

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 19.10.2018
AZ.: IV/61.1_062A-02_BSV

WP 14-20 SV 61/207

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße: Erweiterung des Plangebietes Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☐ nein

☒ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

21.11.2018

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

12.12.2018

Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

21.11.2018

Rat der Stadt Hilden

12.12.2018

Anlage 1: Stellungnahmen

Anlage 2: Schreiben Interessengemeinschaft Oderstraße

Anlage 3: Protokoll-Bürgerinformation

Anlage 4: Protokoll-Anwesenheitsliste

Anlage 5: Entwurf der Begründung

Anlage 6: Textliche Festsetzungen

Anlage 7: Bebauungsplanentwurf

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 zur 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) beigelegt.

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 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.“

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 stad ökologisches 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 Begleitplan 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 engsten 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 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 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, Grünewald und Wohlaue 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 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 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 Grünewald 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 Wohlaue 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 Reihenhausbauung entlang der Wohlaue 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 Wohlaue 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

M. Latteier

Betreff:

WG: WG: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße in Hilden

Von: Bauleitplanung@rheinbahn.de [<mailto:Bauleitplanung@rheinbahn.de>]

Gesendet: Freitag, 6. Juli 2018 13:44

An: M. Latteier

Betreff: AW: WG: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße in Hilden

Sehr geehrte Frau Roudbar-Latteier,

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

Das Planungsgebiet ist, wie richtig beschrieben, gut durch die Haltestelle Grünwald an den ÖPNV angebunden.

Zukünftig können Sie solche Anfragen gerne an Bauleitplanung@rheinbahn.de schicken.

Viele Grüße,
Heike Westfechtel

Rheinbahn AG
Heike Westfechtel
M. Sc.
Konzeptionelle Angebotsplanung, T 1011
Lierenfelder Str. 42
D-40231 Düsseldorf
Telefon 0211.582-2825
Fax 0211.582-4400
heike.westfechtel@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de
m.rheinbahn.de

Von: Aust, Robert

Gesendet: Donnerstag, 5. Juli 2018 09:55

An: Westfechtel, Heike

Betreff: Fwd: WG: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße in Hilden

Hallo Heike,

mit der Bitte um Bearbeitung.

Gruß
Robert

Rheinbahn AG
Robert Aust
M. Sc.
Sachgebietsleiter
Konzeptionelle Angebotsplanung, T 1011
Lierenfelder Straße. 42
40231 Düsseldorf



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

BÜRO STADTVERKEHR
Planungsgesellschaft mbH&Co. KG
Frau Michaela Roudbar-Latteier
Verkehrsplanerin, Stadtplanerin AKNW
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Bearbeiter(in): Frau Schröder
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-153
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 313217

Datum
11.07.2018

Seite 1/1

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2 . Änderung für den Bereich Oderstraße in Hilden

Sehr geehrte Frau Roudbar-Latteier,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Büro STADTVERKEHR
Planungsgesellschaft mbH&Co.KG
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Ihre Referenzen

Ansprechpartner	PTI 13, PB6, Lutz Felgentreu, 105/18
Durchwahl	+49 2131 4060-115
Datum	13.07.2018
Betrifft	Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße in Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die im Planbereich 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 Telekommunikationslinien 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 zur Zeit geplant.

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum; Besucheradresse: Hellersbergstr. 35, 41460 Neuss
Postanschrift	Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
Telekontakte	Telefon +49 234 505-0, Internet www.telekom.com
Konto	Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668 IBAN: DE 1750010066 0024858668, SWIFT-BIC: PDNKDEFF
Aufsichtsrat	Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Vorstand	Walter Goldenits (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
Handelsregister	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn UStIdNr. DE 814845262

Datum 13.07.2018
Empfänger
Blatt 2

Für den rechtzeitigen Umbau des Telekommunikationsnetzes sowie die 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 dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Telekom keine Auskünfte über neue und bestehende Breitband-Kabelnetze erteilen sowie keine Einweisungen zur Lage der Kabel der Breitband-Kabelnetze vornehmen kann. Wenden Sie sich hierzu bitte an den zuständigen Netzbetreiber.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


Lutz Felgentreu

i.A.


Markus Jennen

An: latteier@buero-stadtverkehr.de

CC:

Von: planauskunft-online@westnetz.de

Datum: 24.07.2018 09:32

Betreff: Planauskunft Hilden, Oderstr. (Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft mbH) 05.07.2018

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
vielen Dank für Ihre Anfrage auf Überlassung von Planunterlagen im Zuständigkeitsbereich der
Westnetz GmbH.

Ihre Planwerksinformationen und weitere wichtige Hinweise erhalten Sie über den angefügten Link.

Dieser steht Ihnen 7 Tage zu Verfügung.

Download-Link:

<http://planauskunft.westnetz.de/downloadprint.php?1532417522850-1a060d54-f196-4b59-a0b2-abc650c9c1a7>

Ihr Team der Online-Planauskunft

Westnetz GmbH

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung: Dr. Jürgen Gröner, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder, Jürgen Wefers

Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr. HR B 25719

Ust.-IdNr. DE 8137 98 535

Datenschutzerklärung



Westnetz, Neuss

Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft mbH

Roudbar-Latteier

Mittelstraße 55

40721 Hilden

Leitungsauskunft Westnetz GmbH

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht: 05.07.2018

Unsere Zeichen:

Name: Frau Gerrits

Telefon:

E-Mail: planauskunft-neuss@westnetz.de

Neuss, 24. Juli 2018

Auskunft über die Lage von Versorgungseinrichtungen im Zuständigkeitsbereich der Westnetz GmbH

Niederschrift Nr.: rr/1532417522850-1a060d54-f196-4b59-a0b2-abc650c9c1a7.pdf

Erstelldatum: 24.07.2018 09:32

Verwendungszweck: Planung

Projektname: Bebauungsplan Nr. 62A - Oderstraße

Ortsangabe: Hilden

Beginn der Maßnahme: 05.08.2018

GK-Koordinatenbereich der Auskunft:

2564447.65 5672596.96 2564652.65 5672726.96/332.9



Westnetz GmbH
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund
T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung:
Jürgen Wefers
Dr. Jürgen Gröner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719
Gläubiger-IdNr.
DE05ZZZ00000109489
USt.-IdNr. DE 8137 98 535

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Center Netz

Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft
mbH & Co. KG
Mittelstr. 55
40721 Hilden

Ihr Ansprechpartner:
Martina Borneck

Telefon: 02103 795-191
Fax: 02103 795-130

martina.borneck
@stadtwerke-hilden.de

EINGANG

2 - AUG. 2018

30. Juli 2018

BÜRO STADTVERKEHR

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62 A, 2. Änderung für einen Bereich
Oderstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass die Versorgung der geplanten Bebauung über die vorhandene Infrastruktur möglich ist.

Mit besten Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



ppa. Peter Hof



i. A. Martina Borneck

Anlage

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&Co.KG
Mittelstraße 55

40721 Hilden

EINGANG

14. AUG. 2018

BÜRO STADTVERKEHR

Ihr Schreiben
Aktenzeichen
Datum

05.07.18, Az.: 2018-337-2-ML Auskunft erteilt
61-1/Ze Zimmer
03.08.2018

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Tel. 02104 99-
Fax 02104 99-
E-Mail

Herr Zellin
3.115
2607
842607

koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung
Bereich: Oderstr.
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

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).

Untere Immissionsschutzbehörde:

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

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

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.

Kreisgesundheitsamt:

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

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.

Planungsrecht:

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

Im Auftrag



Zellin

Büro Stadtverkehr
Mittelstraße 55
40721 Hilden

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

per Mail : latteier@buero-stadtverkehr.de
Kopie : Rita.Hoff@hilden.de
lutz.groll@hilden.de

Hilden, 5. August 2018

B-Plan Nr. 62A Oderstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Bebauungsplanänderung melden wir erhebliche Bedenken an, insbesondere wegen der weiteren Versiegelung und Verdichtung in Hilden. Hilden ist bereits heute viel zu dicht besiedelt. Dies wurde jüngst vom LANUV bestätigt. Es ist abzusehen, dass schon bei der derzeitigen Versiegelung rund 70% der Menschen in Hilden durch „Hitzeinseln“ betroffen sein werden. Deshalb muss jedes verständige und verantwortliche Rats- und Verwaltungsmitglied das Maß an zumutbarer Belastung für überschritten halten. Gesunde Lebensverhältnisse werden nur noch 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 wird, spricht 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 stellen eine Austauschbarriere dar, indem sie in die heute vorhandene Durchlüftungsschneise gebaut werden. Und nicht nur für den Bau der Häuser fallen heute unversiegelte Freiflächen weg; durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Feuerwehruzufahrten werden weitere Grünflächen in Anspruch genommen und versiegelt. Auf den hierfür erforderlichen Flächen sorgen heute noch Bäume, Gebüsche und Sträucher für Verdunstung und damit Abkühlung.

Offensichtlich war der Rat der Stadt Hilden in früheren Zeiten vorausschauend, als die Bebauungsgrenzen so festgelegt wurden, dass eine hinreichende Durchlüftung und Begrünung erhalten bleiben sollte. Diesem menschenfreundlichen Entscheidungsverhalten sollte der aktuelle Stadtrat ebenfalls folgen. Anwohner und Mieter, die sich von der Planung benachteiligt sehen, haben 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 verholfen haben.

Damit sollte 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.

Es ist 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 Aufstockung 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.

Wir fordern Rat und Verwaltung auf, ein stadtökologisches 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, sind die klimatischen Auswirkungen dieses Vorhabens konkret zu untersuchen. Ein bloßer Verweis auf die geringen Folgen ist angesichts der vorstehenden Ausführungen nicht glaubwürdig.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass diese Bebauung gegen den Willen der Bevölkerung durch den Stadtrat beschlossen werden sollte, weisen wir auf den notwendigen Artenschutz hin. Dieser Artenschutz ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu beachten und gilt über die sog. planungsrelevanten Arten – wie im Begleitplan benannt – hinaus für alle wildlebende Fauna auch auf dem privaten Gelände. Wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises von Fledermausvorkommen in diesem Ortsbereich melden wir dies vorsorglich zur weiteren Untersuchung an. Dazu melden wir uns kurzfristig nochmal.

für die BUND Ortsgruppe Hilden



Bürgerverein Hilden-Meide e.V.

Postfach 100151, 40701 Hilden

Büro für StadtVerkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co.KG
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Hilden, 17.08.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich zwischen der Oderstraße 2-8;

Widerspruch zur Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Roudbar-Latteier,

der Bürgerverein Hilden-Meide e.V. (BV Meide) wurde 1951 gegründet. Nach der Vereinssatzung setzt sich der BV Meide innerhalb seines Tätigkeitgebietes, indem sich das oben genannte Neubauvorhaben befindet, für Verbesserungen in den Bereichen Sicherheit, Verkehr, Infrastruktur sowie Wohnumfeld- und Lebensqualität ein. Da nicht alle diese Bereiche positiv beeinflusst werden, 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 sind:

- 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 zählt zu den dichtbesiedeltsten Wohngebieten in Nordrhein Westfalen. In den letzten Jahren wurden 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.

Hitzestau - fehlende Belüftung durch den Neubaubereich

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

In Hilden treffen die gleichen hohen Belastungen wie in Düsseldorf und Köln zu! 70% der Hildener Bevölkerung leidet unter der zu engmaschigen Hildener Bebauung! Aus diesem Grund ist der BV Meide bei weiteren Bebauungen in Hilden sehr kritisch.

Die hohen Temperaturen im Sommer 2018 belegen diese Aussagen und führen somit zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität!

Im Gegensatz zum Neubauvorhaben Grünewald mit den beiden Neubauten zur Querrichtung der vorhandenen drei Wohnblöcke zwei geschlossene Bereiche geschaffen, die zu einem Luft- und Hitzestau führen werden. Mit der Bildung der Interessengemeinschaft Oderstraße hat sich aus den aufgeführten Gründen bereits starker Widerstand formiert.

Versiegelung von Grünflächen durch Neubauten und Parkplätze

Für die beiden Neubauvorhaben müssen Grünflächen und Bäume weichen. Somit werden freie Grundflächen zusätzlich versiegelt. Auch die weitere Errichtung von Stellplätzen findet auf dem vorhandenen Areal im westlichen Bereich der Häuser Oderstraße 6-8 statt. Hierdurch werden ebenfalls bisherige Freiflächen versiegelt. Der BV Meide ist gegen die weitere Versiegelung von Freiflächen im stark besiedelten Hildener Norden. Es entsteht der Eindruck, 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-/Uhlandstraße belegen die Aussagen des BV Meide.

Mogelpackung - Nur eine „echte“ barrierefreie Wohnung im Haus

Auf engsten 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.

Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen – fehlendes Konzept

Durch den Bevölkerungszuzug oder den Besuch der Freizeiteinrichtungen werden tagtäglich mehr Kraftfahrzeuge nach Hilden gelockt, die wiederum bereits die Parkplätze im Wohngebiet Schalbruch nutzen müssen, da die Parkplätze am Elbsee ausgebucht sind. Die Parkplatzknappheit verlagert sich somit in die umliegenden Wohngebiete. Der BV Meide begrüßt die Erweiterung der Freizeitangebote bemängelt aber, dass zu wenig Parkplätze eingeplant und eingeräumt werden. Gleichzeitig führt das erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer erhöhten Umweltbelastung und zu einer Minderung der Wohnqualität. 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.

Die selben Parkplatz-Argumente gelten für den Bereich des Neubauvorhabens Grünewald. Die Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße steht vor dem Kollaps. Mit der Errichtung der Ein- und Mehrfamilienhäuser in den 1960er Jahren wurden viel zu wenig Parkplätze und Garagenplätze errichtet. Die damaligen Planzahlen für die Stell- und Parkplätze treffen nicht mehr zu und eine Anpassung ist nicht erfolgt. Die damals zu wenig errichteten Einzelgaragen sind für die heutigen Autos teilweise nicht mehr geeignet und so werden 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 ist aber zu gering, da in der Regel die anwohnenden Familien 2-3 Autos vorhalten bzw. die Neubürger, die die freiwerdenden Mietwohnungen nutzen werden, mitbringen! Der BV Meide schlägt daher die Auslegung von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit vor!

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

Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet

Die mangelhafte Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße haben wir bereits aufgeführt. Zusätzlich zu den vielen Personenkraftwagen parken zunehmend Kleinlaster wie Autotransporter, Speditions-laster oder Abschleppdienste im Wohngebiet, belegen großzügig die Parkplätze und belasten die Umwelt. In den frühen Morgenstunden circa 04:30 Uhr, werden die Anwohner durch die Inbetriebnahme dieser geräuschvollen Fahrzeuge aus dem Schlaf gerissen. Der BV Meide hat diese Lärm- und Umweltbelastungen mehrfach bei der Stadt Hilden und den hiesigen Politikern angemahnt. Bis heute konnte keine Lösung gefunden werden. 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.

Errichtung von Anwohnerparkplätzen

Damit die mangelhafte Parkplatzsituation durch fehlende Parkplätze und die Gewerbelaster um das Neubauvorhaben verbessert werden kann, schlägt der BV Meide vor, Anwohnerparkplätze einzurichten. Somit werden Fremd-parker oder Anwohner auf alternative Transportmittel wie zum Beispiel Fahrrad oder den Öffentlichen Nahverkehr

aufmerksamer. Die Parkplätze im Bereich Grünwald/Gerresheimer Straße werden gerne als Park- und Ride-Parkplatz genutzt.

Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord

Die Errichtung von 14 Wohneinheiten für Rentner und Alleinstehende ist geplant. Die Erstbezieher werden nach Aussage von Wohnbau Derr aus den vorhandenen Mietwohnungen kommen und somit Platz für den Zuzug von weiteren Familien schaffen. Das führt unseres Erachtens unweigerlich zu einer weiteren Bevölkerungsverdichtung. Es fehlt im Hildener Norden ein Nahversorgungskonzept. Der BV Meide begrüßt und freut sich, dass zum Beispiel die Kleinst-Nahversorgung um den Naturhof so gut angenommen wird. Für die Bewohner im Grünwald und Oderstraße befinden sich die nächsten größeren Supermärkte im Bereich Beethovenstraße 33 (Edeka) und Gerresheimer Straße 95 (Aldi). Selbst die Supermärkte in Erkrath-Untersfeldhaus (Rewe, Penny, Aldi) liegen noch deutlich näher als die zentrale Hildener Einkaufszone Mittelstraße.

Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Auch wenn die Umgestaltung der Bungert-Tennisranch nicht in den betroffenen Bebauungsplan hinein ragt, führt diese Umgestaltung zu negativen Ergebnissen für die Bewohner im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünwald und Wohlaue Straße weg. Der BV Meide bedauert diesen Wegfall der Freizeitangebote für die Bewohner, welcher eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität haben wird.

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, dass 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.

Mit freundlichen Grüßen

BÜRGERVEREIN HILDEN-MEIDE e.V.

gez. Jens Müller
Stellv. Vorsitzender

gez. Karl-Heinz Sieger
Stellv. Vorsitzender

Interessengemeinschaft Oderstraße



40721 Hilden

Bürgermeisterin der Stadt Hilden

Frau Birgit Alkenings –persönlich–

Am Rathaus 1

40721 Hilden

Hilden, 08.08.2018

Brandbrief: Neubau von 14 Wohnungen an der Oderstraße in Hilden

Sehr geehrte Frau Alkenings,

der Klimawandel schreitet unaufhaltsam voran und zeigt in diesem Sommer besonders seine Auswirkungen in Städten und Gemeinden. So sind auch in Hilden bereits 70% der Bevölkerung durch die Erwärmung der Stadt unmittelbar betroffen, was ein erschreckend hoher Wert für eine Stadt dieser Größe ist.

Wir appellieren mit Nachdruck an Sie als Verantwortliche für die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hilden, diesen Trend endlich bei der weiteren Stadtplanung zu berücksichtigen und der rücksichtslosen Vernichtung von Grünflächen, hier im Bereich der Oderstraße, Einhalt zu gebieten.

Seit Beginn der Hitzeperiode haben sich die Wohnungen im Bereich Oderstraße enorm erhitzt. Die Temperaturen liegen trotz der Einhaltung von Empfehlungen wie das Lüften zu früher oder später Tageszeit sowie das geschlossen halten von Fenstern und deren Abdunkelung über den Tag im Bereich von 30° Celsius und darüber. Nur die vorhandenen Frischluftschneisen zwischen den Wohnblöcken verhelfen morgens und abends, durch die Entstehung eines Luftzugs, für eine Abkühlung um einige wenige Grad. Sollten diese durch den Bau der geplanten Wohnblöcke unterbrochen werden und dadurch ein Innenhof entstehen, werden die dann herrschenden Temperaturen innerhalb der Wohnungen zu einer extremen Gefahr für die Gesundheit der Anwohner.

Diesen Tatsachen stellen sich mittlerweile viele Städte und Gemeinden und folgen damit Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz.

(https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/1_infoblaetter/LANUV_Info_41_Klimaanalyse_WEB.pdf)

Auch der Deutsche Städte- und Gemeindebund plant Maßnahmen zur Erhaltung und Neuerrichtung von Grünflächen um die Bürgerinnen und Bürger zu schützen.

(<https://www.zdf.de/nachrichten/heute-19-uhr/videos/hitze-in-innenstaedten-steigt-100.html>)

Zum Schutz der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt müssen Sie jetzt einschreiten und sofort die Vernichtung von Grünanlagen unterbinden, da jede weitere Versiegelung die Situation verschärft und weitere unabsehbare Konsequenzen für die Zukunft unserer Stadt nach sich zieht, die Sie zu verantworten haben.

Die Ihrerseits und seitens der SPD vorgebrachte Begründung Hilden benötige altersgerechten und sozialen Wohnungsbau ist hinfällig, da die Wohnbau DERR keine der beiden Varianten an der Oderstraße plant. Die versprochenen mietpreisgedämpften Wohnungen aus dem Bestand sind schlicht Augenwischerei, da die Mieten ohnehin noch deutlich unter der Grenze liegen.

Wir erwarten Ihre Stellungnahme bis 20. August 2018.

Mit freundlichen Grüßen

Interessengemeinschaft Oderstraße

Im Auftrag



Im Auftrag



Im Auftrag





Planungs- und Vermessungsamt

- Stadtplanung -

Die Bürgermeisterin

05.07.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62A, 2. Änderung Bereich Oderstraße

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2018

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Das Plangebiet an der Oderstraße sieht im Flächennutzungsplan den Bereich Wohnen (W) vor und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62A. Ausgewiesen sind Flächen für allgemeine Wohngebiete. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,71 ha und umfasst das Flurstück 389 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet befindet sich im Besitz der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG. Auf bestehenden Grün- und Freiflächen soll ein Neubau mit 14 Wohnungen und 14 neuen Stellplätze entstehen.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden hierzu zu einer Informationsveranstaltung seitens der Stadt und der Wohnbau Gesellschaft Derr eingeladen, damit diese frühzeitig über die Planung informiert werden und die Möglichkeit bekommen, Anregungen und Fragen zu äußern. Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu Beginn der Veranstaltung werden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung informiert. Er weist darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung (Oderstraße) und der Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung (Straße Grünwald) in einer Veranstaltung behandelt werden. Die zwei Bebauungspläne werden nacheinander vorgestellt und somit nacheinander und getrennt voneinander diskutiert werden.

Außerdem informiert Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen allgemein, als Ergebnisprotokoll protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtrates weitergegeben werden und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden.

Zu dem Termin sind erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Ratsvertreterinnen und Ratsvertreter: Herr Munsch, Herr Buchartz, Frau Barata, Frau Hebestreit, Frau Vogel, Herr Reffgen (ab 18.30Uhr)

3. Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung: Frau Holsträter, Frau Bopp, Baudezernentin Frau Hoff, Herr Groll, Herr Stuhlträger
4. Sachkundige Bürger des Stadtentwicklungsausschusses: Herr Coshausz, Herr Albers, Herr Kalversberg
5. Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG: Herr Bohl, Herr Tillmann
6. Büro StadtVerkehr (mit der Erarbeitung der Bebauungspläne beauftragtes Planungsbüro, büro stadtverkehr, Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden): Frau Roudbar-Latteier, Frau Knigge (Protokollführerin)

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert den geplanten Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße, nachdem sie den heutigen Zustand des Gebietes und dessen Umfeld vorgestellt hat.

Danach eröffnet Herr **Groll** die Frage- und Diskussionsrunde.

Die Bürgerinnen und Bürger nahmen wie folgt Stellung:

Während der Bürgeranhörung zum Bereich Grünewald wurde zum Thema Parkraum ausführlich Stellung genommen. Da beide Verfahren sich räumlich nahe liegen, gelten die Stellungnahmen für beide Bereiche und wurden in der Bürgeranhörung zum Bereich Oderstraße nicht in der gleichen Tiefe aufgegriffen. Die entsprechenden Stellungnahmen aus der Bürgeranhörung zum Bereich Grünewald werden daher, wie in der Bürgeranhörung angekündigt, auch hier protokolliert (bis Markierung, Seite 3).

- Eine Bürgerin merkt an, dass die Bewohner der Einfamilienhäuser auch an der Straße parken, obwohl diese teilweise Stellplätze hätten und befürchtet deswegen, dass noch weniger Stellplätze vorhanden sein werden.

Herr **Groll** erklärt dazu, dass die Straße ein öffentlicher Raum ist und damit nicht zum Planungsgebiet gehört. Deswegen sei eine Beeinträchtigung in Bezug auf das Parken während der Bauzeit nicht vermeidbar.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob es ein (zeitlich begrenztes) Konzept für die vorübergehende Stellplatzsituation gibt. So könnte z.B. eine Freifläche während der Bauphase als Parkplatz freigegeben werden.

Herr **Groll** empfindet den Vorschlag als positiv und sagt die Prüfung und Weitergabe dieser Möglichkeit zu.

- Ein Bürger weist darauf hin, dass viele Familien mittlerweile Zweit- und Drittwagen besäßen und befürchtet, dass die neuen Mieter ebenfalls PKW mitbringen, die Stellplätze benötigen.

Herr **Groll** erklärt, bei seiner umfassenden Ortsbegehung noch viele freie Stellplätze gesehen zu haben. Nach einigen Zwischenrufen seitens der Bürger erklärt er, dass die Mieter keinen rechtlichen Anspruch auf einen privaten Stellplatz hätten. Jeder Halter muss sich selbst um den Verbleib seines PKW kümmern.

- Die Bürgerinnen und Bürger zeigen sich über diese Aussage verärgert. Ein Bürger wirft den Veranstaltern vor, sie seien nicht über ihre Bürgerrechte informiert worden.

Herr **Groll** verweist daraufhin auf die Erläuterungen von Frau **Roudbar-Latteier** und erklärt noch einmal, dass dies eine freiwillige, baurechtlich nicht vorgeschriebene Veranstaltung sei, die dazu diene, Anwohner frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess mit einzubinden.

- Eine Bürgerin erläutert, sie habe wiederholt bei Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & CO KG nach einem kostenpflichtigen Stellplatz angefragt. Die Antwort sei bisher immer negativ gewesen.

Herr **Groll** beschreibt daraufhin noch einmal den Bestand der Häuser und den Anspruch der Anwohner auf Freiraum und Gärten. Er merkt an, dass es keine langfristige Vernichtung von Stellplätzen gibt, sondern sogar eine Neuschaffung.

Frau **Roudbar-Latteier** erklärt daraufhin, dass kurzfristig 53 Stellplätze wegfallen, aber bei Abschluss des Baus die 53 Stellplätze wieder zur Verfügung stehen und 28 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Konkret entstehen in der Tiefgarage 38 Stellplätze, weitere durch Erweiterung eines bestehenden Parkplatzes an der Straße Grünewald und noch ein zusätzlicher auf einem benachbarten Grundstück. Insgesamt stehen nach dem Bau 81 Stellplätze zur Verfügung, was 28 zusätzliche Stellplätze gegenüber dem heutigen Bestand bedeutet.

- Eine Bürgerin merkt an, dass die Anwohner mit kostenpflichtigem Stellplatz teilweise trotzdem die öffentlichen Stellplätze nutzen würden.
- Ein Bürger fragt, ob es möglich ist, Anwohnerparkplätze auszuweisen. Er berichtet von Fremdparkern, die Stellplätze blockieren und regt deswegen z.B. zusätzliche P+R Plätze (park and ride) an.

Herr **Groll** erklärt, dass Anwohnerparkplätze nicht immer eine Lösung seien, denn es gebe auch dann keine Garantie für einen wohnungsnahen Stellplatz, was somit keine Verbesserung der aktuellen Lage sei. Außerdem würden in der Regel für einen Parkplatz mehrere Anwohnerparkausweise ausgestellt, der Platz sei dann „überbucht“. Er erläutert, dass Anwohnerparkplätze nur eine Bevorrechtigung darstellen, keine Garantie. Zudem werden Anwohnerparkplätze nur innerstädtisch ausgewiesen und nicht in der Peripherie.

- Ein Bürger fragt, ob im öffentlichen Raum weitere Stellplätze geschaffen werden können bzw. ob im öffentlichen Raum weitere offizielle Stellplätze ausgewiesen werden können.

Herr **Groll** bedankt sich für die Anregung, verweist aber darauf, dass der öffentliche Raum nicht nur als Parkraum genutzt werden könne. Der öffentliche Raum bediene nicht nur den Anspruch nach Parken, sondern auch andere Nutzungsansprüche. Daraufhin bittet Herr **Groll** darum, die Diskussion über Parkraum zu beenden. Ebenso weist er darauf hin, dass die Parkplatzthematik für beide Aufstellungsverfahren gilt. Die Äußerungen würden daher in beide Protokolle aufgenommen.

- Eine Bürgerin bemerkt, dass gerade sonntags immer ein Gelenkbus Parkraum an der Köbener Straße versperrt und fragt, ob der Grünewald dafür nicht besser geeignet sei.
- Ein Bürger merkte dazu an, dass die Bushaltestelle an der Köbener Straße für Behinderte wichtig sei.

Herr **Groll** sagt dazu, dass der Bus dort stehen müsse und bittet darum, nicht über den ÖPNV zu diskutieren, dieser sei nicht Gegenstand der Bürgeranhörung.

Die Bürgerinnen und Bürger stellten außerdem folgende Fragen bzw. gaben folgende Stellungnahmen ab zur Planung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße:

- Ein Bürger fragt, ob bei dem geplanten Neubau eine Tiefgarage vorgesehen ist.

Frau **Roudbar-Latteier** sagt, eine Tiefgarage sei nicht vorgesehen.

- Ein Bürger fragt, warum auf eine Tiefgarage verzichtet wird.

Herr **Bohl** erklärt die Unwirtschaftlichkeit einer solch kleinen Tiefgarage. Laut seinen Ausführungen würde ein Stellplatz dann monatlich etwa 100€ Miete kosten. Es sei am besten, wenn eine Tiefgarage unterhalb eines Gebäudes angelegt werde, was hier nicht realisierbar sei, da die Tiefgarageneinfahrt durch die benötigte Rampenlänge zu lang sei.

Frau **Roudbar-Latteier** verweist auf die 14 neuen Stellplätze, die laut Bebauungsplan im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden sollen.

- Ein Bürger verweist auf die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die 14 geplanten neuen Stellplätze. Es könnten nicht 14 neue Stellplätze geschaffen werden, da im Zuge des Baus von Stellplätzen an der Oderstraße für deren Anfahrbarkeit öffentliche Stellplätze weggenommen werden müssten. Außerdem werde für die Schaffung der neuen Stellplätze Freiraum weggenommen.

Herr **Groll** sagt die Überprüfung der Stellplatzbilanz zu.

- Eine Bürgerin regt viele verschiedene Dinge an (siehe Anlage 1, von besagter Bürgerin erhalten). Unter anderem sorgt sie sich um den Standort der Müllcontainer und die Feuerwehreinfahrt.

Herr **Groll** erläutert, dass die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Rettungswege werden prinzipiell unter Einbeziehung der betreffenden Dienststellen (hier Feuerwehr) geplant. Zudem sei die Einladung zu der Veranstaltung von dem Büro StadtVerkehr und der Wohnbau Gesellschaft Derr zusammen mit der Stadt Hilden erteilt worden. Ein Bürger regt daraufhin an, Informationen nicht über die Wohnbau Gesellschaft Derr übermitteln zu lassen.

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert, dass bei der Übermittlung der Einladungen zur Informationsveranstaltung mit der Wohnbaugesellschaft zusammengearbeitet wurde und daher die erstellte Einladung dem Brief an die Mieter beigelegt wurde. Weitere Einladungen an Anwohner wurden per Hand in die Briefkästen im näheren Umfeld der Plangebiete eingeworfen. In Zukunft kann auf eine solche Kooperation mit einem Vorhabenträger verzichtet werden und die Verteilung von Einladungen ausschließlich durch das beauftragte Planungsbüro erfolgen.

- Ein Bürger bemerkt, dass die Freifläche im Bebauungsplan größer dargestellt wird, als sie in der Realität ist. Er weist außerdem darauf hin, dass sich ein Teil der geplanten Stellplätze direkt neben dem bestehenden Spielplatz befinden. Er führt aus, die Straße sei besonders abends voll mit geparkten Autos. Das schränke die Wohnqualität massiv ein. Dies werde durch den Neubau verstärkt. Nach dem Bau werde es keine Grünflächen mehr geben, was eine Zumutung für die Bewohner darstelle. Er fragt, warum alles zugebaut werden müsse.

Herr **Groll** führt aus, dass einige Grünflächen erhalten bleiben. Zudem merkt er an, dass sich die Planung in einer sehr frühen Phase befinde und es deshalb das Bebauungsplanverfahren inklusive Bürgerbeteiligung gebe.

- Ein Bürger regt die Versetzung der zwei geplanten Häuserblöcke in den nördlichen Bereich des Grundstücks an. Zusätzlich kritisiert er die Vernichtung des Spielplatzes für Stellplätze.

Herr **Bohl** antwortet, dass die Versetzung nicht möglich sei, da man nicht an die nördliche Grundstücksgrenze bauen dürfe.

Herr **Groll** sagt die Prüfung der Anregung zu.

- Ein Bürger merkt an, dass die neuen Häuser sehr nah am Bestand stehen werden.

Herr **Groll** erläutert den Abstand der Häuser. Dieser betrage vom Treppenhaus des Neubaus bis zu den bestehenden Balkonen etwa 13 Meter.

- Ein Bürger fragt nach dem Abstand zwischen Oderstraße Nr. 6 und dem Neubau.

Herr **Bohl** erläutert, dass genügend Abstand vorhanden sein werde, Herr **Groll** beziffert den Abstand auf etwa 8,5m (nach Planzeichnung).

- Eine Bürgerin fragt, warum in dem Neubau kein Aufzug vorgesehen sei. Es sei nicht, wie versprochen, barrierefrei und damit nicht sinnvoll für alte Menschen.

Herr **Bohl** führt aus, die Häuser seien barrierearm und nicht barrierefrei angelegt. Die Wohnungen im Erdgeschoss seien barrierefrei. Einen Aufzug zu installieren, sei unverhältnismäßig teuer und würde sich auf den Mietpreis auswirken.

- Ein Bürger erkundigt sich, welchen Anspruch auf Freiraum die Mieter hätten.

Herr **Groll** merkt an, die Bestände seien schon mindestens 50 Jahre alt. Damals seien die Gesetze anders gewesen. Die heutige Landesbauordnung gebe die notwendigen Abstände vor und diese werden selbstverständlich berücksichtigt. Ein Bürger bittet daraufhin darum, auch menschliche Bedürfnisse zu berücksichtigen.

- Eine Bürgerin fragt Herrn **Bohl**, was mit dem bestehenden Baum geschieht.

Herr **Bohl** antwortet, dass dieser gefällt werden müsse, aber ersetzt werde.

- Ein Bürger empfindet die Nachverdichtung seitens der Wohnbau Gesellschaft Derr als „Unverschämtheit“ und bewertet den Standort als „nicht gut“.
- Eine Bürgerin bittet darum, auf die Versiegelung von Grün-/ Freiflächen zu verzichten, um das Klima zu schützen.
- Ein Bürger, wohnhaft an der Oderstraße Nr. 2, empfindet den Blick auf den Neubau als „unattraktiv“ und befürchtet die Bildung eines „Wohnghettos“. Außerdem zeigt er sich frustriert über die Meinungsänderung der Wohnbau Gesellschaft Derr, die mit dem Generationswechsel der Unternehmensführung einherging. Er beklagt sich darüber, dass die Versprechen bezüglich der Grünfläche nicht eingehalten werden.

- Ein Bürger bemängelt, dass den Mietern nun schon mehrere unterschiedliche Pläne mit unterschiedlichen Aussagen vorgelegt wurden.

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert hierzu, dass man sich am Anfang eines Planungsprozesses befindet, die Planungsstände sich also ändern und sich mitunter voneinander unterscheiden.

- Ein Bürger fürchtet die klimatischen Veränderungen, die mit dem Bau einhergehen. Er befürchtet verstärkten Windzug durch den Neubau. Zudem weist er auf den bereits heute bestehenden Hitzestau zwischen den Gebäuden im Sommer hin, der vermutlich durch den Neubau verstärkt würde. Zudem falle das Grün weg, welches zum Ausgleich vorhanden war.
- Eine Bürgerin bezweifelt die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens an der Oderstraße und die Notwendigkeit aller neuen Objekte. Zudem bemängelt er den Wegfall von Freiraum.

Herr **Groll** erläutert, dass die Vorhaben an der Oderstraße und am Grünewald zwei verschiedene Bauvorhaben sind und deswegen getrennt voneinander betrachtet werden müssen. Zudem werden die beiden Bauvorhaben in eigenen Genehmigungsverfahren behandelt.

- Ein Bürger merkt an, dass die Auswirkungen für Umwelt und Anwohner an der Oderstraße viel gravierender sind als am Grünewald. Am Grünewald sei die betreffende Fläche bereits versiegelt, an der Oderstraße entfällt mit dem Neubau Freiraum.
- Eine Bürgerin wundert sich, warum mit Einverständnis der Bürgermeisterin Hildens auf einen Umweltbericht verzichtet werde.

Herr **Groll** begründet dies damit, dass der Schwerpunkt des Bauvorhabens auf der Schaffung neuen Wohnraums liegt und dass dies im Baugesetz geregelt sei. Baudezernentin Frau **Hoff** meldet sich zu Wort. Sie erläutert, dass ein Umweltbericht in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gesetzlich nicht notwendig sei. Die Umweltbelange müssten dennoch berücksichtigt werden und würden in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Beispielsweise würde im Verfahren der Kreis Mettmann zu den Umweltbelangen beteiligt. Herr **Groll** erläutert, ein Verzicht auf einen Umweltbericht heiße nicht, dass auf notwendige Gutachten verzichtet werde. Frau **Roudbar-Latteier** merkt an, im Verfahren würden Artenschutz und auch das Schutzgut Mensch berücksichtigt. Sie zählt die verschiedenen Untersuchungen auf, die im Verfahren durchgeführt werden: Versickerungsbericht, Grünplanung und Verschattungsstudien und Artenschutzgutachten. Außerdem werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

- Ein Bürger erkundigt sich nach der geplanten Länge der Bauzeit.

Herr **Groll** rechnet mit einer einjährigen Planungszeit und einer Bauzeit von einem Jahr bis anderthalb Jahren.

- Ein Bürger schlägt eine Schranke zum Gebiet vor, die Anwohner mit einem Schlüssel lösen können.
- Ein Bürger schlägt den Verzicht auf das Bauvorhaben vor.
- Ein Bürger erinnert an das bestehende und zukünftige Problem mit Stellplätzen für anliegende PKW.

Herr **Groll** sichert eine Überprüfung der Pläne zu.

- Ein Bürger fragt, warum sich die lokale Politik nicht zu dem Thema äußere.

Herr **Groll** verweist darauf, dass diese Veranstaltung eine Bürgeranhörung und Informationsveranstaltung sei. Die Politikerinnen und Politiker sollten nur zuhören und ihre Fraktionen über die Veranstaltung unterrichten. Es sei an diesem Abend keine Diskussion mit der Politik vorgesehen.

Nach dem Ende der Diskussion erklärt Herr **Groll**, dass die vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung geprüft würden und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stehen würde.

Herr **Groll** dankt allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 19:55 Uhr.

Protokoll: Maria Knigge
(Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & CO. KG)

gez. Gabriele Bopp

Anlage 1

Set
Bebauungspläne Wohnbau Derr
14.06.2018
Raudbar-Latzeier, Krügge (Protokoll)

Bebauung Oderstraße

Die Verteilung der Einladung der Stadt Hilden zu dieser Fragestunde am 14.06. erfolgte als Anlage zu einem Schreiben der Wohnbau DERR. Als Bürger dieser Stadt erwarte ich, dass sich die Stadt objektiv bei solchen Angelegenheiten verhält und solche Einladungen separat verteilen lässt. So hat es einen faden Beigeschmack.

Anschreiben bzw. Fragebogen Wohnbau DERR

Die Bebauung Oderstraße sowie Grünewald kann man nicht in einem Anschreiben/Fragebogen zusammenfassen. Die Voraussetzungen sind völlig unterschiedlich. Warum wird ein solcher Fragebogen nicht anonym erstellt, was völlig ausreicht, um die Stimmung der Anwohner einzufangen. Die erste Frage „Ich/Wir befürworten grundsätzlich die geplante Errichtung der seniorengerechten bzw. barrierearmen Wohnungen“ kann für die Oderstraße nicht angewandt werden, da hier kein Aufzug vorgesehen und im Erdgeschoss nur eine ²Vierzimmerwohnung angedacht ist. Die in den Obergeschossen befindlichen Zweiraumwohnungen sind also weder das eine noch das andere. Abgesehen davon bin ich grundsätzlich für den Bau solcher Wohnungen, aber eben nicht an der Oderstraße.

Da es sich auch nicht um Sozialwohnungen bzw. mietpreisgehemmte Wohnungen handelt, steht die Frage im Raum, ob 14 Wohnungen es rechtfertigen, dass die bestehenden 80 Wohnungen derart an Wohnqualität einbüßen, dass einige Anwohner sogar überlegen, sollte es zu einem Bau kommen, auszuziehen.

Beeinträchtigungen für die Umwelt

Mal wieder würden im Hildener Norden wertvolle Grünflächen vernichtet, obwohl diese gerade in der heutigen Zeit wichtiger sind als je zuvor. Sie dienen als Insektenweide, Frischluftschneisen und Sickerflächen und das die so wichtig für uns Menschen sind, kann man tagtäglich der Presse entnehmen. Wer das in der kommunalen Politik ignoriert, sollte sich fragen, ob er seinem sozialen Auftrag den er durch die Wahl bekommen hat noch nachkommt.

Parkplätze

Bis heute konnten noch immer keine 14 Parkplätze auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Durch die geplanten 4 im Bereich der Häuser 1-7, würde die gleiche Anzahl im öffentlichen Raum entfallen. Ein Parkchaos ist vorprogrammiert, da man heutzutage von mehr als einem Pkw pro Wohnung ausgehen muss. Und die Oderstraße ist bereits jetzt überlastet. Ebenso wie auch die Steinauer Straße durch die Neubauten auf der alten Obstwiese und dem Rest der Siedlung.

Oderstr. 6

Die Oderstraße 6 ist in besonderer Weise von der Bebauung betroffen, da das Haus weiter vor steht, und der Blick durch den Neubau versperrt würde. Man schaut dann aus der kompletten linken Gebäudehälfte statt wie jetzt ins Grüne, nur noch auf eine sehr nah stehende Mauer. In diesen Fall sollte unter Berücksichtigung des im BGB verankerten Gebots der Rücksichtnahme nochmals besonders geprüft werden.

Müllentsorgung

Wo sollen die neuen Müllcontainer untergebracht werden?

Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung der Stadt Hilden,
Anwesenheitsliste zur Bürgeranhörung am 14.06.2018

ODERSTRASSE

BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN EINTRAGEN.

NAME / ANSCHRIFT	E-MAIL-ADRESSE	UNTERSCHRIFT
Schiffker Ockerstr. 6		M. Graf
Grabbsch Ockerstr. 2		J. Graf
Hoffmann, Ockerstr. 17		K. Hoffmann
Berndes Ockerstr. 7		Berndes
Vierhaus, Harl's Ockerstr. 8.		Mr. Vierhaus
Esters, Kobernerstr. 27		EA
Harald Harald Hoffmann Ockerstr. 7		HA
M. Giesen, Koberner Str. 9		M. Giesen
Decker Waldbrand Eggenheimer Str. 104		W. Decker
Ender Ockerstr. 2		Ender
J. Grabbsch Ockerstr. 2.		Grabbsch

Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung der Stadt Hilden,
Anwesenheitsliste zur Bürgeranhörung am 14.06.2018

ODERSTRASSE

BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN EINTRAGEN.

NAME / ANSCHRIFT	E-MAIL-ADRESSE	UNTERSCHRIFT
Hebestreit, Dagmar, Kalsdorf 92	bekannt	D. Hebestreit
Gensel, Ockersstr. 5	maufied.gensel@web.de	U. Gensel
Seem, Wondra	ursula-seem@t-online.de	U. Seem
Apel, Heinrich		H. Apel
Albers,		H. Albers
Möller, Gitta + Detlev		G. Möller
Wegß		P. Wegß
Coranus Klaus		K. Coranus
Probst, Ursula	uprobst@munihilden.de	U. Probst
Beuberg, Wolkauer Str. 15a	enlida-w@web.de	W. Beuberg
Kronfeld, Wolkauer Str. 18	joseph.kronfeld@gmx.net	J. Kronfeld

Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung der Stadt Hilden,
Anwesenheitsliste zur Bürgeranhörung am 14.06.2018

OVERSTRASSE

BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN EINTRAGEN.

NAME / ANSCHRIFT	E-MAIL-ADRESSE	UNTERSCHRIFT
Siedler Jümmersfeld 67		Siedler
S. Kather Odenstr. 9		S. Kather
D. Funderberg, Odenstr. 6		D. Funderberg
Schaffner / Frisch Wühlboerstr 17		Schaffner / Frisch
Mensch / Hehner		Mensch / Hehner
Friedrichs Burwarte	Wohnen für Hilden	Friedrichs
Vogel, Quers		Vogel
Frank Leminski		Frank Leminski
Brunhilde Hentschel		B. Hentschel
Karl Hentschel		Karl Hentschel
Zollmann, Claudia		Zollmann Co.

ODERSTRASSE

BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN EINTRAGEN.

[illegible]



Hilden **Stadt Hilden**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 62A, 2. Änderung

für den Bereich

Oderstraße

Begründung zum Entwurf

(inkl. Informationen zur Umweltverträglichkeit)

Stand: Oktober 2018



Auftraggeber:

Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG

Wohlauer Str. 32, 40721 Hilden

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iii
Begründung	5
1. Gesetzesgrundlagen	5
2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung	6
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes	7
3. Bisheriges Planungsrecht	9
3.1 Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Bebauungspläne	10
3.4 Sonstige Fachplanungen	12
4. Ziel und Zweck der Planung.....	15
5. Planungsinstrument.....	15
5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	15
5.2 Bisherige Verfahrensschritte	16
6. Städtebauliche Konzeption	16
7. Planinhalte und Festsetzungen	20
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise	21
7.4 Erschließung und Verkehr	22
7.5 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen und Müllstandorte	22
7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
7.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	23
7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	24
7.10 Gestalterische Festsetzungen	27
8. Umweltverträglichkeit	27
8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation	27
8.2 Boden, Altlasten und Wasser	28
8.3 Klima und Luft	28
8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
8.5 Landschaftsschutz	30
8.6 Auswirkungen auf den Menschen	30

8.7 Wechselwirkungen	31
9. Bodenordnungsmaßnahmen	31
10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes.....	6
Abb. 2: Blick aus westlicher (links) und östlicher (rechts) Richtung der Oderstraße in das Plangebiet	8
Abb. 3: Blick auf die vorgelagerten öffentlichen Stellplätze (links) und die Ziergrünbestände (rechts).....	8
Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009.....	9
Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen	10
Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A	11
Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63A	12
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 12.06.2018	12
Abb. 9: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand August 2009	14
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Lageplan der Planung; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand September 2018	17
Abb. 11: 3D-Visualisierung; Vogelperspektive mit Blick aus Nordosten; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni 2018	18
Abb. 12: 3D-Visualisierung; Blick aus der Wohlaue Straße; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni 2018	19
Abb. 13: Auszug aus der Leitungsabfrage bei der Telekom; Stand 27.09.2018	26



Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FIS	Fachinformationssystem
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
KFZ	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPIG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TöB	Träger öffentlicher Belange
WA	Allgemeines Wohngebiet

Begründung

1. Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die folgenden Satzungen der Stadt Hilden müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 in der seit dem 01.01.2017 gültigen Fassung.
- Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) vom 26.5.2011 in der seit dem 31.03.2016 gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Oderstraße und umfasst das Flurstück 389 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden sowie das im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 537, Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die äußeren Grenzen der genannten Flurstücke entsprechen auch den Plangebietsgrenzen. Diese verlaufen östlich entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wohlaue Straße, im Süden entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Oderstraße, im Westen grenzen die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünwald, sowie eine Garagenanlage und deren Zufahrten an das Plangebiet. Im Norden wird das

Plangebiet durch die Grundstücke der 2-geschossigen Reihenhausbauung entlang der Wohlaue Straße und Straße Grünewald begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 7.430 qm.

2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung



Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG (Wohlaue Str. 32 in 40721 Hilden) ist Eigentümerin des genannten Flurstückes 389 (Flur 31, Gemarkung Hilden). Das im städtischen Eigentum befindliche rund 330 qm

große Flurstück 37, Flur 31 der Gemarkung Hilden, soll im Falle der Erlangung von Planungsrecht durch die Wohnbaugesellschaft H. Derr mbH & Co. KG. erworben werden.

Das Plangebiet setzt sich flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

rund 7.430 qm, davon:

- rund 1.250 qm viergeschossige Bestandswohngebäude (Wohlauer Str. Hs. Nr. 17/19, Oderstraße Hs. Nr. 2/4 und 6/8)
- rund 1.270 qm versiegelte, bzw. mit Nebenanlagen (Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze, Fahrradgaragen etc.) und deren Zufahrten und Wegen bebaute Fläche.
- rund 4.910 qm Grünfläche (Ziergrün), teilweise mit Zuwegungen von und zu Gebäuden durchzogen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Hilden inmitten von teils umfangreich durchgrüntem Wohngebieten und ist allseitig von Siedlungsflächen mit geringem bis mittlerem und hohem Verdichtungsgrad umschlossen.

Das Plangebiet umfasst derzeit drei Stück jeweils vierstöckige Mehrfamilienhäuser (Wohlauer Str. Hs. Nr. 17/19, Oderstraße Hs. Nr. 2/4 und 6/8 in offener Bauweise, die insgesamt 80 Wohnungen umfassen. Die Eingänge der Gebäude befinden sich jeweils an der Ostseite, an der Westseite sind Balkone angeordnet. Weitere bauliche Anlagen im Plangebiet umfassen eingeschossige Gemeinschaftsgaragen (24 Stück) und Garagen, die für das Anstellen von Fahrrädern genutzt werden (3 Stück). Ebenfalls vorhanden sind zwei PKW-Stellplätze, ein Kinderspielfeld (rund 150 qm) sowie drei Standorte für die Mülltonnen der Anlieger. Die Erschließung der im westlichen Teil des Plangebiets befindlichen Garagen und Stellplätze erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Grünwald, die im östlichen Teil des Plangebietes über eine Zufahrt von der Wohlauer Straße.

Auf dem restlichen und flächenmäßig größten Teil des Plangebietes befinden sich Grünflächen (Ziergrün) und Gehwege von und zu den angrenzenden Wohngebäuden. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Bäume, die von Stammumfang und Baumart her unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen. Darüber hinaus sind weitläufige

Rasenflächen und an den Plangebietsrändern Hecken, Sträucher und Staudenpflanzungen vorhanden.



Abb. 2: Blick aus westlicher (links) und östlicher (rechts) Richtung der Oderstraße in das Plangebiet

Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich teils durch mehrstöckige Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern geprägt, die sich teilweise ebenfalls im Eigentum der Wohnbaugesellschaft H. Derr befinden (z.B. Oderstraße Hs. Nr. 3/1 und 5/7). Nördlich und westlich grenzt Reihenhausbebauung an das Plangebiet.

Im Straßenraum der Oderstraße befinden sich darüber hinaus öffentliche Stellplätze (sowohl im 90°Winkel, als auch parallel zur Fahrgasse angeordnet)



Abb. 3: Blick auf die vorgelagerten öffentlichen Stellplätze (links) und die Ziergrünbestände (rechts)

Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld handelt es sich überwiegend um gemeinschaftlich nutzbare Bereiche durch die Mieter der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eigentümer

der Flächen und Gebäude ist die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) günstig über die Haltestelle „Grünwald“ zu erreichen. Die genannte Haltestelle wird von den Bussen der Rheinbahnlinien 781, 782 und O3 angefahren.

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan



Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden, aus dem Jahre 1993, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Eine Anpassung des selbigen im Bereich des Plangebietes ist daher nicht nötig.

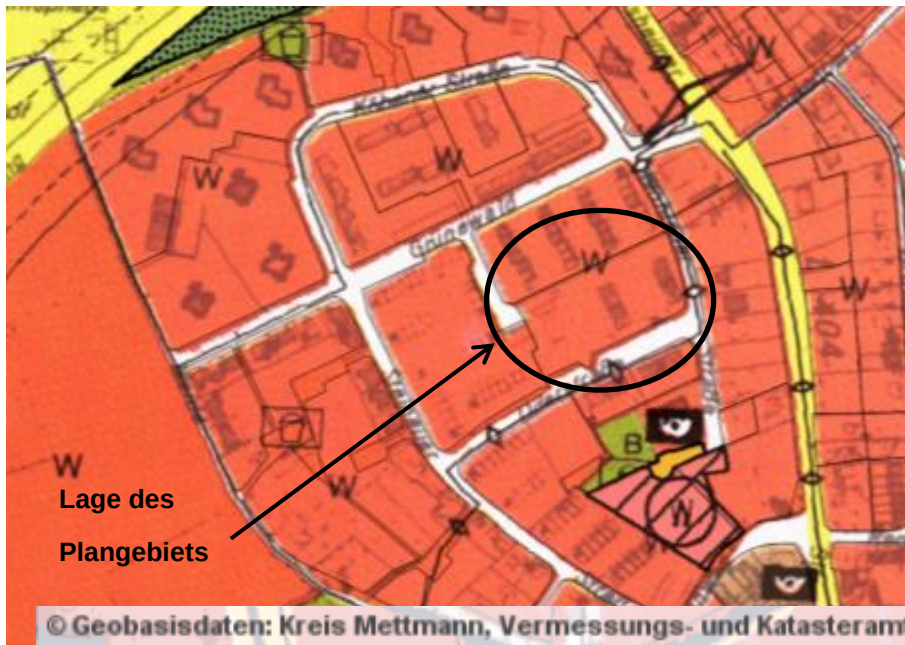


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62A der Stadt Hilden (Rechtskraft 1981). Für das Plangebiet ist als Nutzung allgemeines Wohnen (WA) ausgewiesen und um die drei bestehenden Gebäude wurden Baugrenzen, jeweils mit einer Breite von 14,0 m, gelegt. Die Geschossigkeit ist auf maximal vier Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf maximal 1,1 festgesetzt. Des Weiteren wurde als Bauweise eine offene Bauweise festgelegt. Im Bebauungsplan wurden außerdem Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und deren Zufahrten festgelegt. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 62A bezieht sich auf eine Fläche südlich der Oderstraße und grenzt nicht an das Plangebiet an.

Die geplante Neubebauung liegt außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass zur Realisierung des Vorhabens die 2. Änderung des geltenden B-Plans Nr. 62A notwendig wird.

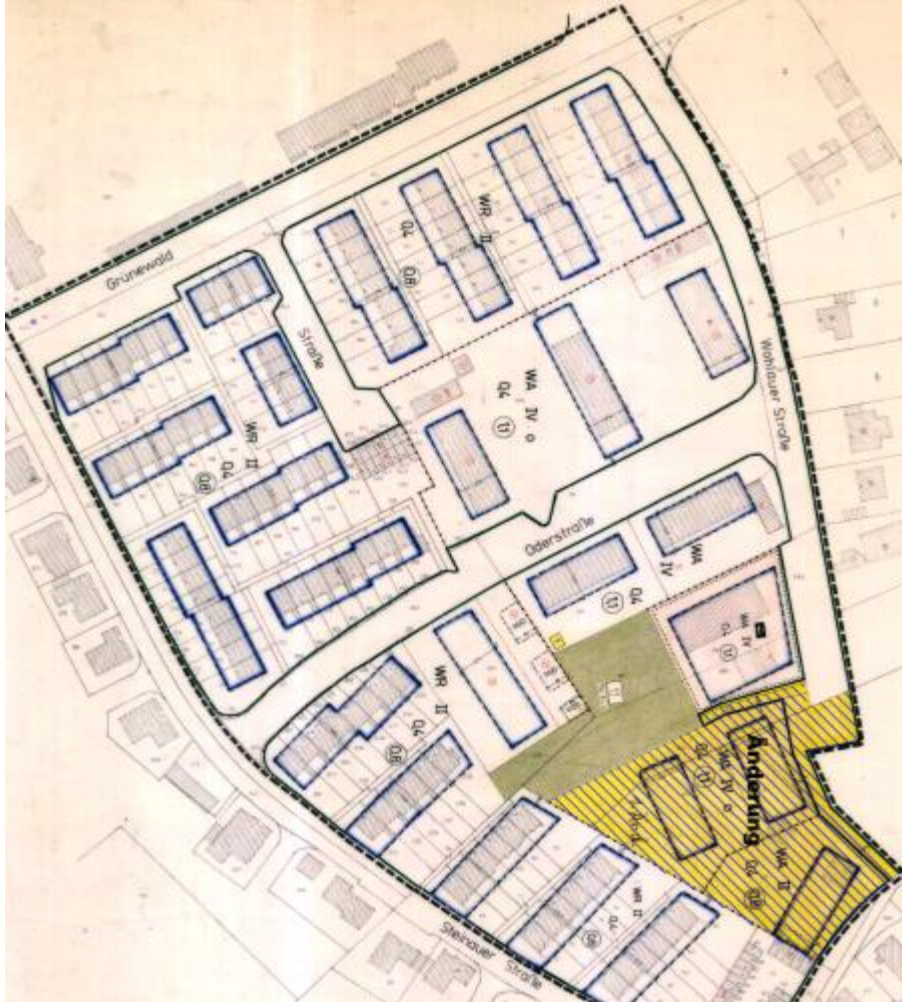


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63A an den Bebauungsplan Nr. 62A. Er weist neben Baugrenzen für Wohnbebauung (reine Wohngebiete) auch Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten aus. Ein Teil des Plangebietes befindet sich derzeit in einem Bauleitplanverfahren zu 1. Änderung des Bebauungsplanes 63A, wodurch eine zukünftige Bebauung mit einem Wohngebäude auf der Fläche für Gemeinschaftsgaragen baurechtlich ermöglicht werden soll.

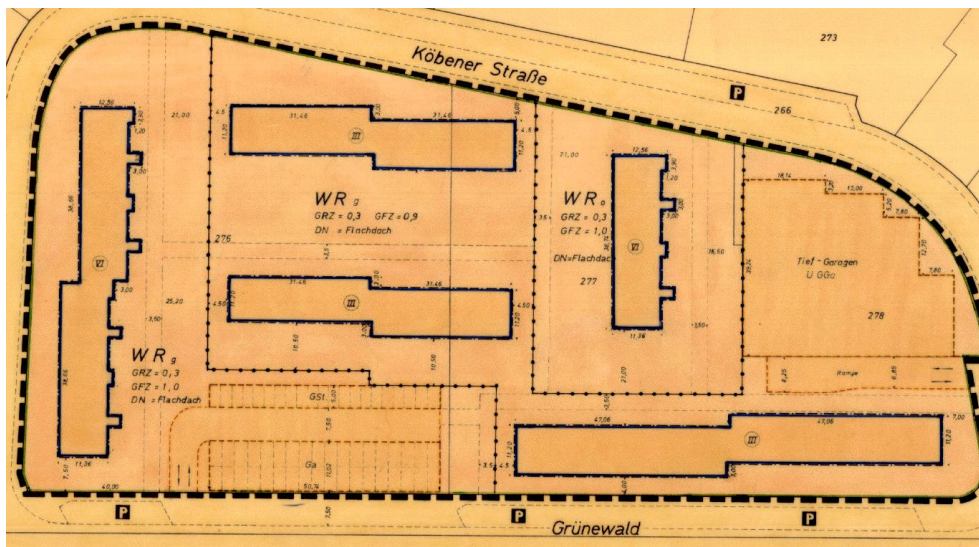


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63A

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A an.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan und Schutzgebiete



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 12.06.2018



Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich jedoch das im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Düsseldorfer Stadtwald“ (D2.3-1 und D 4.1-2). Ein im Landschaftsplan des Kreises Mettmann festgesetztes Naturdenkmal (D 2.6-10) welches aus einer Baumreihe aus Eichen besteht, befindet sich genauso in der weiteren Umgebung des Plangebietes sowie die festgesetzten Obstwiesen entlang des „Westrings“ bzw. an der „Elb“ (D 51.-43).

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Landschaftsschutzgebiete, eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz- (NSG), Landschaftsschutzgebiete oder Biotope in der Umgebung des Plangebietes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist Elbsee (D-012) (gem. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf), welches rund 800m nordwestlich des Plangebietes beginnt. Der Raum zwischen Plangebiet und dem NSG ist bereits mit Wohnbebauung durchzogen. Zudem trennt die L232 (Westring) das Naturschutzgebiet von der Siedlungsfläche, so dass mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden können.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet.

Klimagutachten

Im Jahre 2009 wurden die „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ für Hilden untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer „Klimafunktionskarte“, die den Ist-Zustand der Klimasituation abbildet, dargestellt. Die daraus von den Gutachtern abgeleitete „Planungskarte Stadtklima“ stellt eine zusammenfassende Bewertung der klimatischen Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.

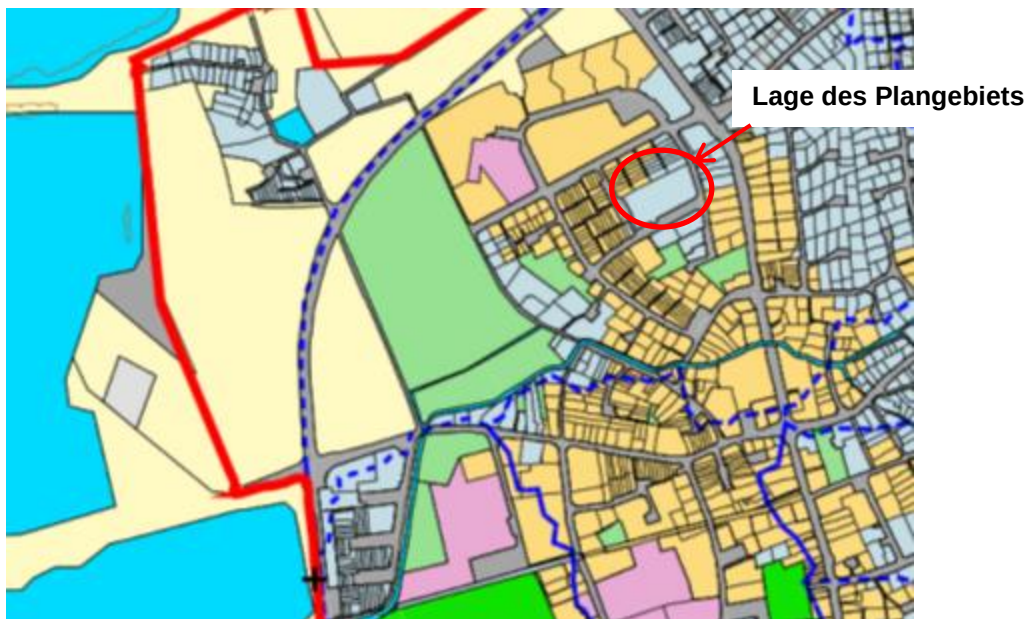


Abb. 9: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand August 2009

Das Klimagutachten gibt Aussagen und Planungsempfehlungen zum Plangebiet. Demgemäß wird die Siedlungsfläche des Plangebietes wie folgt kategorisiert:

Günstige bioklimatische Situation (klimatisch günstiger Siedlungsraum)

Es herrscht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es wird die Vermeidung von Austauschbarrieren 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)

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurde das folgende Fachgutachten erstellt:

- Andreas Bolle; umweltbüro essen: Gutachten zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG



(Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung); Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für einen Bereich "Oderstraße"; Stand 26.06.2018

- Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Verschattungsstudie Oderstraße; Stand Juli 2018
- Grüning Consulting GmbH; Geotechnisches Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Oderstr. 2-8 / Wohlaue Str. 17-19 in Hilden; Stand 13.07.2018
- GEO-Net Umweltconsulting GmbH; klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan 62A, Änderung im Bereich Oderstraße; Oktober 2018

4. Ziel und Zweck der Planung

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

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG, als Eigentümerin, möchte ein zusätzliches Angebot auf ihren Grundstücken schaffen und somit auf die seit einigen Jahren steigende Nachfrage nach kleineren, barrierefreien und barrierearmen 2-Raum-Wohnungen durch behutsame Nachverdichtung reagieren. Die für die neuen Gebäude benötigten zusätzlichen 14 Stellplätze sollen ebenfalls auf dem Grundstück, oder in dessen direktem Umfeld angelegt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 62 A. Die geplante Neubebauung liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass eine Anpassung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich ist. Durch die vorliegende Planung zur 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wird Baurecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

5. Planungsinstrument

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Um die geplante Nutzung zu verwirklichen, soll der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden. Ein solches Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

- a) im Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- b) nicht durch den Bebauungsplan ein nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtiges Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets erfüllt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt rund 7.430 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² gemäß §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. In diesem Falle sieht das Gesetz weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor, noch eine Vorprüfung des Einzelfalls. Eine UVP-Pflicht besteht daher für das Planvorhaben gemäß § 13a BauGB nicht.

Trotz der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten dieser Verfahrensart, wird nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung zu erhalten und das Abwägungsmaterial möglichst umfassend zusammen stellen zu können.

Es wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens von der formalen Umweltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

5.2 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

14.03.2018 Aufstellungsbeschluss

29.03.2018 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

14.06.2018 Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

6. Städtebauliche Konzeption

Die beiden neuen Wohngebäude werden parallel zur Oderstraße und den gegenüberliegenden Häusern Oderstraße 1 – 3 und 5 – 7 geplant. Die Baukörper werden weitgehend nicht zwischen, sondern „vor“ die Bestandsgebäude in Richtung Oderstraße angeordnet, so dass – im

Zusammenhang mit der Ausrichtung der neuen Wohnungen zur Südseite hin – Störungen der Bestandsgebäude weitestgehend verringert werden.

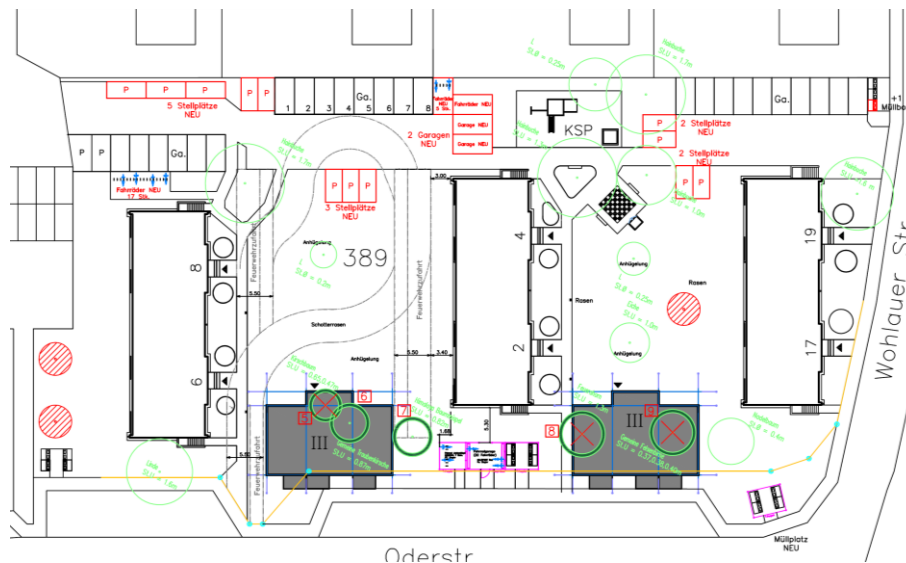


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Lageplan der Planung; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand September 2018

Dementsprechend ist daher auch nur eine dreigeschossige Bauweise, gegenüber den viergeschossigen Bestandsgebäuden vorgesehen, um die Belichtung und Besonnung der bestehenden Gebäude nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

Die vorhandenen, begrünten Freianlagen werden durch die geplante Maßnahme (Gebäude, zusätzliche Stellplätze, Feuerwehzufahrten) um rund 1.180 m² reduziert. Dabei sind auch Bäume betroffen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen. Für den Eingriff wird entsprechend im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld Ersatz geschaffen.

Die geplanten Gebäude werden zur Oderstraße hin mit Balkonen sowie im Erdgeschoss mit Terrassen und vorgelagerten kleinen Mietergärten versehen. Der Hauseingang befindet sich jeweils an der straßenabgewandten, nördlichen Seite der Neubauten und ragt gegenüber den Wohnungen um rd. 2,0 m nach Norden hin in das Grundstück hinein.

Im Erdgeschoss sollen jeweils neben der barrierefreien Dreiraum-Wohnung auch die Haustechnik und die Kellerersatzräume untergebracht werden. Jeweils 6 weitere Zweiraum-Wohnungen pro Gebäude sind dann in den oberen Geschossen geplant, so dass durch die Planung 14 neue

Wohnungen entstehen. Die Zweiraum-Wohnungen weisen jeweils eine Wohnfläche von 57 bis 58 m² und die Dreiraum-Wohnungen von 85 m² auf.



Abb. 11: 3D-Visualisierung; Vogelperspektive mit Blick aus Nordosten;
Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni 2018

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem im Farbton der bestehenden Gebäude. Hinsichtlich der Dachform (Satteldach) orientieren sich die Neubauten an den umgebenden Bestandsgebäuden.

Die für die Neubauten benötigten 14 PKW-Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes geschaffen. Diese Stellplätze (Außenstellplätze und Garagen) werden im nördlichen Bereich des Plangebietes verortet. Hier befinden sich bereits heute Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten, für einige neue Stellplätze wird jedoch Grünfläche in geringem Umfang in Anspruch genommen. Die Stellplatzplanung sieht eine Umnutzung zweier im Plangebiet vorhandener Fahrradgaragen als PKW-Garagen, sowie die Umnutzung eines Standortes für Müllsammelbehälter für weitere zwei PKW-Stellplätze vor. Für umgenutzte Fahrradabstellanlagen und Standorte für Müllsammelbehälter wird an anderen Stellen im Plangebiet entsprechender Ersatz geschaffen.

Die Stellplätze und Garagen werden aus Richtung Osten von der Wohlauser Straße und aus Richtung Westen von der Straße Grünewald her erschlossen.



Abb. 12: 3D-Visualisierung; Blick aus der Wohlaurer Straße; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni 2018

Die Stellplatzbilanz ergibt eine Anzahl von 26 PKW-Stellplätzen und Garagen im Bestand gegenüber einer Anzahl von 40 PKW-Stellplätzen und Garagen nach Umsetzung des Vorhabens. Demnach werden für 14 neue Wohnungen auch 14 zusätzliche Stellplätze nachgewiesen.

Die gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Hilden für die Neubauten notwendigen zusätzlichen Fahrradstellplätze für Bewohner und Besucher werden innerhalb des Plangebietes geschaffen. Gemäß dieser Satzung sind für die Neubauten insgesamt 29 Fahrradabstellplätze und davon 6 Stück für Besucher und Besucherinnen herzurichten.

Flächen für Fahrradabstellanlagen werden an mehreren Stellen innerhalb des Plangebietes verortet, sodass ein ausreichendes Angebot an Fahrradabstellplätzen für Mieter und Besucher vorhanden ist.

Um die Anfahrt und Anleiterung, insbesondere der viergeschossigen Bestandsgebäude, durch die Feuerwehr zu sichern, sind außerdem Feuerwehruzufahrten im Plangebiet vorgesehen. Die Planung der Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen wurde mit der Feuerwehr der Stadt Hilden abgestimmt und ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Es bleibt festzuhalten, dass die geplante Entwicklung in Form einer behutsamen Nachverdichtung geschieht, die dem gestiegenen Bedarf an kleineren barrierefreien und barrierearmen Wohnungen entgegenkommt. Die Dimensionierung und Anordnung der neuen Wohngebäude ist dabei so gewählt, dass die Auswirkungen auf die Bestandsgebäude hinsichtlich



Besonnung und Sicht minimiert werden. Für die entfallenden Grünstrukturen wird innerhalb des Plangebietes sowie ggf. auf angrenzenden Flächen der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co GK Ausgleich geschaffen. Die neu geschaffenen Wohnungen verbleiben im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Gesellschaft, eine Veräußerung ist nicht vorgesehen.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die Wohnbebauung sowie die geplanten weiteren PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze zu verwirklichen. Im Detail enthält die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62A die in den folgenden Kapiteln dargestellten Aussagen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und somit den Siedlungsdruck abzumildern.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Planungsziel Wohnnutzung zu realisieren und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtliche Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die somit rechtlich mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ



dient vornehmlich der Realisierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (oberirdisch) und der Nebenanlagen sowie der Anforderung an ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der gestiegenen Ausnutzung weiterhin gewährleistet. Hierzu wurde durch die Eigentümerin eine Verschattungsstudie erstellt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) jeweils auf 1,1 festgesetzt. Für das Plangebiet ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl, in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, keine Überschreitung der festgesetzten GFZ von 1,1.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO) dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Sicherstellung einer weiterhin ausreichenden Belichtung und Besonnung der Bestandsgebäude. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird daher eine maximale Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Für die Bestandsgebäude wird weiterhin eine maximale Viergeschossigkeit festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) dient dazu, eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen. Demgemäß werden im Bebauungsplan für die Gebäude des allgemeinen Wohngebietes maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für die Bestandsgebäude gilt eine maximale Traufhöhe von 13,00 m über Bezugspunkt (BP) und eine maximale Firsthöhe von 16,50 m über Bezugspunkt (BP). Für die Neubauten gilt eine maximale Traufhöhe von 10,00 m über Bezugspunkt (BP) und eine maximale Firsthöhe von 13,00 m über Bezugspunkt (BP).

7.3 Bauweise

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von Wohnnutzung für die Mieter der Eigentümerin, bei Einbindung des Baugebietes in die umgebenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird für die neuen Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt. Auch der Bestand erhält eine Festsetzung als offene Bauweise.



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 1 bis 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitungsmöglichkeit der vorderen straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen wird auf maximal 2,00 m Tiefe und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.

Die Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten und angrenzende Terrassen werden getroffen, um ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen, dem Bauherrn einen Gestaltungsspielraum zu schaffen und den zukünftigen Mietern einen Nutzungsspielraum der Vorgartenflächen zu ermöglichen.

7.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Grünewald (Anbindung der Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen), Wohlaue Straße und Oderstraße sowie über den Bushaltepunkt „Grünewald“ gewährleistet.

Eine Feuerwehrezufahrt zwischen Bestandsgebäude (Oderstraße Hs. Nr. 6/8) und dem westlichen Neubau, ermöglicht auch nach der Umsetzung des Vorhabens die Anfahrt der Bestandsgebäude durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Oderstraße her. Die Zufahrt wird so angelegt, dass keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Oderstraße entfallen. Die Feuerwehrebewegungsflächen wurden mit der Feuerwehr der Stadt Hilden abgestimmt und sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Sichtfreimachung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind in den seitlichen Bereichen der (Tiefgaragen-)Ausfahrten keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80$ m zu beschränken. Dies dient insbesondere der Gewährleistung der Sicht der Verkehrsteilnehmer aufeinander.

7.5 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen und Müllstandorte

Auf dem Grundstück sind bereits heute 24 Stck. Garagen und 2 Außenstellplätze für PKW vorhanden. Diese bleiben auch während der



Bauphase erhalten. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden weitere erforderliche PKW-Stellplätze für die Neubauten geschaffen. Diese werden ausschließlich innerhalb des Plangebietes in den hierfür gekennzeichneten Flächen (GSt) und (Ga) errichtet.

Darüber hinaus werden Flächen für Fahrradgaragen und Fahrradstellplätze (StFa) im Bebauungsplan ausgewiesen. Hierdurch stehen adäquate Fahrradabstellmöglichkeiten sowohl für Mieter und Mieterinnen als auch für Besucher und Besucherinnen zur Verfügung.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftsgaragen (Ga), sowie deren Zufahrten nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Fahrradabstellanlagen (StFa) und Standorte für Mülleinhausungen (Müll) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend mit StFa und Müll gekennzeichneten Bereichen zulässig.

7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Grüngestaltungsplan durch den Bauherrn vorgelegt, in dem geplante Bepflanzungsmaßnahmen konkretisiert werden.

7.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Um vorhandene Grünstrukturen möglichst zu erhalten und die Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Anwohner im Plangebiet zu minimieren, sind im Bebauungsplan mehrere Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt und dauerhaft zu pflegen und unterliegen einer Wiederpflanzungsverpflichtung innerhalb des Plangebietes. Ist ein Baum abgängig oder muss aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, so ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen und eine Neupflanzung von entsprechend im Bebauungsplan festgesetzter Qualität zu tätigen. Es ist eine Baumart der in den textlichen Hinweisen aufgenommenen Pflanzliste zu wählen. Auch für die Neupflanzungen besteht eine Verpflichtung der Erhaltung und dauerhaften Pflege sowie eine Nachpflanzungsverpflichtung.



Während der Bauphase sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume außerdem entsprechend zu schützen sowie die DIN 18920 und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes müssen des Weiteren mehrere bestehende Bäume im Rahmen der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entfernt werden. Diese sind im Bebauungsplan als entfallende Bäume gekennzeichnet. Da diese Bestandsbäume teilweise unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden (Baumschutzsatzung) vom 10.11.2010 fallen, ist diese entsprechend anzuwenden.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die als Feuerwehrebewegungsflächen gekennzeichneten Flächen aus ökologischen und hydrologischen Gründen getroffen. Hierdurch sollen insbesondere negative Auswirkungen durch Versiegelung auf den Boden-Wasser-Haushalt abgemildert werden. Die Wahl des für die Feuerwehrebewegungsflächen geeigneten Materials / Aufbaus ist mit der Feuerwehr der Stadt Hilden abzustimmen.

7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des B-Planes 62A -Oderstraße und die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorh. Bebauung des Bebauungsplangebietes an den vorh. Schmutzkanal in der Oderstraße angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser ist derzeit ebenfalls an den vorh. RW-Kanal in der Oderstraße angeschlossen.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im B-plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin über den vorh. Schmutzwasserkanal in der Oderstraße. Anschlüsse für die geplant Bebauung sind in der Haltungen S39 – S40 – S41 vorzusehen.

Die Ableitung erfolgt über den SW-Sammler Herderstraße , Auf dem Sand – PW, SW-Sammler Forststraße zur Kläranlage Düsseldorfer Straße.

**Ableitung des Regenwassers:**

Das B-plangebiet liegt im Teileinzugsgebiete DE-07-H (Herderstraße). Hier ist mittelfristig gemäß Generalentwässerungsplan und Abwasserbeseitigungskonzept eine Regenwasserbehandlung nach dem Trennerlass geplant. Trotzdem ist eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers aus hydraulischen und gewässerspezifischen Gründen nicht möglich. Dieses soll / muss in Anlehnung an § 51a Landeswassergesetz im Plangebiet beseitigt werden.

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch das geotechnische Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Oderstraße 2-8 / Wohlfahrer Str. 17-19 in Hilden, von Grüning Consulting GmbH nachgewiesen.

Das im B-plangebiet zusätzlich anfallende Regenwasser der geplanten Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist also dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich zu versickern.

Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von privaten Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern ist. Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Die notwendigen baurechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden durch den Bauherrn beschafft.

Versorgungsleitungen der Telekom

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom. Sie liegen sowohl auf dem derzeit städtischen Grundstück (Flurstück 537, Flur 31 der Gemarkung Hilden) als auch auf dem Grundstück des Bauherrn.



Abb. 13: Auszug aus der Leitungsabfrage bei der Telekom; Stand 27.09.2018

Diese Versorgungsleitungen 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.

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



7.10 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Entwicklung eines geordneten, städtebaulichen Gesamtbildes bei gleichzeitiger angemessener verbleibender Gestaltungsmöglichkeit.

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die zulässige Dachform sowie auf Regelungen bei Einfriedungen. So ist als erlaubte Dachform im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nur das Satteldach erlaubt, was auch den Dachformen der unmittelbar angrenzenden Gebäude entspricht. Einfriedungen sind innerhalb der Vorgartenflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig.

8. Umweltverträglichkeit

Da dieser Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist die Erstellung eines „formalen“ Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Trotzdem fließen die Umweltbelange generell in die städtebauliche Abwägung zum Bebauungsplan ein, so dass hier die Belange erläutert werden.

8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) bei dem Büro „umweltbüro essen“ in Auftrag gegeben. Das Plangebiet wurde hierfür am 15.06.2018 besichtigt. Der Gutachter kommt in seiner Bewertung zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis (Zitat):

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen. Bei Rodungsarbeiten sind die gesetzlichen Schutzzeiten zu beachten.“



(vgl. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), umweltbüro essen S.9; Stand:26. Juni 2018).

Eine entsprechende Formulierung zur Beachtung von gesetzlichen Schutzzeiten bei Rodungsarbeiten wurde daher in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

8.2 Boden, Altlasten und Wasser

Boden

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut. Trotz steigender Versiegelung durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Abgemildert werden die Auswirkungen zudem durch die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster.

Altstandort / Altlasten

Im Plangebiet ist derzeit kein Altstandort bekannt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohlaue Straße, in rund 15 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich die altlastverdächtige Fläche 35472/3 Hi mit dem Status Klasse 3. Die Fläche befindet sich auf den Flurstücken 439 und 478 der Flur 31 der Gemarkung Hilden. Es sind keine näheren Informationen hierzu im Sachstandsbericht des Kreises Mettmann vorhanden.

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und deren Schutzzonen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

8.3 Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu darzustellen.



Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 62A, Änderung im Bereich Oderstraße in Hilden erstellt.

Hierin bewertet die Gutachterin die Auswirkungen des konkreten Vorhabens wie folgt:

„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.“

Das Schutzgut „Klima und Luft“ wird durch das geplante Vorhaben somit nicht erheblich beeinträchtigt.

8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude, für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.



8.5 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Viertels, nördlich der Innenstadt von Hilden. Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, etc.) sind nicht betroffen.

8.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Insbesondere wird durch das Vorhaben der in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und insbesondere an barrierearmen und barrierefreien Angeboten Rechnung getragen.

Auf derzeit überwiegend mit Ziergrün versehenen Flächen zwischen Bestandsgebäuden entstehen zwei weitere Neubauten. Durch die neuen Baukörper wird den Bewohnern der Bestandsgebäude teilweise die freie Sicht in Richtung Oderstraße eingeschränkt. Die Abstände zwischen dem geplanten und den bestehenden Baukörpern sind jedoch weiterhin ausreichend groß und teilweise begrünt, so dass eine ausreichende Belüftung und Besonnung gegeben ist und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind. Um die Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung der Bestandsgebäude auf ein nötiges Maß zu reduzieren, wurden entsprechende Festsetzungen zu der maximalen Höhe der neuen Baukörper gemacht.

Auswirkungen auf die Besonnungssituation (Verschattungsstudie)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die Verschattungsstudie stellt die Besonnungssituation sowohl für den Bestand, als auch für den Planfall dar. Sie bezieht sich dabei jeweils auf den Sonnenstand am 17.01. und auf den Zeitpunkt der Tag-und-Nacht-Gleiche im Frühjahr (im Herbst gleiche Verhältnisse, aber Zeitverschiebung um eine Stunde). Dargestellt ist jeweils die Besonnung um 9:00, 11:00 und 12:00 Uhr aus zwei unterschiedlichen Perspektiven. Für die Darstellung mit Blick aus Nordwesten wurden wegen der Auswirkungen auf die Balkone der Bestandsgebäude auch Darstellungen für Zeitpunkte nach 12:00 Uhr erstellt. Anhand der Ergebnisse der Verschattungsstudie ist nach Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Verschattungen für die Bestandsbebauung zu



rechnen. Den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung und diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse kann insbesondere durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen und die Begrenzung der Höhe der Neubauten bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belüftungssituation werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Daher werden bei heutigem Kenntnisstand die Auswirkungen der Verschattung auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation als nicht erheblich eingeschätzt.

Schallemissionen durch zusätzlichen Verkehr

Die Schallemissionen der durch die Neubebauung notwendigen zusätzlichen 14 Außenstellplätze und des hierdurch erzeugten Verkehrs werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation als unerheblich eingeschätzt.

8.7 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen (Wechselwirkungen). Um die verschiedenen Formen dieser Wechselwirkungen zu definieren, müssen die Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit auch miteinander verknüpft werden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind dabei derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Das im städtischen Eigentum befindliche rund 330 qm große Flurstück 37, Flur 31 der Gemarkung Hilden, soll im Falle der Erlangung von Planungsrecht durch die Wohnbaugesellschaft H. Derr mbH & Co. KG. erworben werden.

10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 62A, 2. Änderung keine externen Kosten.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme ist frühestens ab 2019 zu rechnen.



Aufgestellt:

Hilden, den 18.10.2018

Dipl.-Ing. Michaela Roudbar-Latteier

Stadtplanerin AKNW

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&CO. KG

Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER
BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057).

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER
Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN -
LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256). Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV.
NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S.
2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

GRÜNING CONSULTING GMBH; Geotechnisches Gutachten – Versickerung von
Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Oderstraße 2-
8 / Wohlaue Str. 17-19 in Hilden; Stand 13.07.2018

KLIMAGUTACHTEN; Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover; Stand August
2009

KLIMAÖKOLOGISCHES FACHGUTACHTEN für den Bebauungsplan 62A,
Änderung im Bereich der Oderstraße; GEO-Net Umweltconsulting GmbH;
Stand Oktober 2018

LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle:
Zugriff auf das Geoportal des Kreises Mettmann am 12.06.2018

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN
vom 10.11.2010

SATZUNG DER STADT HILDEN ÜBER GESTALTUNG, GRÖSSE UND ANZAHL
von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in ihrer gültigen
Fassung vom 13.11.2012.

STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER
STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009

UMWELTBÜRO ESSEN - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der
Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 –
Vorprüfung); Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich „Oderstraße“;
Stand 26.06.2018

WOHNBAU-GESELLSCHAFT H. DERR mbH & Co KG; Verschattungsstudie
Oderstraße; Stand Juli 2018

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit der vorderen straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen auf maximal 2,00m Tiefe und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.

3. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Garagen (Ga) sowie deren Zufahrten nur in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen für Nebenanlagen zulässig.

4. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 65 BauO NRW)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Mülleinhausungen (Müll) und Fahrradabstellanlagen (StFa) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen für Nebenanlagen zulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von privaten Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern.

6. Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB)

6.1 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Die Nachpflanzung muss innerhalb des Plangebietes erfolgen. Ist ein Baum abgängig oder muss aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.

Der Baum muss durch eine Neupflanzung gem. Pflanzliste, von der Mindestqualität Hochstamm, mind. 3 x v., Stamm umfang mind. 18-20 cm in der nächsten Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) ersetzt werden.

Der neugepflanzte Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es besteht eine Nachpflanzungsverpflichtung wie beim ursprünglich festgesetzten Baum. Die Nachpflanzung muss im Bebauungsplangebiet erfolgen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als Feuerwehrebewegungsflächen gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen) zu errichten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Innerhalb der Vorgartenflächen sind als Einfriedungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausschließlich Hecken und Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Feuerwehrebewegungsflächen

In den Bebauungsplan werden die Feuerwehrebewegungsflächen nachrichtlich übernommen.

IV Textliche Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

2. Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

3. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen der (Tiefgaragen-)Ausfahrten sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80\text{m}$ zu beschränken.

4. Bodendenkmäler

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und

Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Bauphase

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Während der Baumaßnahme soll nicht in das Wurzelwerk der zu erhaltenden Bäume eingegriffen werden. Eine Lagerung von Baumaterialien oder Boden im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist nicht zulässig. Die Arbeiten sind vor Ausführung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt Sachgebiet Grünflächen/Forst abzustimmen.

6. Telekommunikationslinien der Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die infolge der Baumaßnahme gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Im Rahmen der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu diesen jederzeit möglich ist. Vor Beginn der Bauarbeiten muss sich über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informiert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

8. Umweltbericht

Auf Durchführung der Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichtes wurde gem. § 13a BauGB verzichtet.

9. Pflanzliste Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Prunus in Sorten

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Tilia platyphyllos

Tilia cordata

Blüten- / Zierkirsche

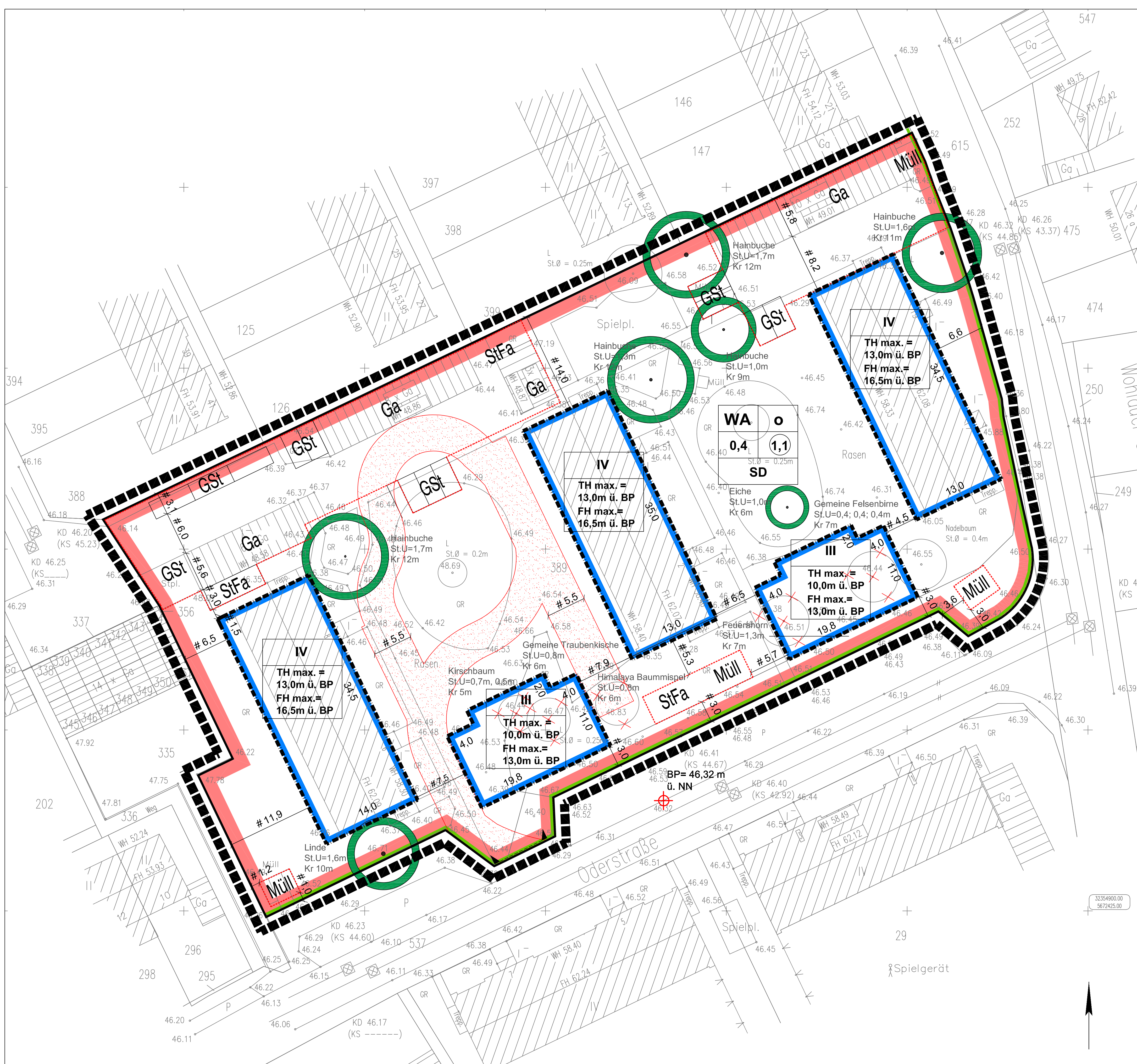
Stiel-Eiche

Eberesche

Speierling

Sommerlinde

Winter-Linde



V Zeichnerische Festsetzungen
Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl I, S. 58)

6. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 7 BauNVO)

7. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
(1,1) Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstmaß über
FH max. Bezugspunkt

8. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
O offene Bauweise
SD nur Satteldächer zulässig

9. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich (Behelfszufahrt) für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
zu erhaltender Baum

11. Sonstige Planzeichen
Feuerwehrbewegungszone (nachrichtlich übernommen)
GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wie Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Fahrradabstellanlagen (StFa) und Müllstandorte (Müll)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bezugspunkt über NN (Normalorthometrische Höhen DHHN12)
Entfallender Baum