 17.08.2018

Der Bürgerverein Hilden-Meide e.V. (BV Meide) wurde 1951 gegründet. Nach der Vereinsatzung 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.

Die geplanten beiden Neubauvorhaben mit je 7 Wohneinheiten sollen auf unversiegelten Grundstücksflächen errichtet werden. Der BV Meide ist der Meinung, dass insbesondere die folgenden Themenbereiche intensiver zu betrachten und ggf. zu untersuchen seien:

- Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung
- Hitzestau – fehlende Belüftung durch den Neubaubereich
- Versiegelung von Grünflächen durch Neubauten und Parkplätze
- Mogelpackung - Nur eine „echte“ barrierefreie Wohnung im Haus
- Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen
- Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet
- Errichtung von Anwohnerparkplätzen
- Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord
- Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung

Der Hildener Norden zähle zu den dichtbesiedeltsten Wohngebieten in Nordrhein Westfalen. 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 Bun-

gert-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 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße erstellt. Hierin werden Temperaturen, Kaltluftströmungen und Kaltluftvolumenströme für das Plangebiet und dessen Umfeld zu Zeiten einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage dargestellt.

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

„Es ist davon auszugehen, dass sich aus den zusätzlichen Baumassen eine leichte Zunahme der bodennahen Lufttemperatur im Plangebiet selbst ergibt. Aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Anteil der erwärmten Baumasse, gleichzeitig geht die flächeninterne Kaltluftproduktion teilweise verloren. Eine gebäudebedingte Hinderniswirkung und damit einhergehende Abnahme der nächtlichen Durchlüftung ist nicht zu erwarten, denn die schon vorhandene Bebauung südlich der Oderstraße ist ohnehin quer zur Strömungsrichtung ausgerichtet.“

Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung aufweist. 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 Be-

denken.“

Versiegelung von Grünflächen durch Neubauten und Parkplätze

Für die beiden Neubauvorhaben müssten Grünflächen und Bäume weichen. Somit würden freie Grundflächen zusätzlich versiegelt. Auch die weitere Errichtung von Stellplätzen fände auf dem vorhandenen Areal im westlichen Bereich der Häuser Oderstraße 6-8 statt. Hierdurch würden ebenfalls bisherige Freiflächen versiegelt. Der BV Meide ist gegen die weitere Versiegelung von Freiflächen im stark besiedelten Hildener Norden. Es würde der Eindruck entstehen, dass in Hilden soviel wie möglich zugebaut und versiegelt werden soll. Die letzten und aktuellen Neubauvorhaben wie der Jacobus-Hof, Hochdahler-/Nordstraße, die Bebauung der Beethovenstraße und der Bereich Richrather-/Umlandstraße würden die Aussagen des BV Meide belegen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Für den dringend benötigten Wohnraum in Hilden und die für die Anzahl der notwendigen nachzuweisenden Stellplätze werden zwangsläufig Flächen neu versiegelt. Gemäß Aussagen der Gutachterin von GEO-NET Umweltconsulting GmbH sind jedoch die bioklimatisch günstigen Siedlungsräume, zu denen das Plangebiet gehört, den stärker belasteten Innenstadträumen zur baulichen Verdichtung vorzuziehen. Die durch die zusätzliche Versiegelung entstehenden Auswirkungen werden durch den weitestgehenden Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen und den notwendigen Ersatz von entfallenden Bäumen abgemildert. Zusätzliche Stellplätze und Zuwegungen werden möglichst mit versickerungsfähigem Pflaster (z.B. Rasengittersteine ausgeführt).

Die Versiegelung durch die genannten weiteren Neubauvorhaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Versiegelung auf die Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanverfahren der genannten Neubauvorhaben bereits berücksichtigt und gutachterlich untersucht wurden.

Mogelpackung - Nur eine „echte“ barrierefreie Wohnung im Haus

Auf engstem Raum, unversiegelter Fläche sollen zwei Neubauvorhaben mit insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen. Die Häuser verfügen über keine Kellerräume oder Tiefgaragen. Im Erdgeschoss werden die Hausanschlussräume sowie jeweils eine Drei-Zimmer-Wohnung errichtet, die barrierefrei ausgestattet werden sollen. Die Häuser verfügen über keine Aufzüge, somit ist ein barrierefreies Wohnen nur bedingt möglich, da stark gehbehinderte Mitbewohner keinen Aufzug vorfinden bzw. das Erdgeschoss wohl kaum für das Abstellen von elektrischen Rollstühlen oder Rollatoren geeignet ist. Gleichzeitig dürfen in Treppenhäusern und auf Fluchtwegen keine Gegenstände gelagert werden. Der BV Meide ist daher der Meinung, dass es sich bei diesen altengerechten Neubauvorhaben um Mogelpackungen der Wohnungsbaugesellschaft Derr handelt oder diese Neubauvorhaben nur als Verhandlungsmasse für das Neubauvorhaben Grünewald dienen sollen.

Der BV Meide schlägt vor, dass die Wohnungsbaugesellschaft Derr ihr vorhandenes Verwaltungsgebäude Gerresheimer Straße/Ecke Grünewald alters- und behindertengerecht umbauen kann und für die Verwaltung ein Neubauvorhaben in der Giesenheide errichten könnte.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

In den Erdgeschossen der zwei Neubauvorhaben werden neben jeweils einer barrierefreien Vierraum-Wohnung auch die Haustechnik und die Kellerersatzräume untergebracht. In den 1. und 2. Obergeschossen sollen jeweils 3 Stck. Zweiraum-Wohnungen entstehen, die nicht barrierefrei sind. Es sollen demnach sowohl barrierefrei zugängliche, als auch nicht barrierefrei zugängliche Wohnungen geschaffen werden. Gegenstände können in den genannten Kellerersatzräumen gelagert werden.

Ein eventueller Umbau und eine Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes ist vom Eigentümer derzeit nicht vorgesehen und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

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 Wohlaer 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 wird nicht gesehen. 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 Verdoppelung 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, Grünwald und Wohlaier Straße sei bereits aufgeführt worden. Zusätzlich zu den vielen Personenkraftwagen würden zunehmend Kleinlaster wie Autotransporter, Speditionslaster 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 jedoch zur Kenntnis genommen.

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 Fremdparker oder Anwohner auf alternative Transportmittel wie zum Beispiel Fahrrad oder den Öffentlichen Nahverkehr aufmerksamer. Die Parkplätze im Bereich Grünwald/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 Anwohnerstellplätzen 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 Stadtzentrums ausgewiesen.

Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord

Die Errichtung von 14 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 Grünwald und Oderstraße befänden sich die nächsten größeren Supermärkte im Bereich Beethovenstraße 33 (Edeka) und Gerresheimer Straße 95 (Aldi). Selbst die Supermärkte in Erkrath-Unterfeldhaus (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 und macht entsprechende Handlungsempfehlungen (z. B. Ausbau bestehender Läden und weitere Einzelhandelsansiedlungen). 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, Grünwald und Wohlaue 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:

Die angedachten Neubauvorhaben bzw. die Gegebenheiten aus der aktuellen Studie des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, die unzureichende Parkplatzsituation führen aus Sicht des Bürgervereins Hilden-Meide zu einer Beeinträchtigung und Verschlechterung der Infrastruktur und Wohnqualität. Aus diesen Gründen stimmt der BV Meide einer derartigen Bebauung in der Oderstraße nicht zu.

Der BV Meide schlägt vor, das die Wohnungsbaugesellschaft Derr das vorhandene Verwaltungsgebäude in der Wohlaue Str. für altengerechte Wohnungen umbauen und für die Verwaltung ein Neubauvorhaben in der Giesenheide errichten soll. Der BV Meide rügt auch die mangelhafte, unzureichende und verunsichernde Einbindung der benachbarten Mieter. Es entstand der Eindruck, die Stadt Hilden und einige politischen Vertreter wollten eine schnelle Entscheidung zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaft Derr durchpeitschen. Der BV Meide lobt den Einsatz einer kleinen Hildener Partei, die die betroffenen Mieter aktuell und umfangreich informiert hat.

Der BV Meide begrüßt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Derr für ihre Mieter so vorsorglich einsetzt. Dieser Einsatz darf aber 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 direkt nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.03.2018 von der Wohnungsbaugesellschaft 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 Bebauungsplanverfahren 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 Bürgerveranstaltung 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.

3. **die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 14.06.2018 werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.**
4. **die Anregungen der Interessengemeinschaft Oderstraße vom 08.08.2018 wie folgt abzuhandeln:**

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße erstellt. Hierin werden Temperaturen, Kaltluftströmungen und Kaltluftvolumenströme für das Plangebiet und dessen Umfeld zu Zeiten einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage dargestellt.

Folgende Ergebnisse werden darin angeführt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung aufweist. 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 von der Interessengemeinschaft befürchteten Auswirkungen auf die Temperatur, die zu einer Gefahr für die Gesundheit der Anwohner führen würden, werden durch die Aussagen des Gutachtens widerlegt.

Der Forderung der Interessengemeinschaft sofort die Vernichtung von Grünanlagen zu unterbinden, wird bezüglich des Vorhabens an der Oderstraße nicht gefolgt. Für entfallende Grünflächenanteile wird in Abstimmung mit der Stadt Hilden an geeigneter Stelle durch den Eigentümer Ersatz geleistet, so dass auch nach der geplanten Verdichtung ausreichend Grünflächen vorhanden und weiterhin gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind.

Von den geplanten 14 Wohnungen werden zwei barrierefrei zugänglich sein. Sozialer Wohnungsbau ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Wohnbaugesellschaft H. Derr hält in ihren Wohnungsbeständen jedoch mietpreisgedämpften Wohnraum vor.

5. **die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A 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 Oderstraße und umfasst das Flurstück 389 sowie das Flurstück 537, beide in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze entspricht den äußeren Grenzen der genannten Flurstücke. Diese verlaufen östlich entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wohlauser Straße, im Süden entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Oderstraße, im Westen grenzen die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünewald, sowie eine Garagenanlage und deren Zufahrten an das Plangebiet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Grundstücke der 2-geschossigen Reihenhausbebauung entlang der Wohlauser Straße und Straße Grünewald begrenzt.

Ziel der Planung ist es, die bereits auf dem Flurstück 389 vorhandene Mehrfamilienhaus-Wohnanlage durch zwei dreigeschossige baulich angepasste Mehrfamilienhäuser mit kleinen und teilweise barrierefreien Wohnungen zu ergänzen.

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

Erläuterungen und Begründungen:

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG hat mit Datum vom 06.09.2017 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 62A zu ändern, um Baurecht für zwei zusätzliche Mehrfamilienhäuser auf ihrem Grundstück an der Oderstraße und Wohlauser Straße (Flurstück 389 in Flur 31 der Gemarkung Hilden) zu schaffen.

In der Sitzung am 14.03.2018 (WP 14-20 SV 61/181) wurde daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes 62A 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.

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.

Vom 06.07.2018 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. Es erfolgte eine Rückmeldung am 24.08.2018, die unter 1.7 der Stellungnahmen abgehandelt wird.

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

Die Feuerwehr Hilden gab am 23.08.2018 eine Stellungnahme ab.

Den Hinweisen und Anforderungen der Feuerwehr wird gefolgt. Die genannten Feuerwehrezufahrten, -bewegungszonen und -aufstellflächen wurden überarbeitet und mit der Feuerwehr abgestimmt. Die abgestimmten Feuerwehrebewegungsflächen wurden nachrichtlich in die Bebauungsplanzeichnung übernommen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünwald 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 Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung aufweist. 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.“

Im Verlauf des Verfahrens wurde deutlich, dass das Plangebiet um eine Teilfläche von 334 m² aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Hilden Flur 31 Flurstück 537 zu erweitern und der Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2018 entsprechend zu ändern ist. Diese Fläche liegt „hinter“ dem ausgebauten Bürgersteig und wird bereits heute durch die Wohnbaugesellschaft H. Derr genutzt und gepflegt. Es ist beabsichtigt, die Fläche nach Erlangung des Baurechts mit der Firma Wohnbau H. Derr in Veräußerungsverhandlungen einzutreten und sie ggfs. an die Firma zu veräußern.

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.
B. Alkenings
Bürgermeisterin