Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 11.01.2022
AZ.: IV/61-248-Hol

WP 20-25 SV 61/060

Beschlussvorlage

Antrag auf Änderung des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 248, Teilbereich Quittenweg/ Ohligser Weg

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	26.01.2022	Entscheidung

Anlage 01 - Antrag 1_2021-08-28_geschwärzt
Anlage 02 - Antrag 1_2021-08.28_Anlage1
Anlage 03 - Antrag 1_2021-08-28 _Anlage2
Anlage 04 - Antrag 1_2021-08-29_Anlage3-Fotos_geschwärzt
Anlage 05 - Schreiben 2_2021-11-11_geschwärzt
Anlage 06 - Schreiben 3_2021-12-26_geschwärzt
Anlage 07 - Antrag 2_2021-12-27
Anlage 08 - Antrag 2_2021-12-27_Anlage
Anlage 09 - NeueBaugrenze
Anlage 10 - Lärmkarten_C1_A1-1
Anlage 11 - WP_20_25_SV_61_024_1_Vorlage_gesamt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt den Antrag auf Änderung der Grundstücksbebauung Ohligser Weg 22 und entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 248 ab.

Erläuterungen und Begründungen:

Ausgangssituation

Nach erstmaligem Beschluss im Jahr 2002 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 am 30.01.2019 mit einem verkleinerten Plangebiet und einem konkretisierten Planungsziel vom Stadtentwicklungsausschuss erneut eingeleitet.
In der Sitzung des Ausschusses am 09.06.2021 wurde bereits über den Antrag einer Anliegergemeinschaft innerhalb des Plangebietes im Bereich zwischen Quittenweg, Ohligser Weg, Narzissenweg und Tulpenweg beraten (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/024/1, siehe Anlage 8). Die Anliegergemeinschaft wünschte eine höhere Verdichtung in dem Bereich. Es sollte eine Baumöglichkeit für vom Quittenweg erschlossene Mehrfamilien- oder Doppelhäuser ermöglicht werden, sowie eine zweigeschossige Bebauung am Ohligser Weg.
Mehrheitlich wurde vom Stadtentwicklungsausschuss eine Bebauung mit einer Erschließung vom Quittenweg abgelehnt. Einer zweigeschossigen Bebauung am Ohligser Weg wurde dagegen zugestimmt.

Von der Ablehnung des Antrages einer Bebauung entlang der Ostseite des Quittenweges ist unter anderem der Eigentümer des Grundstückes Ohligser Weg 22 betroffen. Daher stellt er nun den Antrag, die Bebauung eines Mehrfamilienhauses am Quittenweg mit einer Erschließung über sein Grundstück vom Ohligser Weg aus zu ermöglichen. Des Weiteren beantragt er den Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses in einem Abstand von 10m zur Straße sowie die Beibehaltung der Kleintierhaltung.

Mit Schreiben vom 27.12.2021 stellte der Eigentümer des Grundstücks Ohligser Weg 22 schließlich einen zweiten, modifizierten Antrag zur Bebauung seines Grundstücks. Vorgesehen sind nunmehr zwei zusätzliche Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, die ebenfalls über das Grundstück des Antragstellers vom Ohligser Weg aus erschlossen werden sollen.

Die Anträge vom 28.08.2021 und 27.12.2021 mit ihren Anlagen sowie die erläuternden Schreiben vom 11.11.2021 und 26.12.2021 sind im Anhang 1 - 8 einsehbar.

Stellungnahme zum 1. Antrag vom 28.08.2021

Der Antragsteller regt an, die Kleintierhaltung beizubehalten. Bezüglich der Kleintierhaltung ist im Entwurf des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, diese zu unterbinden. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Laut § 14 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Kleintierhaltung in einem WA als untergeordnete Nebenanlage möglich. Die Rechtsprechung schreibt dazu:
„Da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen (§ 4 Abs. 1 BauNVO), ist die freizeitgemäße Kleintierhaltung nur in einem den Wohnbedürfnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gerecht werdenden Umfang gebietsverträglich. Zu den anerkannten Wohnbedürfnissen gehört dabei, nicht nur innerhalb der Wohngebäude vor Beeinträchtigungen durch Außengeräusche geschützt zu sein, sondern auch die für das Wohnen im Freien geeigneten und bestimmten Grundstücksflächen angemessen nutzen zu können.“ (BVerwG, B. v. 20.04.2010 - 4 BN 17.10 m.w.N.)
Die Haltung von z.B. Hühnern ist in einem kleineren Rahmen (laut Rechtsprechung max. 20 Hühner und 1 Hahn) daher möglich. -

Als Anlage zum vorliegenden Antrag sind zwei Pläne mit folgendem Inhalt angefügt:

Der erste Plan stellt die vom Antragsteller vorgeschlagenen Flächen für eine Nachverdichtung im Bereich zwischen dem Ohligser Weg, Tulpenweg, Narzissenweg und Quittenweg dar (rot), sowie in Blau die bereits bebauten Flächen im Bereich des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden, auf denen der Bebauungsplan Nr. 151A eine weitere Nachverdichtung ermöglicht.
Bezüglich dieses ersten Plans wird seitens der Verwaltung auf die oben genannte Sitzungsvorlage und den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 09.06.2021 hingewiesen. Mit dem Beschluss wurde eine Verdichtung im Innenbereich abgelehnt. Die vom Antragsteller dargelegte langfristige Strategie seitens des Bauvereins ist eine Vermutung seinerseits, die alleine dadurch, dass keines der rot markierten Grundstücke im Eigentum des Bauvereins ist, unwahrscheinlich erscheint. Zudem müsste der im Bebauungsplan Nr. 151A ausgewiesene Grünstreifen längs des Quittenweges, der eine Erschließung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 248 verhindert, durch ein Bebauungsplanverfahren und damit durch einen Beschluss des Rates umgewandelt werden.

Der zweite Plan schlägt eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern auf der Grundstücksfläche des Antragstellers vor und zudem einen generellen Abstand von mindestens 10m zwischen den Baufenstern und dem Ohligser Weg. Das an der Grundstücksgrenze dargestellte Mehrfamilienhaus weist zudem einen noch größeren Abstand zur Straße auf. Der Antragsteller begründet den Bebauungswunsch für sein Grundstück unter anderem mit der vorhandenen Lärm- und Feinstaubbelastung durch den Straßenverkehr auf dem Ohligser Weg und Emissionen durch den gegenüberliegenden Reitstall. Zudem regt er an, die Stellplätze in dem erweiterten Vorgartenbereich unterzubringen, da sonst eine Gartennutzung nicht möglich sei.

Die Lärmsituation durch den Verkehrslärm wurde in dem Gutachten Grasy+Zanolli GbR vom 20.01.2020 betrachtet. Hier flossen auch die Lärmemissionen durch den Ohligser Weg ein.
Die Berechnung der Lärmsituation wird in verschiedenen Karten dargestellt. In Karte C 1 (siehe Anlage 7) wird der maßgebende Außenlärmpegel dargestellt. In dieser Karte wird die Abschirmung durch vorhandene Gebäude nicht einberechnet und sie stellt sozusagen ein Worst-Case-Szenario für eine Schallausbreitung dar, welches als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan dient. Zum Vergleich ist die Karte A 1-1 (siehe Anlage 7) beigefügt. Sie zeigt den Beurteilungspegel in 2m Höhe, unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung.

Die vom Antragsteller geforderte allgemeine Vergrößerung der Vorgärten auf 10m wird seitens der Verwaltung kritisch gesehen. Durch eine Verschiebung der Gebäude werden die rückwärtigen Gartenbereiche verringert und der dortige Zusammenhang des schützenswerten Grünbestandes beeinträchtigt. Es ist eine gängige Vorgehensweise, Lärmüberschreitungen an Straßen nicht durch eine Vergrößerung des Abstandes, sondern durch passiven Schallschutz zu mindern. Das ist sinnvoll, da, wie es in der Karte A 1-1 zu sehen ist, die vorhandenen Häuser eine Abschirmwirkung haben. Dadurch entstehen auf den rückwärtigen südlich gelegenen Gebäudeseiten lärmreduzierte nutzbare Außenbereiche. Das heißt, dass größere Vorgartenbereiche eher einen Nachteil darstellen würden.

Der Antragsteller schlägt vor, die Vorgärten für den ruhenden Verkehr zu nutzen und diesen nicht in den Garten zu verlagern. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht aber gar nicht vor, dass Stellplätze in den Garten verlegt werden. Einzig bei der Herstellung einer Tiefgarage soll die Möglichkeit einer geringfügigen unterirdischen Erweiterung in den Garten bestehen, die allerdings ausreichend mit Substrat überdeckt werden muss. Grundsätzlich sollen die Vorgärten mindestens zur Hälfte begrünt werden. Trotz der Lärmemissionen erfüllen sie so ihre Aufgabe für die Regenwasserversickerung, den Artenschutz und kommen dem Planungsziel nach, den stark begrünten und aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu erhalten.

Die beantragte Zurücksetzung des an der westlichen Grundstücksgrenze gelegenen Gebäudes mit Erschließung vom Ohligser Weg wird von der Verwaltung aus den oben genannten Gründen nicht befürwortet. Sie würde einen Präzedenzfall für das Baugebiet schaffen, so dass die Freihaltung des Innenbereichs nicht mehr gegeben wäre. Aber auch in städtebaulicher Hinsicht sind viele Ein-

zelerschließungen in den Innenbereich nicht vertretbar. In diesem Sinne hatte der Ausschuss sich bereits in seiner Sitzung am 09.06.2021 ausgesprochen. Da das Baufenster im Entwurf mit einer Tiefe von 18m geplant ist, gibt es weiterhin für eine Gebäudestellung mit einem größeren Abstand von der Straße noch einen Spielraum.

Im Übrigen hat der Antragsteller durch den geradlinigen Verlauf des Baufensters im Kurvenbereich bereits einen vergrößerten Vorgartenbereich mit einem größeren Abstand zum Ohligser Weg. Es ist allerdings nicht vorgesehen, dass dieser Bereich nur der Unterbringung von Stellplätzen dienen soll. Auch hier wird eine mindestens fünfzigprozentige Begrünung gefordert.

Bezüglich der vom Antragsteller angeführten Lärmproblematik durch den benachbarten Reiterhof stammt die letzte bei der Stadt aktenkundige Beschwerde aus dem Jahr 2013.
Eine im vorliegenden Antrag bemängelte Nichteinhaltung der Nachtruhe ist im vorliegend geschilderten Fall jedoch nicht gegeben, da diese zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr festgelegt ist und die monierte Belieferung nach 6.00 Uhr begann. Insgesamt liegen keine Hinweise dafür vor, dass die Nachbarschaft in unzumutbarem Maße bzw. unrechtmäßig durch Lärmemissionen des Reiterhofes belästigt wird. Um hier ordnungsrechtlich gegen eventuelle Verstöße vorgehen zu können, müssen konkrete Verstöße von der Nachbarschaft gemeldet werden. Mutmaßungen stellen keine rechtliche Grundlage dar.
Um sicherzustellen, dass alle Lärmquellen betrachtet werden, soll im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich der Emissionen des Reiterhofes ein Ergänzungsgutachten erstellt werden.

Die Luftimmissionen am Ohligser Weg werden laut der Klimaanalyse von 2009 (GEO-NET GmbH) sowohl für NO_2 (Stickstoffdioxid) als auch für PM10 (Feinstaub) als „mäßige Belastung“ beschrieben. Bei PM10 bedeutet die mäßige Belastung einen Wert von 23 - <30 mikrog/m³ und der gesundheitsgefährdende ganzjährige Grenzwert liegt gemäß Bundes-Immissionsschutz-Verordnung bei 40 mikrog/m³. Die mäßige Belastung des NO_2 liegt bei Werten zwischen 30 - <40 mikrog/m³; hier liegt der Grenzwert laut WHO auch bei 40 mikrog/m³. Das heißt, dass eine Belastung vorhanden ist, diese die Grenzwerte aber nicht überschreitet. Eine Bepflanzung im Vorgarten könnte je nach Pflanzenarten einen positiven Einfluss auf die Luftqualität haben. Allerdings gibt es hierzu Studien mit verschiedenen Aussagen.

Stellungnahme zum 2. Antrag vom 27.12.2021

In seinem zweiten Antrag regt der Eigentümer des Grundstücks Ohligser Weg 22 abermals eine zusätzliche bauliche Verdichtung im Bereich des Hausgartens an. Im modifizierten Lageplan (s. Anlage 08) sind die beiden Gebäude aus dem Lageplan zum ersten Antrag sowie ein weiteres Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich dargestellt*. Die beantragte Nachverdichtung geht somit über den ersten Bebauungsvorschlag vom 28.08.2021 hinaus und wird von der Verwaltung aus den vorstehend bereits ausgeführten Gründen nicht befürwortet.*

Weiterhin bekräftigt der Antragsteller im beigefügten Schreiben vom 26.12.2021 (s. Anlage 06) die Notwendigkeit eines ergänzenden Schallgutachtens zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Reiterhof. Zusätzlich seien außerdem ein Verkehrsgutachten sowie ein ergänzendes Gutachten zur Ermittlung der Geruchsemissionen erforderlich, um die Zulässigkeit der Grundstückszufahrt zum Betriebsgelände des Reiterhofes und die Erheblichkeit der entstehenden Geruchseinwirkungen ermitteln zu können.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung wird auf die obenstehenden Ausführungen zur Beauftragung eines Ergänzungsgutachtens verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch nicht erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verkehrsverträglichkeit der straßenrechtlich genehmigten Grundstückszufahrt zum Betriebsgelände des Reitstalls gutachterlich überprüfen zu lasen. Bei dem Reiterhof handelt es sich um eine seit Jahrzehnten genehmigte und ausgeübte Nutzung, die durch die Festsetzung einer privaten

Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 58A vom 30. September 1975 planungsrechtlich gesichert wurde. Da das Grundstück des Reiterhofs nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 liegt, sind auch keine planungsbedingten Veränderungen der Bestandssituation mit Auswirkungen auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten.

Im Hinblick auf die angemerkten Geruchsbelästigungen entstehen nach Auffassung der Verwaltung durch den Betrieb des Reitstalls keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung südlich des Ohligser Weges: In unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung befinden sich auf dem Betriebsgelände größere Gehölzbestände sowie die Grundstückszufahrt nebst Stellplätzen, während die Stallungen sowie die zugeordneten Auslaufflächen für Pferde in nördliche Richtung in einigen Metern Abstand zum Ohligser Weg liegen. Etwaige Geruchsbelästigungen sind daher allenfalls sporadisch für einen kurzen Zeitraum zu erwarten, wenn – wie auch vom Antragsteller beschrieben – der Pferdemist abtransportiert werden muss. In der Summe ist nach Lage der Dinge nicht davon auszugehen, dass von dem Reiterhof in der aktuell genehmigten Form erhebliche Geruchsbelästigungen für die benachbarte Wohnbebauung entlang des Ohligser Weges ausgehen. Die Erstellung eines entsprechenden Sachverständigengutachtens ist aus Sicht der Verwaltung daher nicht erforderlich.

Schlussfolgerung

Die Verwaltung empfiehlt aus den oben genannten Gründen, den Anträgen nicht zu folgen.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch die Realisierung einer größeren Bebauung entlang des Quittenwegs und im Innenbereich käme es im betreffenden Abschnitt des Plangebiets zu einer wesentlich höheren Grundstücksversiegelung.

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Hilden aus 09/2009 formuliert für den hier betroffenen Bereich eine „mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung“, da der Bereich von einer östlichen Kaltluftströmung profitiert. Eine maßvolle Verdichtung soll nur unter Beachtung folgender planerischer Aspekte erfolgen:

- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten,
- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen
- Die Versiegelung soll möglichst gering sein (hohe Vegetationsanteile sollen bewahrt bleiben).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima weitergehend bewertet und ggfs. mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Anlage 1

[redacted]

[redacted]

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Holsträter
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Iris.Holstraeter@hilden.de

Hilden. den 28.08.2021

Betrifft: Städtebaulicher Testentwurf im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 248

Hier: Antrag auf Änderung der Grundstücksbebauung Ohligser Weg 22 und entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan, Beibehaltung der bisherigen Kleintierhaltung.

Sehr geehrte Frau Holsträter,

den Städtebaulichen Testentwurf vom Januar 2021 der u.a. eine Bebauung entlang des Quittenwegs vorsieht habe ich sehr begrüßt. Bedauerlicherweise hat sich der Bauverein Hilden e.V. und dann auch der Stadtrat dagegen entschieden.

Dazu erlaube ich mir anzumerken, dass die Entscheidung des BVH gegen die Bebauung schon erstaunlich ist, da er selbst in Hilden Süd eine expansive Nachverdichtung auf seinen Grundstücken betreibt, Gün auf fremden Flächen in Angrenzung an seine Häuser aber gerne für seine Mieter erhalten möchte. Auch wenn diese erschlossen sind (oder gerade deswegen?).

Als Verein mit nunmehr einer über 100jährigen Tradition ist des dem Bauverein möglich strategisch langfristig zu handeln, ähnlich den Möglichkeiten etwa von staatlichen Institutionen oder von Kirchengemeinden, für die auch langfristige Strategien möglich sind.

[redacted]

Zur Illustration wie eine langfristige Strategie eines Investors mit den Möglichkeiten des BVH aussehen könnte, habe ich in der Anlage zum Schreiben ein Zukunftsszenario skizziert. Hier wird deutlich, dass ein frei von Bebauung gehaltener Innenbereich mit einer möglichst nahe am Ohligser Weg vorhandenen Straßenrandbebauung für eine spätere Nachverdichtung über den Quittenweg von Vorteil sein könnte. Der enorme gärtnerische Unterhalt der Flächen obliegt bis dahin den Grundstückseigentümern. Eine Erschließung dieser Flächen ohne den Bauverein aus der städtebaulichen Planung durch Stiche ist mir nicht bekannt. Deshalb dieses Schreiben.

Schön ist, dass im städtebaulichem Testentwurf im Bereich entlang des Ohligser Wegs nun eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern möglich ist. Von großem Nachteil im Vergleich zum jetzigen Zustand ist, dass die neuen Häuser näher an der Straße vorgesehen sind. Dargestellt sind im Entwurf auch Tiefagagen; dies trotz mehr als ausreichend großer Grundstücke.

Bei der städtebaulichen Situation ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Ohligser Weg um eine Straße handelt, die Hilden mit Solingen Ohligs verbindet und dadurch bedingt hier ein sehr großes Verkehrsaufkommen vorhanden ist. Ein Heranrücken der Bebauung an diesen hoch belasteten Verkehrsweg mit einer Abstandshalbierung zum jetzigen Zustand vergrößert die Lärmbelastung wie auch die Belastung mit Feinstaub und führt damit zu einer wesentlichen Verschlechterung der Umweltbedingungen mit der Folge einer eingeschränkten Lebensqualität, eines erhöhten gesundheitlichen Risikos und einer daraus resultierenden verkürzten Lebenszeit. Das kann nicht Ziel einer städtebaulichen Planung sein. Hier handelt es sich schlicht um Gartenland und nicht um eine innerstädtisch gelegene Grünfläche. Sie nutzt weder den Eigentümern der Grünflächen, noch den Bewohnern der Stadt Hilden. Soweit mir bekannt sieht die Stadt ja auch nicht vor, die Grünfläche der ehemaligen Erweiterung des Südfriedhofs als Grünfläche zu erhalten. Beide Flächen liegen am Rand der Stadt vor dem Wald von Solingen Ohligs.

Nach der planerischen Prämisse Lärm zu Lärm sollten Flächen für den ruhenden Verkehr wie aktuell vorhanden straßenseitig vor den Häusern möglich sein und nicht in die Gärten verlagert werden. Lebendige Vorgärten sind am Ohligser Weg wegen

der Einwirkungen aus dem Straßenverkehr und der Ausrichtung nach Norden nicht zu erwarten.

Es zeigt sich ja, dass gerade wegen der Umweltbelastungen durch Lärm und Staub und der damit verbundenen Unwirtlichkeit schmale straßennahen Flächen nicht als Vorgärten genutzt werden können und deshalb so gestaltet werden, dass wenig Pflege erforderlich ist, damit der zeitliche Aufenthalt in diesen Bereichen so kurz wie möglich gehalten werden kann.

Der Ohligser Weg ist mit seinem sehr hohem Verkehrsaufkommen als öffentlicher Straßenraum für Fußgänger / Spaziergänger nicht geeignet. Hier ist die Gefährdung durch Lärm, Abgasimmissionen und Schmutz zu groß, um sich ggf. an Vorgärten erfreuen zu können. Hinzu kommen die Gefahren aus den teilweise sehr hohen Geschwindigkeiten der Autos. Weiter ist nicht gewiss, ob die Straße für den Schwerverkehr dauerhaft gesperrt bleibt. Schon jetzt wird der Ohligser Weg über die Anliegerfahrten hinaus illegal von Lastkraftwagen befahren. Auch gibt es Ableitungen des Verkehrs bei Staus auf der A3 vom Rastplatz Ohligser Heide aus über den Ohligser Weg.

Soweit mir bekannt sind die Geräusch- und die Geruchseinwirkungen aus dem Betrieb des Reitstalls bei der Planung bisher nicht berücksichtigt worden. Hier kam es immer wieder zu Beschwerden über unerhörte Lärmbelästigungen, denen von Seiten der Stadt meines Wissens nach aber nicht nachgegangen worden ist.

Eine Gebietsausweisung reines Wohnen (WR) wird von mir bezüglich der damit verbundenen Nutzugsbeschränkungen als zu rigide und nicht mehr zeitgemäß angesehen. Auch mindern die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen den Wert des Grundstücks. Das Gebiet sollte deshalb als allgemeines Wohnen (WA) ausgewiesen werden soweit hier eine Beibehaltung der Kleintierhaltung möglich ist.

Eine von mir präferierte Nutzung des Grundstücks Ohligser Weg 22 ist in der Anlage zum Schreiben dargestellt. Beantragt wird eine entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan, die Festsetzung der Gebietsausweisung allgemeines Wohnen und die Beibehaltung der Kleintierhaltung. Sollte deswegen eine andere Festsetzung

bzw. andere Festsetzungen für die Nutzung des Gebietes erforderlich werden, so wird eine diesbezügliche Festsetzung für die Nutzung des Gebiets beantragt.

Ich bitte um Zustimmung und um Aufnahme meines Antrags in die Bauleitplanung. Für weitere klärende oder zu verhandelnde Gespräche stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen:

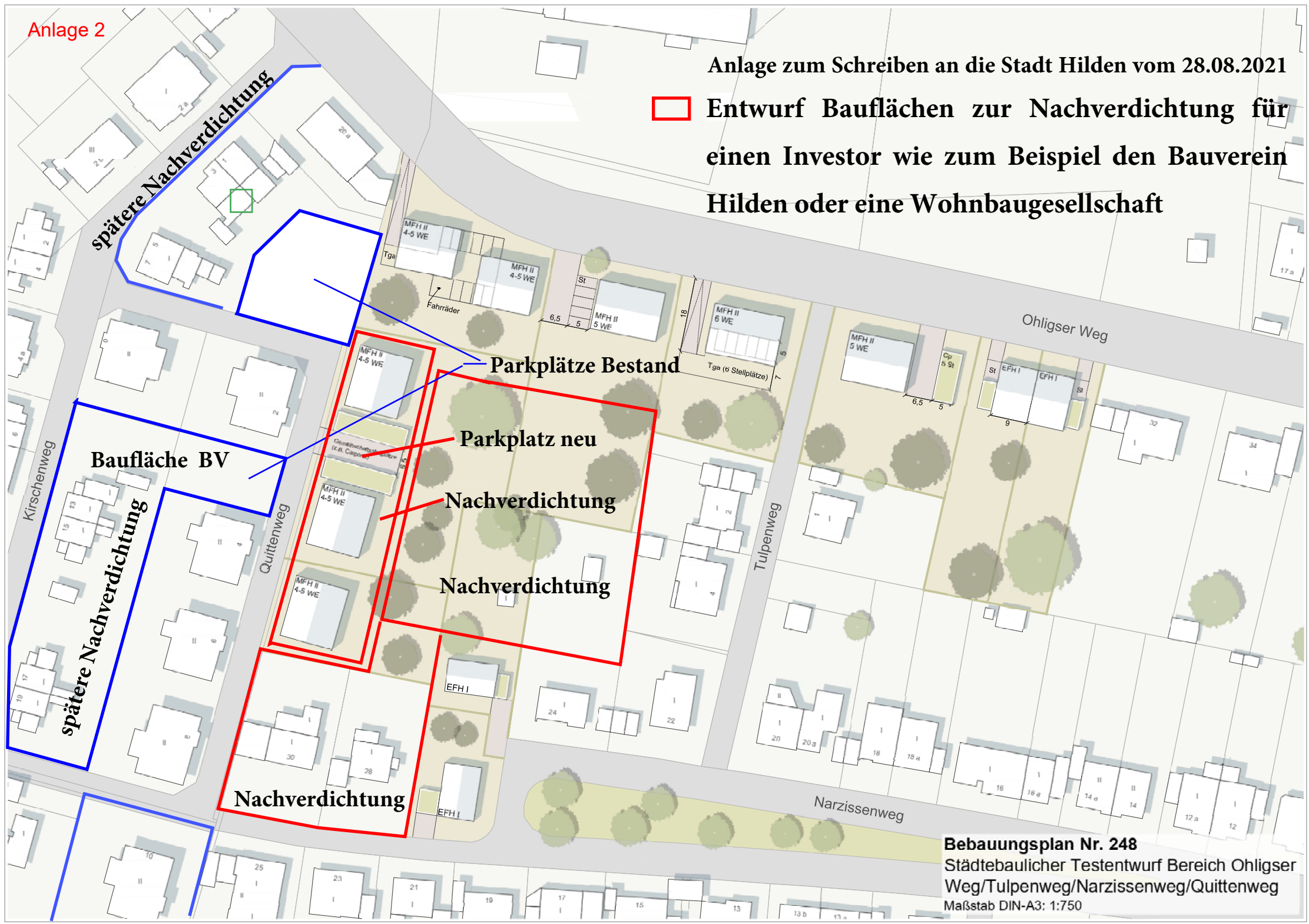
Entwurf für eine Inverstoren-Bebauung bei Möglichkeit einer späteren Nachverdichtung

Zeichnung für die Antragsbebauung mit Wohnungen zu günstigen Bedingungen – sozialer Wohnungsbau

Fotostatus Lastkraftwagen auf dem Ohligser Weg / Lieferverkehr Reitstall.

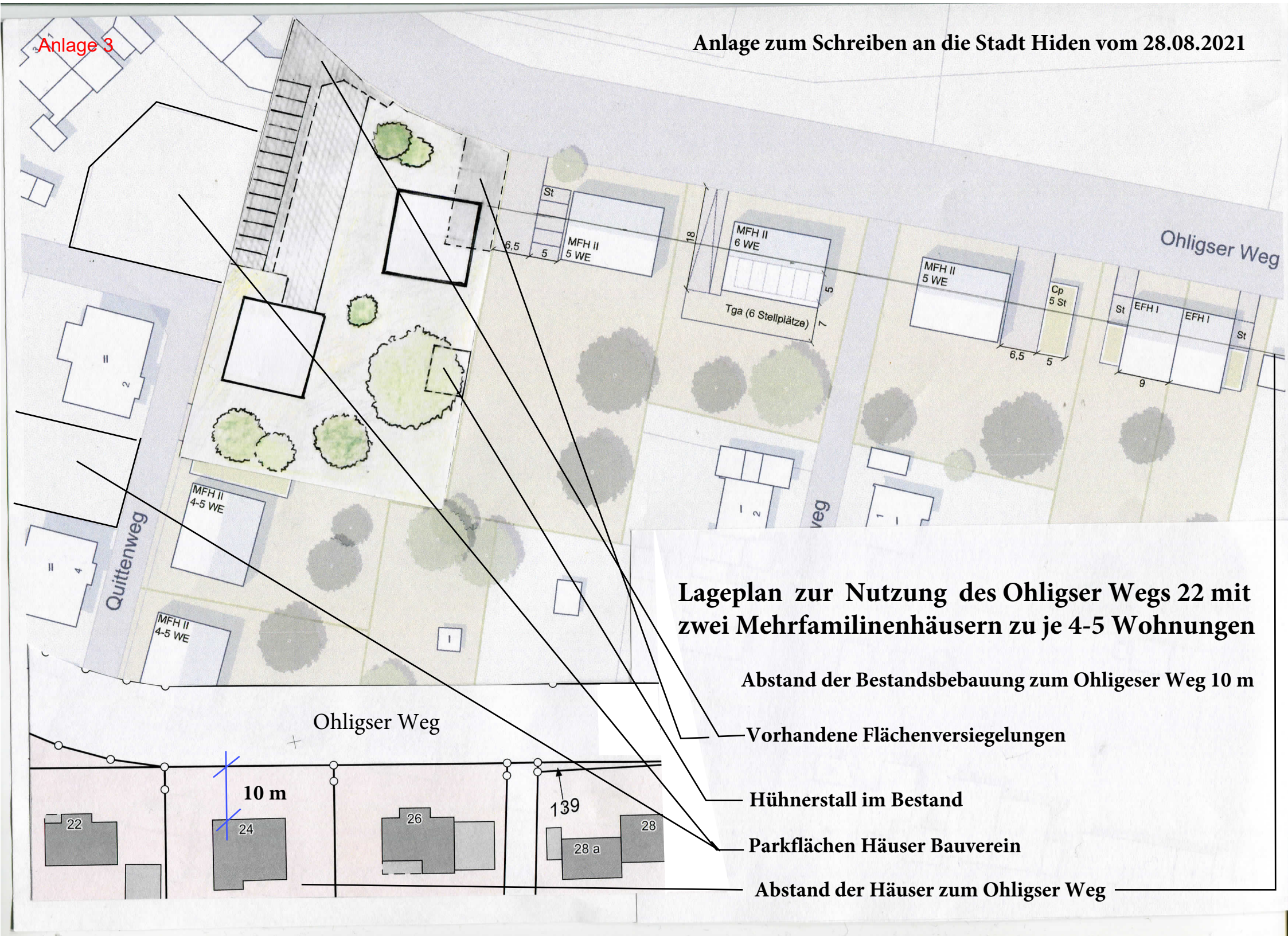
[redacted]

Anlage 2


Anlage zum Schreiben an die Stadt Hilden vom 28.08.2021
Entwurf Bauflächen zur Nachverdichtung für einen Investor wie zum Beispiel den Bauverein Hilden oder eine Wohnbaugesellschaft
spätere Nachverdichtung
Parkplätze Bestand
Parkplatz neu
Nachverdichtung
Nachverdichtung
Baufläche BV
spätere Nachverdichtung
Nachverdichtung
Ohligser Weg
Kirschenweg
Quittenweg
Tulpenweg
Narzissenweg
MFH II 4-5 WE
MFH II 5 WE
MFH II 6 WE
EFH I
Fahrräder
Tga
St
Tga (6 Stellplätze)
Bebauungsplan Nr. 248
Städtebaulicher Testentwurf Bereich Ohligser Weg/Tulpenweg/Narzissenweg/Quittenweg
Maßstab DIN-A3: 1:750

Anlage 3

Anlage zum Schreiben an die Stadt Hiden vom 28.08.2021



Lageplan zur Nutzung des Ohligser Wegs 22 mit zwei Mehrfamilinenhäusern zu je 4-5 Wohnungen

28.08.2021

Fotostatus Schwerverkehr, einige Beispiele

Bild 1

Schwerverkehr auf dem Ohligser Weg

Bild 2

Schwerverkehr auf dem Ohligser Weg

Bild 3

Rangierfahrten
Logistik Reitstall

Bild 4

Rangierfahrten
Logistik Reitstall

Bild 5

Rangierfahrten
Logistik Reitstall
abgestellter Anhänger

Bild 6

Rangierfahrten
Logistik Reitstall
Abholung
eines abgestellten
Anhängers

Bild 7

Rangierfahrten
Logistik Reitstall
Anlieferung Silage

Bild 8

Rangierfahrten
Logistik Reitstall
Anlieferung Silage

Bild 9

Befüllung des Silos

Bild 10

Befüllung des Silos

Anlage 4

Bild 11

Lkw Beladung
mit Pferdemist

Bild 12

Rangierfahrten zur Beladung für den Abtransport des Pferdemistes während der Nacht

Anlage 5

[redacted]

[redacted]

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Holsträter
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Iris.Holstraeter@hilden.de

Hilden. den 11.11.2021

Betrifft: **Nachverdichtungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 – Bebauung entlang des Quittenwegs**

Hier: Ihre E-Mail vom 19.Oktober 2021 zu meinem E-Mail vom 6. Oktober 20121

Guten Morgen Frau Holsträter,

Auf ihr E-Mail v. 19.10.21 möchte ich ihnen wie nachstehend ausgeführt antworten.

Absatz 1

Der vom Reitstall ausgehende Lärm ist nicht das Problem Mellinghoff, sondern das Problem Reitstall. Mellinghoff und die anderen Nachbarn sind die Leidtragenden, die das Problem Lärm Reitstall betrifft. Es wird von mir aber nicht davon ausgegangen, dass Sie (oder ggf. auch weitere am Schreiben beteiligte Personen) das Problem Reitstalllärm individualisieren möchten; „kein Einzelfall eines lärmüberempfindlichen Nörglers“. So hat zum Beispiel der leider verstorbene Nachbar Müller vom Kirschenweg oft über den Lärm des Reitstalls geschimpft. Aber auch andere Nachbarn sind von der lärmenden Betriebsweise des Reitstalls betroffen, auch wenn sie sich deshalb nicht beschweren. Sie wollen keinen Ärger. Die Mieterin der Dachgeschosswohnung im Haus Ohligser Weg 30 ist deshalb weggezogen.

Nach Ihren Angaben ist die letzte Beschwerde über den Lärm des Reitstalls (nächtliche Ruhestörung) aus 2013. Zu bedenken ist hier jedoch folgendes: wenn

[redacted]

das Ordnungsamt der Stadt Hilden für die subjektive Wahrnehmung eines Beschwerdeführers nicht erkennbar hilfreich reagiert z. B. indem auf eine Beschwerde nicht geantwortet wird und sich auch für ihn an den Lärmeinwirkungen nichts ändert, führt das oft zur Aufgabe. Es folgen keine weiteren Beschwerden. Vom Hörensagen ist mir bekannt, dass viele Anwohner auf Beschwerden verzichten um nicht in Konflikt mit ihrem Vermieter zu geraten. Wie sich das im Einzelnen mit dem Bauverein gestalten kann weiß ich aus eigener Erfahrung.

Dass die letzte Beschwerde aus 2013 ist, bedeutet nicht, dass der Reitstall seitdem ohne Ruhestörungen zu verursachen arbeitet. Bei Berücksichtigung des Straßenraums vor dem Reitstall nach den Bestimmungen der TA Lärm datiert die letzte mir bekannte nächtliche Ruhestörung auf den 1.10.2021 für den Zeitraum vor 06.00 Uhr.

Nach den Erfahrungen aus meiner langjährigen Tätigkeit auf dem Gebiet des Schallimmissionsschutzes lassen sich Lärmprobleme nicht durch das Ordnungsamt der Städte und Gemeinden lösen. Vielmehr muss unter Heranziehung ausreichender Schutzmaßnahmen erreicht werden, dass solche Konflikte vermieden werden. Damit entfällt eine Einbeziehung der Ordnungsämter mit dem Nebeneffekt einer Entlastung der Ämter, so wie es z. B. bei der Gastronomie mit Musikdarbietungen üblich ist.

Die bestmögliche Maßnahme zur Reduzierung / Vermeidung von Lärmeinwirkungen ist ein ausreichend großer Abstand zwischen der Lärmquelle und dem Empfänger, hier die Bewohner der Nachbarschaft. Dies zeigt zum Beispiel die Lage des Parkplatzes für die Häuser entlang des Quittenwegs zum Ohligser Weg hin. Der lärmärmere Bereich nach Süden konnte damit für die Wohnbebauung genutzt werden.

Absatz 1/2

Ihrem Schreiben nach erfolgen keine über die Maßen durch Lärmimmissionen des Reitstalls verursachte Belästigungen. Den Satz verstehe ich nicht. Lärmbelästigung schon o.k.? Die Belästigungen sind ja nicht über die Maßen. Über welchen Maßen? Sind hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemeint? Ist die Gemeinde nicht verpflichtet seine Bürger vor Lärm, Staub und Geruch bestmöglichst zu schützen? Was ist mit der Erhöhung des gesundheitlichen Risikos? Zu den nächtlichen Ruhestörungen siehe vorstehende Angaben zum Schallimmissionsschutz.

[redacted]

Absatz 2

Bei passiven Maßnahmen zum Lärmschutz handelt es sich um eine Ultima Ratio, d.h. sie können erst herangezogen werden wenn keine Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz möglich sind. Dabei bleiben dann die Außenbereiche um die Häuser i. Allg. fälschlicherweise unberücksichtigt. Dementsprechend gibt es Bebauungspläne, nach denen die Nutzung von Außenbereichen nur zulässig ist wenn die entsprechenden Immissionsrichtwerte „außen“ eingehalten werden. Das ist auch die Intension der TA Lärm. Daraus ergibt sich, dass eine Nutzung für den Aufenthalt im Freien vor den Häusern nicht möglich ist.

Es kann doch nicht sein, dass Wohnhäuser ohne Not an Lärm emittierende Quellen herangerückt werden. Eine solche Maßnahme ist nicht mit passiven Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz wie dickere Wände und besseren Schallschutz der Fenster zu kompensieren. Hier wird den Bewohnern der Gebäude ohne Not eine drastische Minderung der Lebensqualität abverlangt, verbunden mit einem deutlich erhöhten gesundheitlichen Risiko.

Die Lärmrasterkarten des Gutachtens der Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR zeigen deutlich die Verschlechterung des Schallimmissionsschutzes, die sich aus einem Heranrücken der Bebauung an den Ohligser Weg ergibt. Dabei entsprechen die den Lärmeinwirkungen zugrunde gelegten Geschwindigkeiten nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Auf dem Ohligser Weg sind Geschwindigkeiten von 70 km/h bis zu 100 Km/h im Bereich Ortsausgang üblich. Auf der Autobahn fährt im Bereich des Rasthofes Ohligser Heide niemand weniger als 130 km/h. Lkw fahren durchschnittlich 90 bis 100 kmDie Lärmemissionen der Reitställe sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Unter anderem gibt es hier Geräusche aus der Nutzung der Parkplätze. Die Untersuchung der auf die Gebäude am Ohligser Weg einwirkenden Schallimmissionen ist damit nicht vollständig.

Weiter von Interesse ist die noch offene Klärung der Frage welche Fahrzeuge den Ohligser Weg befahren dürfen. Es erscheint nicht sicher, dass es bei einem Fahrverbot für Lastkraftwagen bleibt. Schon jetzt gibt es neben den illigalen Fahrten von Lkw zahlreiche Ausnahmen wie Müllfahrzeuge aus andere Stadtteilen, Fahrten von Rettungsfahrzeugen und Lkw der Feuerwehr zur Autobahn, Autotransporte des

ADAC etc. Weiter hinzu kommen werden Lastkraftwagen für die Logistik für den neu vorgesehenen Lkw-Großparkplatz am Rasthof Ohligser Heide.

Im Gutachten der Sachverständigen Grazy und Zanolli werden zum Verkehrsaufkommen die Zahlen der Stadt Hilden genannt (vgl. Nr.2.2.2). In der Tabelle zu den verwendeten Parametern für die Emissionsberechnungen auf Seite 11 des Gutachtens wird für den Verkehr auf dem Ohligser Weg tagsüber ein Lkw-Anteil von p_T = 10 % und während der Nacht von p_N = 3 % angegeben. Spezifiziert sind die Angaben zum Verkehrsaufkommen nicht. Das sich aus der Lkw-Parkplatzerweiterung ergebende Verkehrsaufkommen ist von den Gutachtern gemäß Vorgabe der Stadt abgeschätzt worden.

Aus dem v. g. Gutachten ergibt sich, dass trotz der unvollständigen berücksichtigen Emissionen erhebliche Geräuscheinwirkungen festgestellt wurden die Maßnahmen zum passiven Schallschutz erfordern. Nun bedeuten Maßnahmen zum passiven Schallschutz immer, dass eine zu hohe Lärmbelastung vorliegt. Andernfalls wären sie ja nicht erforderlich. Die sich aus der Lärmbelastung ergebenden Minderungen der Lebensqualität und das erhöhte Risiko schwerer gesundheitlicher Schädigungen könnten durch ein Abrücken der Bebauung vom Ohligser Weg positiv entgegen gewirkt werden (siehe hierzu die vorstehenden Ausführungen). Im Sinne des Umweltschutzes vermieden würden damit auch beispielsweise Strom verbrauchende Lüftungsanlagen.

Absatz 3

In meinem Antrag vom 28. Oktober 2021 (siehe E-Mail vom 30.08.2021) zur Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Ohligser Weg 22 ist keine Bebauung am Quittenweg vorgesehen. Soweit mir bekannt befindet sich der Grünstreifen entlang des Quittenwegs im städtischen Eigentum. Das Grundstück grenzt damit an städtisches Eigentum und nicht an den Quittenweg. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Ohligser Weg. Versiegelte Flächen zur Erschließung sind hier bereits vorhanden. Der Quittenweg ist damit in keiner Weise involviert. Insofern bleib der von Ihnen zitierte Beschluss vom 09.06.2021 davon unberührt. Es sei denn, dass die Fläche des von mir vorgesehenen Bauplatzes für eine spätere Bebauung

entlang des Quittenwegs durch einen Inverstor wie beispielsweise den Bauverein frei gehalten werden soll was ich mir jedoch nicht so richtig vorzustellen vermag. Zu Einzelheiten zum vorgenannten Beschluss möchten sie mich bitte unterrichten. Von großem Interesse für mich ist auch der Vertrag der Stadt Hilden mit dem Bauverein über den Grünstreifen entlang der Ostseite des Quittenwegs. Für eine Zusendung des Vertrages wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Absatz 3 /1

Die Nutzung der Flächen vor den Häusern als Vorgärten mit Freiraumnutzung sind am Ohligser Weg insbesondere im Bereich vor den Reitställen aber insgesamt gesehen auch wegen der hohen Geräuschbelastung und wegen der Gefährdung aus dem Straßenverkehr nicht möglich (vgl. hierzu die Ausführungen zu Absatz 2). Eine sinnvolle Nutzung dieser unwirtlichen Flächen kann nur das Parken von Autos sein. Deshalb muss ja nicht auf Grün verzichtet werden. Entgegengesetzte Festsetzungen im Bebauungsplan wären hier kontraproduktiv und würden zu zusätzlichen Geräuschbelastungen in den Gärten führen.

Ein Baufeld mit 18 m Tiefe ist nicht auseichend, um einen ausreichenden Schallimmissionsschutz zu realisieren. Dies schon gar nicht wenn hier Häuser mit ausreichenden Wohnraum für 5 Wohnungen möglich sein sollen.

Absatz 4

Dass ich mich im Zuge des Aufstellungsprozesses des Stadtentwicklungsausschusses an das Planungs- und Vermessungsamts wenden konnte bewerte ich sehr positiv. Noch besser wäre es, wenn meinem Antrag auf die Nutzung des Grundstücks vom 28.08.2021 zugestimmt würde.

Das mir bekannte Offenlegungsprozedere mit Anregungen und Bedenken ist nach meinen Erfahrungen nicht erfolgsversprechend. Es gibt Menschen, die dazu „Bürgerabschmierverfahren“ sagen weil sich die vorgestellte Planung aus ihrer Sicht nicht mehr verändert. Sie meinen vielleicht nicht zu Unrecht, dass dann der „Zug“ längst abgefahren sei und der Bürger letztendlich nur störe. Aus eigner Erfahrung ist es schwer dem zu widersprechen wobei Generalisierungen vermieden werden sollten.

Im aktuell vorliegendem Fall ist davon auszugehen, dass skeptischen Betrachtungen nicht zutreffen und es sich wirklich um ein ergebnisoffenes Planverfahren handelt und mir eine erfolgreiche Änderung der bisher vorgesehenen Nutzung meines Grundstücks ermöglicht. Damit würde auch ein kleiner Ausgleich zu der hoch verdichteten Gartenlandbebauung entlang der Grenze meines Grundstücks geschaffen.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

[redacted]

Anlage 6

[redacted]

[redacted]

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Holsträter
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Iris.Holstraeter@hilden.de

Hilden. den 26.12.2021

Betrifft: **Nachverdichtungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 – Bebauung entlang des Quittenwegs**

Hier: Ihre E-Mail vom 19.10.2021 zu meinem E-Mail vom 6. Oktober 20121, mein E-Mail vom 12.11.2018 mit anhängendem Schreiben vom 11.11.2021, Ihre E-Mail vom 19.11.2021

Sehr geehrte Frau Holsträter,

zum Thema Reitstall: alles was in den letzten 2 Jahrzehnten zur Lärmminderung / Lärmbeseitigung der Betriebsgeräusche des Reitstalls nicht möglich war, weder durch Beschwerden beim Ordnungsamt noch durch Beschwerden beim Reitstall, ist zur Zeit anders. Die Nerv tötenden Fahrten mit dem Radlader ab 06.00 Uhr morgens – oft auch kurz davor – gibt es derzeit nicht mehr. Vor ein paar Wochen nochmal um 06.00 Uhr ein kurzer Gruß vom Radlader „Hallo Wach“. Seitdem um 06.00 Uhr keine nervigen Betriebsgeräusche mehr, auch keine Fahrten mit dem Radlader. Das heißt aber nicht, dass der Reitstall nunmehr akustisch nicht mehr störend einwirkt. Lärmbelästigen gibt es nach wie vor. Die Situation ist jetzt so, wie bereits im Schreiben vom 11.11.2021 (E-Mail vom 12.11.2021) dargelegt, man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass auf die Betriebsweise des Reitstalls lärmmindernd eingewirkt wurde.

Der Mist wurde am 15.11.2021 tagsüber (vormittags) abgeholt. Nicht wie sonst in den frühen Morgenstunden mit Anfahrt der Lkw vor 06.00 Uhr. Am Lärm selbst ändert sich dadurch nichts, auch nicht am Geruch.

[redacted]

Ob die derzeitige Betriebsweise von Dauer ist bleibt abzuwarten, nach den Erfahrungen der letzten Jahre kann nicht davon ausgegangen werden. Auch ist jetzt Winter. Kurzum, die Situation ist nach wie vor so, dass für den Reitstall ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz erforderlich ist, das anhand einer umfassenden und detaillierten Betriebsbeschreibung Auskunft über die untersuchten Schallemissionen und die sich daraus ergebenden Geräuscheinwirkungen zu der angrenzenden Wohnbebauung gibt. Heranzuziehen sind hierzu die Bestimmungen der TA Lärm für gewerbliche Nutzungen. Bei dem Reitstall handelt es sich um einen Gewerbebetrieb und nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit zusätzlichen Einstellungen von Pferden. Im Gutachten zum Schallimmissionsschutz sollte der Beurteilungszeitraum auf tags von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr festgelegt werden (vgl. hierzu Nr. 6.4 der TA Lärm).

Ergänzend hierzu ist ein Verkehrsgutachten erforderlich, mit dem die Zulässigkeit der in der Kurve liegenden Zufahrt zum Betriebsgelände des Reitstalls nachgewiesen wird. Weiter ist durch Gutachten nachzuweisen, dass die sich aus der Tierhaltung ergebenden Geruchsimmissionen ausreichend gering sind.

Zum Thema Bebauungsplan: wenn man die derzeitige Situation zum Aufstellungsverfahren des B-Plan 248 reflektiert, so ist man doch darüber verwundert, dass im Falle der Zustimmung des Bauvereins Hilden zu einer Bebauung entlang des Quittenwegs mit Erschließung über den Quittenweg eine solche Bebauung in Betracht gezogen wurde bzw. möglich gewesen wäre. Nun soll das passé und damit eine Nutzung des Innenbereichs zu Wohnzwecken nicht mehr möglich sein.

In meinem Bebauungsgesuch / Antrag auf Änderung der Grundstücksbebauung Ohligser Weg 22 vom 28.08.2021 (E-Mail vom 30.08.2021) ist eine Erschließung der hier in einer vernünftigen Entfernung zum Lärm am Ohligser Weg vorgesehenen Bebauung über den Quittenweg nicht erforderlich. Sie kann vom Ohligser Weg aus erfolgen. Wie im v. g. Bebauungsgesuch beschrieben, ist im Bereich der Zuwegung für die Bebauung bereits eine große Pflasterfläche vorhanden, die nur noch ergänzt werden muss. Technisch ist die Erschließung vom Ohligser Weg aus wegen der sehr tief in der Straße liegenden Kanäle kein Problem.

Durch die Erschließung über den Ohligser Weg handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Bebauung entlang des Quittenwegs, da dieser ja von einem Grünstreifen vom Grundstück Ohligser Weg getrennt ist. Genutzt wird die Haupterschließung des Gebietes über den Ohligser Weg. Eine Nebenerschließung wie beispielsweise über den Quittenweg ist nicht erforderlich.

Folgt man den Einlassungen des Bauvereins Hilden, nach denen die Kapazität des Quittenwegs mit der vom BVH realisierten Bebauung erschöpft ist und deshalb für eine weitere Bebauung mit Erschließung über den Quittenweg nicht ausreicht, kann es dem Bauverein einerlei sein, ob auf der Ostseite des Quittenwegs eine Bebauung entsteht oder nicht. Die mit dem Grünstreifen mögliche Verhinderung einer Bebauung entlang des Quittenwegs ist damit passé. Dann muss das Investment des Bauvereins auch nicht mehr geschützt werden, da ja weitere Baumaßnahmen mit Erschließung über den Quittenweg nicht möglich sind. Der Grünstreifen könnte an den Bauverein zurückgegeben werden und müsste auch nicht mehr von der Stadt Hilden unterhalten werden.

In diesem Zusammenhang möchte ich an die Bitte aus meinem Schreiben vom 11.11.2021 erinnern nach der Sie mir freundlicherweise den Vertrag zum Grünstreifen zwischen der Stadt und dem Bauverein zusenden möchten.

Die Aussage des Bauvereins (Herr Degert), nach der das Grün auf der Ostseite des Quittenwegs für seine Mieter erhalten bleiben soll und deshalb keine Häuser auf der Ostseite des Quittenwegs erwünscht sind, steht im Widerspruch zu den extrem intensiven Nachverdichtungen, die der BVH auf seinen Grundstücken vorgenommen hat und derzeit noch vornimmt. Beim Grün auf der Ostseite des Quittenwegs handelt es sich ja auch nicht um das Grün des Bauvereins. Abgesehen davon befindet sich gegenüber der vorgesehenen Bebauung aus dem Bebauungsgesuch der Quittenweg mit angrenzendem Parkplatz. Hier verbleibt genug grün für das MFH Quittenweg 2 und die anderen Häuser. Eine Minderung des geldwerten Vorteils des BVH durch eine bessere Vermietbarkeit wegen höherwertiger Umgebung entsteht dadurch nicht.

Bei dem Grün im Planungsgebiet handelt es sich nicht um „schützenswertes“ Grün sondern um ehemalige Gartenflächen auf denen jetzt Rasen wächst und um

ausgewilderte Haselnusssträucher entlang der Grenze zum Bauverein Hilden. Es ist das gleiche Grün wie es ehemals bis zu den Häusern am Kirschenweg vorhanden war bevor daraus Bauland wurde.

Wie vorstehend bereits ausgeführt handelt es sich bei der vorgesehenen Bebauung nicht um ein Vorhaben entlang des Quittenwegs. Dieser ist durch Gartenland (Grünstreifen) vom Vorhaben getrennt und damit außen vor. Insofern ist das Vorhaben rechtskonform zum Beschluss aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.06.21 nach dem eine Bebauung entlang des Quittenwegs nicht erfolgen soll.

Hierüber einen weiteren Beschluss zu erwirken halte ich für kontraproduktiv. Vielmehr sollte mein Bebauungsgesuch vom 28.08.2021 bzw. das Bebauungsgesuch 2 vom 27.12.2021 im Planungsprozess berücksichtigt und Bestandteil des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 248 werden.

Aus dem bisherigen Verfahren ergibt sich meines Erachtens auch nicht, dass eine Nutzung des Gartenlands im Planungsgebiet zu Wohnzwecken generell ausgeschlossen ist. Erhalten werden soll schützenswertes Grün. Durch die vorgesehene Bebauung wird kein schützenswertes Grün vernichtet. Es ist aber genug Fläche für entsprechende Anpflanzungen vorhanden.

Unter der Prämisse der unbedingt erforderlichen Schaffung von Wohnraum, die von allen politischen Parteien geteilt wird, kann eine Bebauung der brach liegenden Flächen als vorrangig angesehen werden. Eine Bebauung dieser Flächen widerspricht auch nicht dem städtebaulichen Planungsziel nach Erhalt von schützenswertem Grün. Eine Abholzung von Bäumen ist nicht erforderlich.

Das Planungs- und Vermessungsamt möchte deshalb meinem Antrag folgen und die hier vorgesehene Bebauung gemäß dem Bebauungsgesuch 2 bzw. zumindest gemäß dem Bebauungsgesuch 1 mit in den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan integrieren. Damit wird auch vermieden, dass hier eine Straßenrandbebauung vorgesehen wird, die eine spätere Nachverdichtung nur mit einer Erschließung über den Quittenweg zulässt. Daraus ergäbe sich dann eine totale Ungleichheit zwischen den Möglichkeiten der Nachverdichtung des Bauvereins im Vergleich zu den

Möglichkeiten der Eigentümern der Hausgrundstücke entlang des Quittenwegs und weiterer Eigentümer von Grundstücken im Planungsgebiet.

Bei meinem Bebauungsgesuch vom 28.08.2021 handelt es sich um eine sehr geringe Ausnutzung des Grundstücks. Wegen der vorhandenen Wohnungsnot könnte hier mehr Wohnraum realisiert werden (vgl. hierzu den städtebaulichen Testentwurf zum B-Plan 248) und mein Bebauungsgesuch 2 vom 27.12.2021. Mit der vorgesehenen Erschließung über einen Stich ließe sich noch ein weiteres Wohngebäude mit 4 bis 5 Wohnungen realisieren. Damit würde eine Dichte erreicht, die in etwa der Dichte für die Nachverdichtungen auf den Grundstücken des Bauvereins Hilden entspricht. Eine Benachteiligung gegenüber den Möglichkeiten des BVH wäre dann nicht mehr gegeben. Auf der gegenüberliegenden Seite des Ohligser Wegs sind Stiche zwischen den Häuser Nr. 31 und 33 sowie entlang der Ostseite Haus Nr. 35 bereits realisiert worden. Hier grenzen keine Grundstücke des Bauvereins an. Die Struktur der Bebauung entspricht im Bereich der Wohnbebauung (östlich des Reitstalls) der Baustruktur auf der Südseite des Ohligser Wegs.

Für mich kommt eine Bebauung des Ohligser Wegs 22 schon aus Altersgründen nicht in Frage. Stattdessen möchte ich gerne das Grundstück für die Schaffung von dringend erforderlichen kostengünstigen Wohnungen im sozialem Wohnungsbau oder gleichwertig kostengünstigem Wohnraum über einen regional tätigen Bauträger nutzen.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

[redacted]

Anlage 7

[redacted]

[redacted]

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Holsträter
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Iris.Holstraeter@hilden.de

Hilden. den 27.12.2021

Betrifft: Städtebaulicher Testentwurf / städtebauliche Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 248

Hier: Antrag 2 auf Änderung der Grundstücksbebauung Ohligser Weg 22 und entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Sehr geehrte Frau Holsträter,

entsprechend meinem Schreiben vom 26.12.2021 stelle ich hiermit einen 2. Antrag zum städtebaulichen Testentwurf bzw. zur städtebaulichen Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 248 der Stadt Hilden mit der Bitte die hier vorgesehene Bebauung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

In der beiliegenden Zeichnung dargestellt sind die beiden Gebäudes aus dem ersten Antrag sowie ein weiteres Wohnhaus. Vorgesehen sind 4 bis 5 Wohnungen je Haus.

Entstanden ist der Antrag auf Grund der ständigen Berichte in den Medien über dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum. Im Testentwurf zum Bebauungsplan hat diese Notwendigkeit durch Ausweisung von Bauflächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern entlang des Quittenwegs und einer Bebauung am Ohligser Wegs mit 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern Berücksichtigung gefunden.

Soweit mir bekannt ist, ist gemäß der derzeitigen Situation die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich des Plangebiets entlang des Quittenwegs nicht mehr

[redacted]

vorgesehen. Aus Sicht der vielen Wohnungsuchenden sollte hier Ersatz geschaffen werden.

Ich denke, dass mit einem weiteren Wohnhaus auf dem Grundstück Ohligser Weg 22 hier zumindest ein gewisser Ausgleich erreicht werden kann. Möglicherweise können ja auch noch andere Grundstücke mit in eine entsprechende Planung einbezogen werden.

Sollte der Antrag nicht den formalen Anforderungen genügen bitte ich um Nachricht. Einen detaillierte Bearbeitung ist jederzeit möglich.

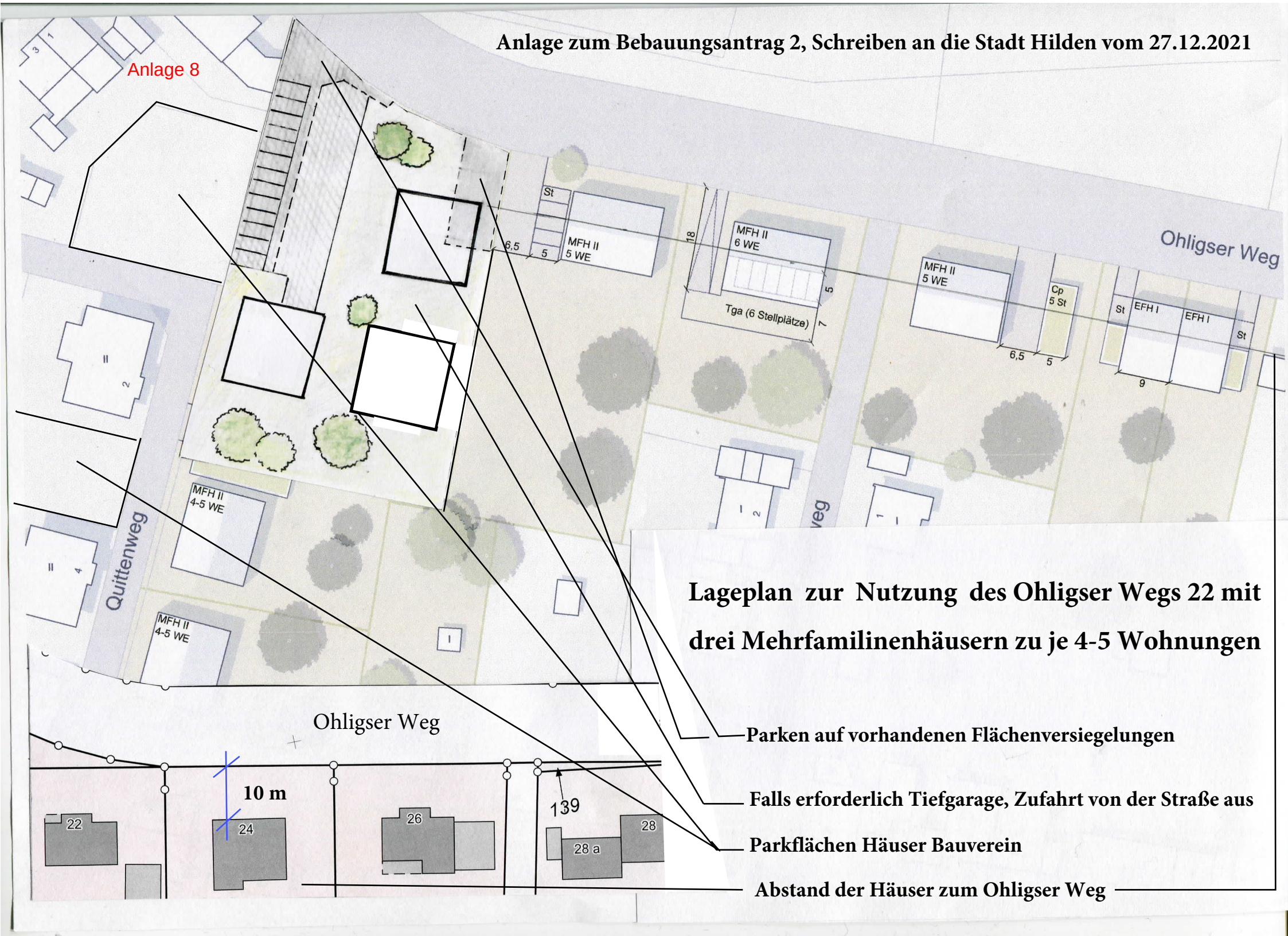
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Zeichnung für die Antragsbebauung mit bezahlbaren Wohnungen – sozialer Wohnungsbau – keine Einfamilienhäuser

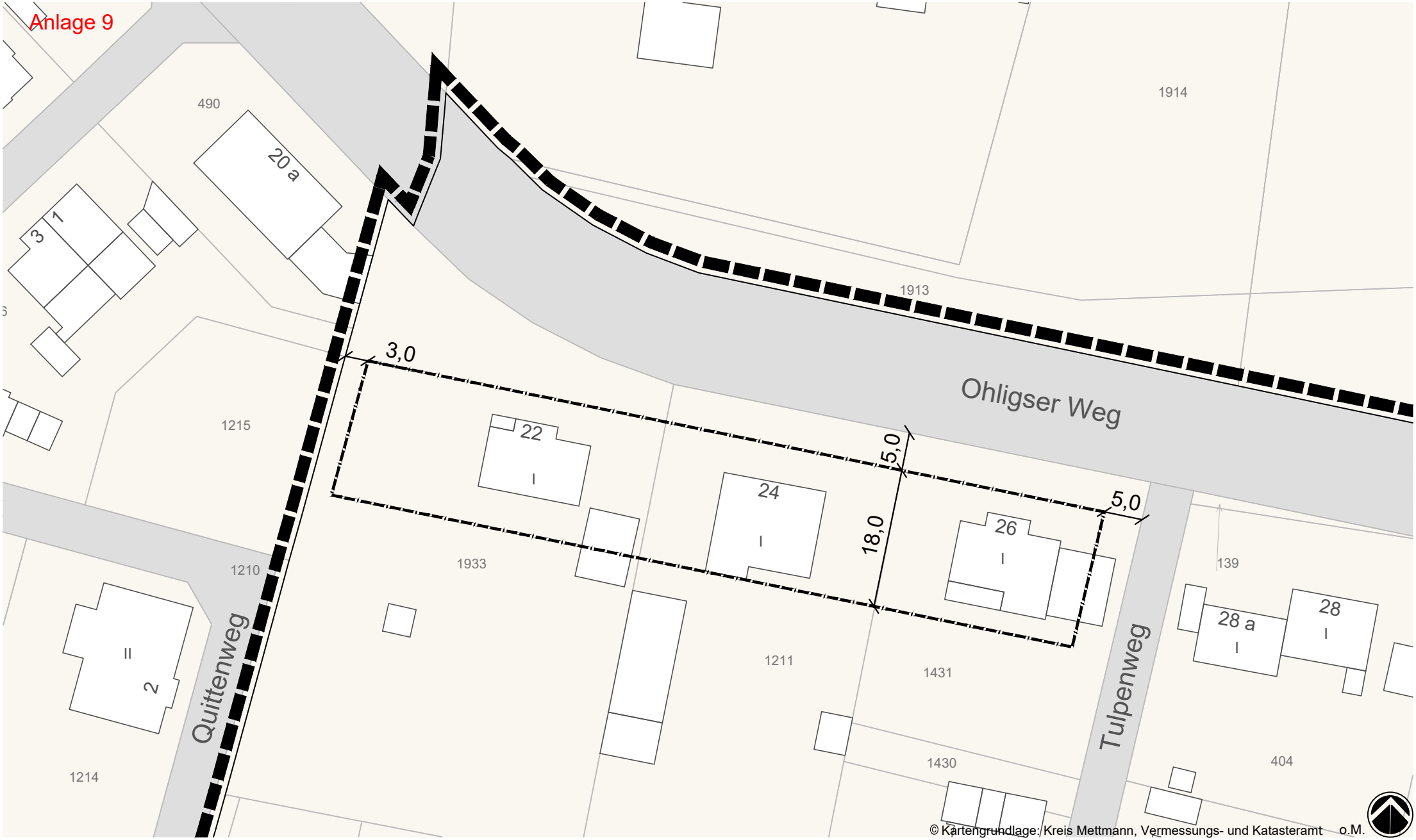
[redacted]

Anlage 8



Lageplan zur Nutzung des Ohligser Wegs 22 mit drei Mehrfamilinenhäusern zu je 4-5 Wohnungen

Anlage 9



Legende

Plangeltungsbereich

Baugrenze

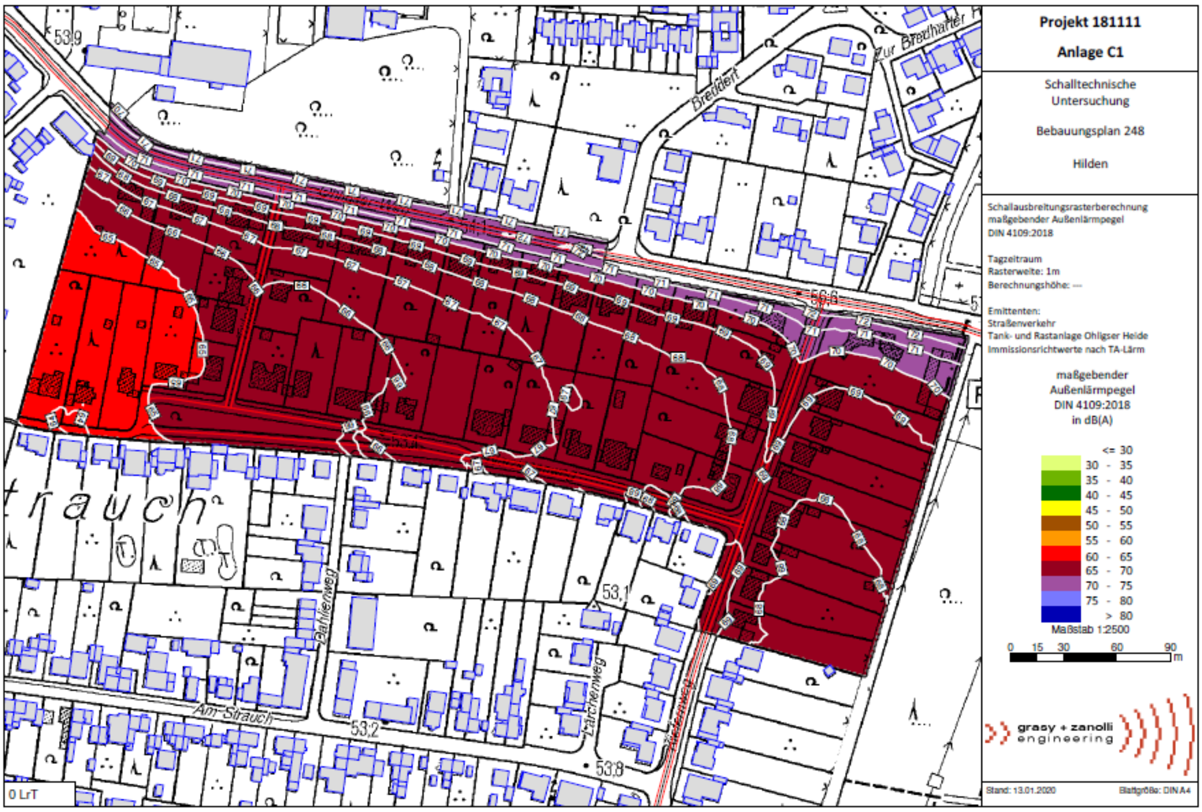
Hilden

Bebauungsplan Nr. 248

für den Bereich "Ohligser Weg, Narzissenweg, Stadtgrenze Solingen im Stadtteil Hilden-Süd"

Baugrenze Ohligser Weg 22-26

Anlage 10



Projekt 181111
Anlage C1
Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan 248
Hilden
Schallausbreitungsrasterberechnung
maßgebender Außenlärmpegel
DIN 4109:2018
Tagzeitraum
Rasterweite: 1m
Berechnungshöhe: ---
Emittenten:
Straßenverkehr
Tank- und Rastanlage Ohligser Heide
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm
maßgebender Außenlärmpegel DIN 4109:2018 in dB(A)
<= 30
30 - 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80
Maßstab 1:2500
0 15 30 60 90 m
grasy + zanolli engineering
Stand: 13.01.2020
Blattgröße: DIN A4
0 LrT
Am Strauch
Dahlienweg
Lärchenweg
Bredder
Zur Bredthaler

Projekt 181111
Anlage A1-1
Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan 248
Hilden
Schallausbreitungsrasterberechnung
Tagzeitraum
Rasterweite: 1m
Berechnungshöhe: 2m
Emittenten:
Straßenverkehr
Tank- und Rastanlage Ohligser Heide
Beurteilungspegel in dB(A)
<= 30
30 - 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80
Maßstab 1:2500
0 15 30 60 90 m
grasy + zanolli engineering
Stand: 13.01.2020
Blattgröße: DIN A4
1002 LrT
Am Strauch
Dahlienweg
Lärchenweg
Bredder
Zur Bredthaler

Anlage 11

Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 25.03.2021
AZ.: IV/61.1-248-Busch

WP 20-25 SV 61/024/1

Beschlussvorlage

Antrag auf Änderung des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 248 für den Teilbereich Quittenweg / Ohligser Weg / Narzissenweg / Tulpenweg

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	09.06.2021	Entscheidung

Anlage 01_Geltungsbereich
Anlage 02_Grundstücke_Anliegergemeinschaft
Anlage 03_Städtebauliche Bebauungstudie
Anlage 04_Anschreiben_Anliegergemeinschaft_20201122
Anlage 05_Anschreiben_Stadtverwaltung_Bauverein_20201216
Anlage 06_Gesprächsvermerk_Bauverein
Anlage 07_Gesprächsvermerk_Anliegergemeinschaft
Anlage 08_Schreiben_Bauverein_Abstimmungsgespräch_210127
Anlage 09_Stellungnahme_Anliegergemeinschaft_2
Anlage 10_Stellungnahme_weiterer Anlieger
Anlage 11_Ergänzungsantrag der CDU vom 17.03.2021

Antragstext:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag zu, den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 248 in Bezug auf die Grundstücke Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 28-30 dahingehend zu erweitern, dass dort eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird.

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

1.
In der Sitzungsvorlage wurde die Anlage 11 ergänzt.
Es handelt sich um einen im Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2021 von der CDU Fraktion eingebrachten, aber aus formalen Gründen nicht zur Abstimmung gebrachten Ergänzungsantrag. Grundsätzlich decken sich die beantragten Punkte mit dem Bestreben in der Verwaltungsempfehlung, das Bauvorhaben grundsätzlich zu ermöglichen, aber die natürlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

2.
In der Beratung im Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 wurde unter anderem die Rolle des Gemeinnützigen Bauvereins (BVH) thematisiert, sollte die vorgeschlagene Bebauung am Quittenweg beschlossen werden. Hierbei wurde auch eine unklare Formulierung in der Sitzungsvorlage angesprochen.
In der Vorlage wird die Situation bezüglich der Rückabwicklung des Unternehmererschließungsvertrags (UEV) erläutert, wenn die Grünfläche längs des Quittenweges im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 als Bauland festgesetzt würde. Es entfiele eine wichtige Geschäftsgrundlage des UEV und das Grundstück müsste auf Anforderung zurück in das Eigentum des BVH übertragen werden.
Ergänzend wird klargestellt, dass mit der Rückabwicklung des UEV nur die Rückabwicklung der Grundstücksübertragung der Grünfläche gemeint ist und nicht die Rückabwicklung der Übertragung der Erschließungsanlagen / öffentlichen Verkehrsflächen.

3.
Die in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 beschlossene Ortsbesichtigung wurde am 19.05.2021 durchgeführt.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Erläuterungen und Begründungen:

Nach erstmaligem Beschluss im Jahr 2002 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 30.01.2019 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 mit einem geänderten Plangebiet gefasst, da das bisherige Plangebiet im westlichen Bereich seit dem Jahr 2015 teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151A überlagert wurde. Das aktuelle Plangebiet liegt zwischen dem Ohligser Weg im Norden, dem Quittenweg im Westen, dem Narzissenweg im Süden und der Stadtgrenze zu Solingen im Osten (s. Anlage 1).

<u>Inhalte für das Gesamt-Plangebiet</u>

Ziel des Bebauungsplans Nr. 248 ist der Erhalt des schützenswerten Grünbestandes im Plangebiet sowie die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im gesamten Plangebiet. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige bauliche Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.
Zu diesem Zweck ist Teil des städtebaulichen Entwurfes, entlang der Haupterschließungsstraße

Ohligser Weg die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151A aufzugreifen und eine maximal zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, wobei die zusätzliche Versiegelung durch Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken geringgehalten werden soll. Im Bereich der rückwärtig gelegenen Wohnlagen entlang des Kiefern-, Narzissen-und Tulpenwegs ist die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Zudem sollen die Bodenversiegelung auf den jeweiligen Grundstücken begrenzt und Vorgaben zur Begrünung und Gestaltung der Vorgärten sowie zum Erhalt bzw. Ersatz bestehender Pflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In jüngerer Vergangenheit gab es diverse Anfragen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets. In diesem Zusammenhang ist bei der Stadtverwaltung im November 2020 auch der Antrag einer Anliegergemeinschaft von Grundstückseigentümern eingegangen, in dem die **Prüfung einer zusätzlichen Bebauung auf den Grundstücken der Mitunterzeichner** angefragt wird. Die Verwaltung hat den eingereichten Antrag geprüft und beispielhaft eine städtebauliche Entwurfsvariante für den betreffenden Abschnitt des Plangebiets erarbeitet. Der weitere Umgang mit der Anfrage der Anliegergemeinschaft hat entscheidenden Einfluss auf die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen. Daher soll über den komplexen Sachverhalt nun auf Grundlage einer Beratung durch den Stadtentwicklungsausschuss entschieden werden.

Antragsinhalt und Vorgehen

Im Schreiben vom 22.11.2020 regen die Eigentümer der Grundstücke Ohligser Weg Nr. 22-24 sowie Narzissenweg Nr. 24-30 (s. Anlage 2) als „Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30“ an, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung auf ihren Grundstücken zu untersuchen. Dies könne über eine Teilung der Grundstücke zugunsten einer Mehrparteien-Bebauung oder alternativ über eine Erschließung im jeweils hinteren Grundstücksbereich erfolgen (s. Anlage 4). Die Verwaltung hat den Antrag zum Anlass genommen, die Nachverdichtungspotenziale im betreffenden Abschnitt des Plangebiets zu prüfen, wobei auch die bislang unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenwegs in die Betrachtung einbezogen wurden. Hier wäre eine aus planerischer Sicht sinnvolle Erschließung möglich, ohne in den Blockinnenbereich einzugreifen.

Der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG (nachfolgend BVH) hat Bau und Finanzierung des Quittenwegs übernommen und wäre direkter Nachbar einer potenziellen Nachverdichtung auf den Grundstücken östlich des Quittenwegs. Daher wurde der BVH um eine Stellungnahme zur erarbeiteten Bebauungsstudie gebeten (s. Anlage 5).
Am 15.01.2021 wurde die Inhalte der Studie mit Vertretern des BVH erörtert. Seitens der Vertreter wurde klargestellt, dass sie gegen eine weitere Bebauung am Quittenweg seien, da der Quittenweg dadurch überlastet würde. Er sei bezüglich der Entwässerung, des Verkehrs und der öffentlichen Stellplätze nicht für eine weitere Bebauung in dem Bereich ausgelegt, was daher eine Zumutung für die Anlieger wäre. Außerdem würden sich die Bewohner der gegenüberliegenden Häuser darauf verlassen, dass dort keine Neubauten entstünden. Zudem wiesen sie darauf hin, dass die Mitnutzung der durch den Bauverein finanzierten Erschließung für die neuen Nutzer hohe Kosten verursachen würde. Im Übrigen wird auf die Anlagen 6 und 8 verwiesen.

Ferner wurden die Mitglieder der Anliegergemeinschaft Ohligser Weg/Narzissenweg am 28.01.2021 zu einem Gesprächstermin eingeladen, um die Positionen der Grundstückseigentümer in die Abwägung über das weitere Vorgehen einfließen lassen zu können. Die Stellungnahmen der verschiedenen Interessenparteien werden im Weiteren noch zusammenfassend dargestellt.

Erläuterungen zur städtebaulichen Studie

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die maßvolle Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll. Um gleichermaßen auch dem angestrebten Schutz der begrünten Blockinnenbereiche im Plangebiet Rechnung zu tragen, sieht die Entwurfsvariante lediglich eine bauliche Arrondierung der unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenweges vor (s. Anlage 3). Denkbar wären hier Einfamilienhäuser in Form

von Doppelhäusern oder - nach dem Vorbild der Gebäude des Bauvereins - beispielsweise die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (II-geschossig) mit bis zu 5 Wohneinheiten als Übergang zur überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung entlang des Tulpen-, Narzissen- und Kiefernwegs. Im Hinblick auf Kubatur und Höhenentwicklung orientieren sich die geplanten Gebäude an den benachbarten Mehrfamilienhäusern. Der Stellplatzbedarf würde über einen Gemeinschaftsstellplatz zwischen den Wohngebäuden gedeckt, der neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zusätzliche Parkplätze für Besucher umfassen könnte. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen könnten nach erster überschlägiger Einschätzung verträglich über die umliegenden Straßen abgewickelt werden und angesichts der geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten sind keine erheblichen Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Entsprechend der einleitend beschriebenen Plankonzeption sind entlang des Ohligser Weges beispielhafte Entwurfsvarianten zu einer zweigeschossigen Bebauung mit unterschiedlichen Lösungsansätzen für den ruhenden Verkehr skizziert. Die zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze in den Vorgartenbereichen und rückwärtigen Privatgärten fällt in diesen Varianten gering aus.

Für das Grundstück Narzissenweg 26 sieht die Studie eine Teilung des Grundstücks und die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Vollgeschoss vor.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der städtebaulichen Studie (s. Anlage 3)

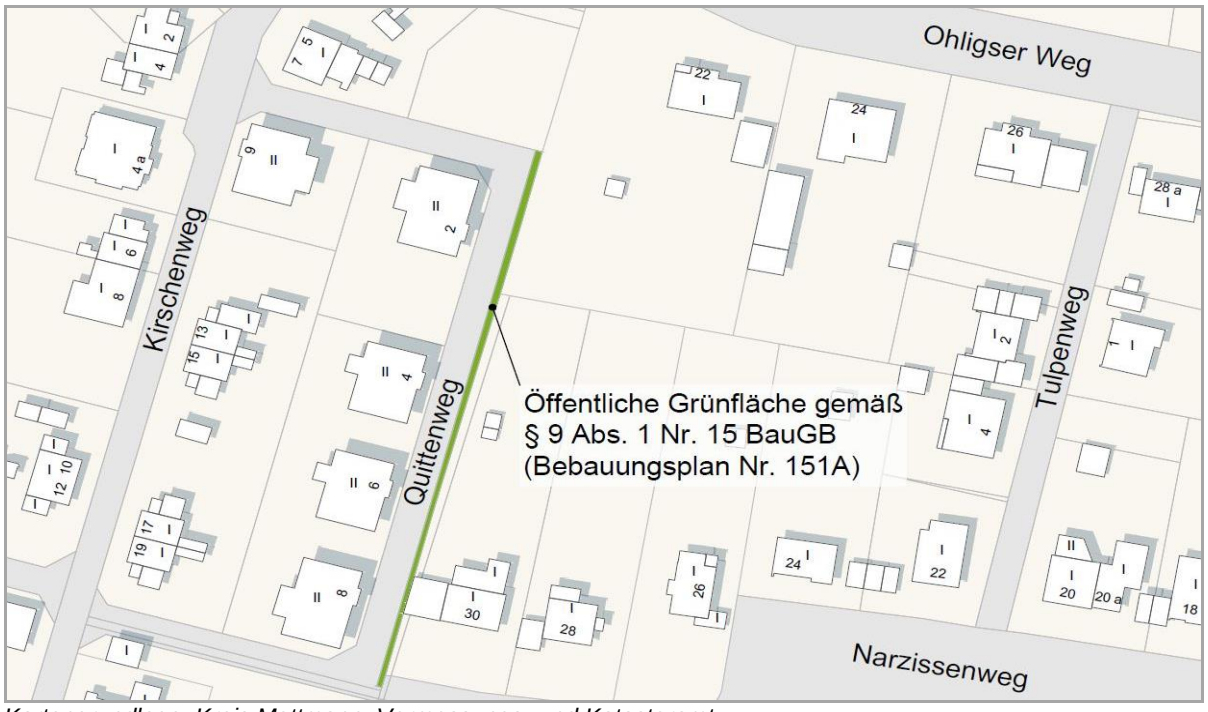
Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Voraussetzung für eine Bebauung entlang des Quittenwegs entsprechend der dargestellten Studie wäre eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Ohligser Weg 22 sowie Narzissenweg 28 und 30. Diese könnte durch die Grundstückseigentümer frei gestaltet werden.

Für die Realisierung einer Bebauung entlang des Quittenwegs wäre weiterhin zwingend eine Einigung mit dem BVH erforderlich: Der Quittenweg wurde zur Erschließung der Neubebauung des BVH (Bebauungsplan Nr. 151A) auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags vom BVH gebaut, finanziert und anschließend in städtisches Eigentum übertragen. Zudem wurde eine

öffentliche Grünfläche längs des Quittenweges im Bebauungsplan Nr. 151A festgesetzt und angelegt, womit eine Bebauung nach § 34 BauGB östlich des Quittenwegs aufgrund der fehlenden Erschließung gegenwärtig ausgeschlossen ist (s. Abbildung 2). Sollte die erwähnte Grünfläche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 als Bauland festgesetzt werden, entfiele eine wichtige Geschäftsgrundlage des Unternehmererschließungsvertrags und das Grundstück müsste auf Anforderung zurück in das Eigentum des BVH übertragen werden.

Abbildung 2: Grünfläche östlich des Quittenwegs



Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Eine Nachverdichtung entlang des Quittenwegs ist demnach nur mit dem Einverständnis des BVH möglich. Dafür müsste eine Einigung zwischen den Interessenparteien (z.B. im Hinblick auf nachträglich zu leistende Erschließungsbeiträge) auf privatwirtschaftlicher Basis erzielt werden, da die Stadt Hilden diesbezüglich keine Handhabe hat.

<u>Zusammenfassung der Stellungnahmen der direkt betroffenen Anlieger</u>

Mit Schreiben vom 27.01.2021 merkt der BVH ergänzend zum Gesprächsvermerk der Stadtverwaltung (s. Anlage 6) vorläufig folgende wesentlichen Punkte zum städtebaulichen Entwurf an (s. Anlage 8):

- Der BVH zeigt sich verwundert über eine potenzielle Änderung der beschlossenen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 248 aus den Aufstellungsbeschlüssen der Jahre 2002 und 2019.
- Der BVH stellt klar, dass eine Erschließung über den Quittenweg für eine potenzielle Neubebauung der östlich angrenzenden Grundstücksflächen nicht unterstützt werde. Dies gelte insbesondere zum Schutz der Interessen der Mieter und Mitglieder entlang des Quitten-, Kirschen- und Rosenwegs. Durch die skizzierten drei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohneinheiten entlang des Quittenwegs entstünde u.a. ein Mangel an Besucherstellplätzen, ein Anstieg der Verkehrsdichte sowie ein Lärmzuwachs.
- Der Hinweis der Stadtverwaltung, dass sich im Falle einer Unterstützung von Bauabsichten östlich des Quittenwegs Möglichkeiten zur Rückabwicklung des Unternehmererschließungsvertrags ergeben, wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus beabsichtigt der BVH, im weiteren Verlauf des Verfahrens eine förmliche Einwendung unter Beiziehung rechtlicher Beratung nachzureichen.

Mit Schreiben vom 15.02.2021 haben fünf der insgesamt sechs Mitunterzeichner des ursprünglichen Schreibens der Anliegergemeinschaft Ohligser Weg/Narzissenweg folgende Stellungnahme zur Entwurfsvariante eingereicht (s. Anlage 9):

- Die Mitunterzeichner begrüßen die vorgestellte Entwurfsvariante und beantragen – unter der Prämisse einer freien Verfügbarkeit über den je eigenen Grundbesitz und eine Berücksichtigung aller Beteiligten – die Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung, wie sie im städtebaulichen Entwurf dargestellt ist. Die Voraussetzung einer Einigung bzw. Verhandlung mit dem BVH wird anerkannt.

Im Nachgang zum Erörterungstermin am 28.01.2021 hat ein Mitunterzeichner des ursprünglichen Schreibens der Anliegergemeinschaft darüber hinaus eine eigenständige Stellungnahme zum städtebaulichen Entwurf abgegeben (s. Anlage 10):

- Die skizzierte Mehrfamilienhausbebauung entlang des Quittenwegs beeinträchtige den Charakter der Wohnlage entlang des Narzissenwegs und beeinflusse Wohnsituation im direkten Umfeld. Eine Zustimmung könne in keiner Form in Aussicht gestellt werden. Eine Nachverdichtung entlang des Quittenwegs durch die Errichtung von ein bis zwei Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bauweise entlang des Narzissenwegs könne hingegen akzeptiert werden.

Verwaltungsempfehlung

Zunächst ist festzuhalten, dass im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens keine Änderung der Planungsziele beabsichtigt ist. Die Ziele sind gemäß Aufstellungsbeschluss 2019 weiterhin der Erhalt des schützenswerten Grünbestands sowie die Schaffung geringfügiger baulicher Erweiterungsmöglichkeiten. Die städtebauliche Studie greift diese Planungsziele für den betroffenen Teilbereich auf. Sie skizziert eine denkbare Bebauungsvariante für die einzig verbleibende größere Potenzialfläche außerhalb der begrünten Blockinnenbereiche. Der Grad der Neuversiegelung könnte begrenzt werden, da mit dem Quittenweg zumindest theoretisch die Erschließung bereits gesichert ist.

Die Stellungnahmen zur dargestellten Planungsvariante verdeutlichen jedoch, dass eine Mehrfamilienhausbebauung entlang des Quittenwegs in der Umsetzung auf deutlichen Widerstand stoßen würde. Aus planerischer Sicht wäre daher im Sinne einer Kompromisslösung alternativ auch die Ermöglichung einer weniger verdichteten, eingeschossigen Bebauung entlang des Quittenwegs denkbar, die sich im Hinblick auf ihre Höhenentwicklung am Gebäudebestand entlang des Narzissenwegs orientiert. Die Realisierungschancen wären hierbei – auch angesichts der nachvollziehbaren Bedenken hinsichtlich Verkehrserzeugung, Lärmzuwachs, Stellplatzbedarf sowie Auswirkungen auf das Ortsbild – auf lange Sicht vermutlich höher als bei der skizzierten Variante mit Geschosswohnungsbau.

Eine Nachverdichtung östlich des Quittenweg – egal ob in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern – ist in jedem Fall nur möglich, wenn zukünftige Interessenten die Vorleistung des Bauvereins anerkennen und eine Einigung zwischen den Interessenparteien auf privater Ebene erzielt werden kann. Der Bauverein ist aktuell gegen eine bauliche Verdichtung und eine Erschließung über den Quittenweg. Eine alternative Erschließung über eine neue Stichstraße vom Ohligser Weg bzw. Narzissenweg ausgehend stellt jedoch keine städtebaulich wünschenswerte Lösung dar und widerspräche angesichts einer zusätzlichen Versiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche dem Planungsziel.

Trotz der scheinbar geringen Realisierungschancen wäre aus Sicht der Verwaltung im Sinne einer Angebotsplanung perspektivisch eine bauliche Arrondierung entlang des Quittenwegs aus planerischer Sicht grundsätzlich begrüßenswert, da auf diese Weise die bestehende städtebauliche Struktur sinnvoll ergänzt und eine maßvolle Nachverdichtung entsprechend dem Planungsziel ermöglicht werden könnte. Der Umstand, dass es sich hierbei womöglich um eine allenfalls langfristige Perspektive handeln kann, verstößt allein noch nicht gegen das Erforderlichkeitsgebot des § 1

Abs. 3 BauGB (vgl. BVerwG, Urteile vom 2. März 1973 - 4 C 40.71 und vom 25. Juni 2014 - 4 CN 4.13)

Die Verwaltung empfiehlt daher, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 248 eine ein- bis zweigeschossige Bebauung für den Teilbereich entlang des Quittenwegs zu ermöglichen.

Sollte eine Bebauung östlich des Quittenwegs befürwortet werden, müsste im weiteren Bebauungsplanverfahren in jedem Fall geprüft werden, welche bauliche Dichte (Anzahl der Geschosse und Wohneinheiten) unter Würdigung aller Anliegerinteressen vertretbar ist.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch die Realisierung einer Bebauung entlang des Quittenwegs käme es im betreffenden Abschnitt des Plangebiets zu einer höheren Grundstücksversiegelung. Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, dem Erhalt der unbebauten Freiflächen im Blockinnenbereich und der vorgesehenen ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser könnte der Grad der zusätzlichen Versiegelung jedoch begrenzt werden. Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die auch dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Hilden aus 09/2009 formuliert für den hier betroffenen Bereich eine „mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung“, da der Bereich von einer östlichen Kaltluftströmung profitiert. Eine maßvolle Verdichtung soll nur unter Beachtung folgender planerischer Aspekte erfolgen:

- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten,
- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen
- Die Versiegelung soll möglichst gering sein (hohe Vegetationsanteile sollen bewahrt bleiben).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima weitergehend bewertet und ggfs. mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

ohne Maßstab

Legende

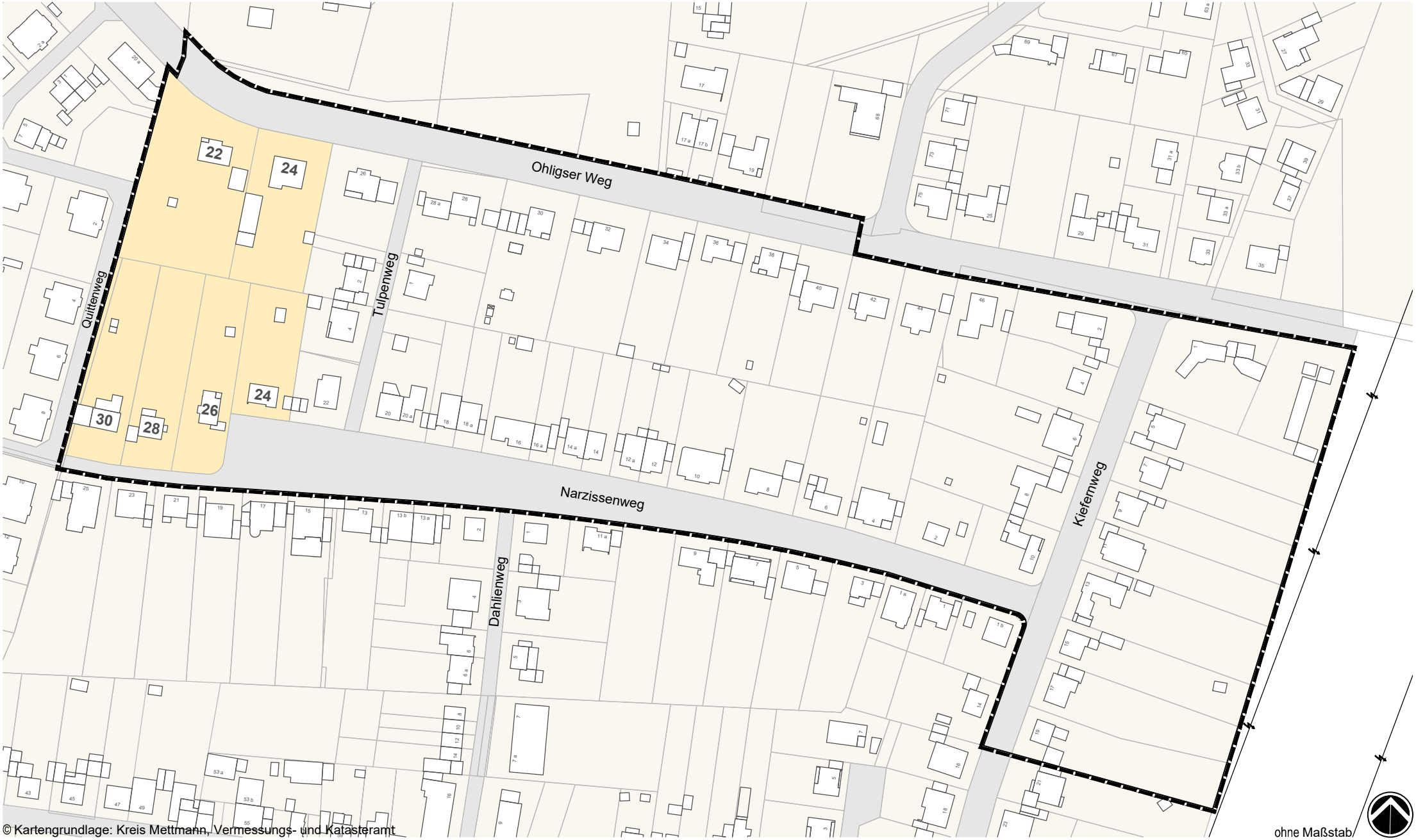
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 248

Bebauungsplan Nr. 248

Hilden

für den Bereich "Ohligser Weg, Narzissenweg, Stadtgrenze Solingen im Stadtteil Hilden-Süd"

Räumlicher Geltungsbereich



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

ohne Maßstab

Legende

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 248

Grundstücke der Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30

Bebauungsplan Nr. 248

Hilden

für den Bereich "Ohligser Weg, Narzissenweg, Stadtgrenze Solingen im Stadtteil Hilden-Süd"

Grundstücke der Anlieger-gemeinschaft

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

ohne Maßstab

Legende

- Neubau
- Parzellierungsvorschlag
- Baumbestand
- Vorschlag Neupflanzung

Bebauungsplan Nr. 248

Hilden

für den Bereich "Ohligser Weg, Narzissenweg, Stadtgrenze Solingen im Stadtteil Hilden-Süd"

Städtebaulicher Entwurf

STADT HILDEN
Poststelle
23. Nov. 2020
Amt 61/10 Anl. .....

Anliegergemeinschaft
Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30
40723 Hilden

Stadt Hilden
Stadtplanungs- und Vermessungsamt
z.H. Herrn Barnat
Am Rathaus 1

40721 Hilden

22.11.2020

Betr.: Bebauungsplan der Grundstücke zwischen Ohligser Weg, Tulpenweg, Narzissenweg und Quittenweg

Sehr geehrter Herr Barnat, Damen und Herren im Planungsamt Hilden!

Als Anliegergemeinschaft zwischen Narzissenweg und Ohligser Weg, deren Grundstücke im Gartenbereich aneinandergrenzen und damit eine ‚innere Grünfläche' ergeben, treten wir mit einem gemeinsamen Interesse an Sie heran.

Diese großzügige Grundstücksaufteilung von jeweils ca. 1000 bis 3000 qm² mit je einem Einfamilienhaus, wie sie sich auch im weiteren Verlauf von Ohligser Weg und Narzissenweg zeigt, hat sich mit der Zeit schon in einigen Versionen verändert und den zeitbedingten Bedürfnissen und Erfordernissen angepasst.
Zum einen sind derartiges Anwesen in diesem Wohnambiente nicht mehr vermittelbar, zum anderen ist die Liebe zur Großgartenpflege zwecks Eigenversorgung oder Hobbynutzung deutlich am Abklingen. Aus diesem Grunde wurden etliche Grundstücke in der Nachbarschaft schon vor Jahren geteilt und mit Doppelwohnhäusern bebaut.
Die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrund, der gerade in Hilden auch in den nächsten Jahren steigen dürfte, lässt uns zusätzlich zu der Überlegung kommen, ob hier nicht eine geeignete Fortführung konsequent und notwendig ist. Der Bauverein Hilden hat dies ja bereits in nächster Nähe auf geeignete Weise umgesetzt, in dem er Gartengelände der Grundstücke am Kirschenweg erschlossen und bebaut hat (Anlegung vom Quittenweg).

Wir als Besitzer der o.g. Grundstücke sind uns einig, dass wir jeweils einen angemessenen Teil des eigenen Gartengeländes zur Verfügung stellen können, um entweder das Grundstück zugunsten einer Mehrparteien-Bebauung zu teilen oder um eine Erschließung im jeweils hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen.

STADT HILDEN
Poststelle
23. Nov. 2020
Amt 610 Anl. .....

Als Garten kann dieses Gelände derzeit schon nur eingeschränkt gepflegt oder genutzt werden, so dass größtenteils Wildwuchs anstelle von Gartengestaltung vorzufinden ist. Diese Form von Grünfläche kann nicht im Interesse der Stadt und Bewohner sein inmitten einer bevorzugten Wohnlage mit gehobenen Ansprüchen.
Hier liegt es doch nahe, eher kleinteilige und gepflegte Gartenparzellen anzulegen, zumal das Waldgebiet mit ausgiebiger freier Natur in unmittelbarer Nähe liegt (Ohligser Heide) und gegenüber am Ohligser Weg der Pferdehof ausreichend Naturbestand bietet. Eine zunehmende Verwilderung ist ökologisch nicht zu begrüßen.

Wir greifen das Thema deshalb zum jetzigen Zeitpunkt auf, weil zwei der Grundstücke zur Zeit nicht bewohnt werden und wir uns als Anlieger dahingehend einig sind, dass eine Fortführung des jetzigen Bestands im anstehenden Bebauungsplan nicht zukunftsorientiert oder nachhaltig ist. Der aktuelle Wohnungsmangel unterstützt uns in diesem Anliegen und wir bitten um eine zeitnahe Gesprächsaufnahme und Einbindung in das Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Mitunterzeichner:

[redacted]

Hilden

Stadtverwaltung Hilden . Postfach 100880 . 40708 Hilden

Gemeinnütziger Bauverein Hilden e.G.
Am Strauch 39
40723 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 16.12.2020
Auskunft erteilt Iris Holsträter
Zimmer 433
Telefon 02103/72-420
Fax 02103/72-622
E-Mail iris.holstraeter@hilden.de
Aktenzeichen IV/61_248-00_Hol

Öffnungszeiten
Mo und Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Di und Mi 8:00 - 16:00 Uhr
Do 8:00 - 18:00 Uhr

Buslinien 781, 783, 784
Haltestelle Am Rathaus

Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich Quittenweg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 248

Sehr geehrter Herr Dedert,

mit Schreiben vom 22.11.2020 hat die „Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30“ die Stadt Hilden gebeten, die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung auf den Grundstücken zwischen Ohligser Weg, Tulpenweg, Narzissenweg und Quittenweg zu prüfen. Die angeregte Nachverdichtung könne aus Sicht der Grundstückseigentümer über eine Teilung der Grundstücke zugunsten einer Mehrparteien-Bebauung oder alternativ über eine Erschließung im jeweils hinteren Grundstücksbereich erfolgen. Die in Rede stehenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248, der sich gegenwärtig in der Aufstellung befindet. Aktuell werden die notwendigen Unterlagen für die anstehende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Die Stadt Hilden hat die oben genannte Anregung der Anliegergemeinschaft zum Anlass genommen, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung im betreffenden Bereich im Rahmen städtebaulicher Entwurfsvarianten zu prüfen, wobei auch die bislang unbebauten Grundstücke östlich des Quittenwegs in die Betrachtung einbezogen wurden. Die erarbeitete städtebauliche Konzeption soll als erste Diskussionsgrundlage dazu dienen, die Positionen der betroffenen Interessenparteien zu erörtern, bevor das weitere Vorgehen dem Stadtentwicklungsausschuss im Frühjahr 2021 zur Abstimmung vorgelegt werden soll.

T:\61-1\610-01-2_BPlan\248\Schriftverkehr\248-00_Anschreiben_Bauverein_20-12-16.docx

Als direkter Nachbar einer potenziellen Nachverdichtung ist es aus Sicht der Stadtverwaltung wichtig, für den weiteren Umgang mit den vorgebrachten Anregungen der Anliegergemeinschaft die Position des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden e.G. hinsichtlich einer baulichen Entwicklung im betreffenden Bereich zu erfahren. Von besonderem Interesse ist in diesem Zusammenhang Ihre Einschätzung zur baulichen Arrondierung der Flächen östlich des Quittenweges. In einem nächsten Schritt werden Anfang 2021 auch die Positionen der Antragsteller zur ausgearbeiteten Entwurfsvariante erörtert. Die Stellungnahmen des Gemeinnützigen Bauvereins sowie der Anliegergemeinschaft sollen anschließend in die von der Stadtverwaltung zu erstellende Sitzungsvorlage aufgenommen werden, um sie durch den Stadtentwicklungsausschuss bzw. den Rat der Stadt Hilden in die Abwägung einstellen zu lassen.

Damit Ihre Position in die Beteiligung der Antragsteller sowie in die Vorlage für die anvisierte Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 aufgenommen werden kann, möchte ich Sie auf diesem Wege freundlich um eine Stellungnahme zur nachfolgend erläuterten Entwurfsvariante (s. Anlage 1) bis zum 24.01.2021 bitten.

Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 248 ist der Erhalt des schützenswerten Grünbestandes innerhalb des Plangebietes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inklusive der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund ist die maßvolle Inanspruchnahme bislang unbebauter Grundstücksflächen sowie die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in städtebaulicher Hinsicht grundsätzlich begrüßenswert, um die beabsichtigten geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet zu ermöglichen. Um gleichermaßen auch dem angestrebten Schutz der begrünten Blockinnenbereiche Rechnung zu tragen, sieht die Entwurfsvariante eine bauliche Arrondierung der unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenweges vor. Darüber hinaus sind zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang des Ohligser Weges in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen, während die bislang unbebauten Blockinnenbereiche auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden sollen.

Für die neue Bebauung östlich des Quittenweges sieht der städtebauliche Entwurf eine Weiterführung der Bebauungsstruktur entlang der westlichen Straßenseite des Quittenweges vor. Denkbar wäre hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 Wohneinheiten als „Lückenschluss“ des Blockes Ohligser Weg/Tulpenweg/Narzissenweg/Quittenweg. Im Hinblick auf Kubatur und Höhenentwicklung orientieren sich die neuen Gebäude an den bestehenden Mehrfamilienhäusern. Der Stellplatzbedarf wird über einen Gemeinschaftsstellplatz zwischen den Wohngebäuden gedeckt.

Eine erste Überprüfung des
- „Rahmen−Unternehmererschließungsvertrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 151 A“, des
- „Einzel−Unternehmererschließungsvertrag mit den konkretisierenden Bestimmungen für den Bauabschnitt östlicher Kirschenweg“ sowie des
- „Übertragungsvertrag zur Durchführung eines Erschließungsvertrages“

zwischen der Stadt Hilden und dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden e.G. zur Herstellung des Quittenweges hat keine Vertragsinhalte zutage gebracht, die eine Erschließung der östlich angrenzenden Flächen kategorisch ausschließen. Darüber hinaus wird die Verkehrserzeugung im Umfeld nach überschlägiger Ermittlung auch mit einer zusätzlichen Bebauung von 15 Wohneinheiten voraussichtlich deutlich unterhalb der maximalen Verkehrsstärke von 150 Kfz/Stunde für die hier maßgebliche Straßenkategorie „Wohnweg“ liegen. Östlich des Quittenweges verläuft parallel eine schmale städtische Parzelle, die im Bebauungsplan Nr. 151A als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt ist. Zur Ermöglichung der skizzierten Bebauung wäre daher eine Anpassung dieser Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Zusammenfassend betrachtet wäre eine bauliche Arrondierung im Bereich Quittenweg – eine Einigung der verschiedenen Interessenparteien vorausgesetzt – nach derzeitigem Kenntnisstand demnach grundsätzlich möglich.

Sollten Sie Rückfragen haben, können Sie sich gerne an Frau Holsträter über die im Briefkopf angegebenen Kontaktdaten oder an Herrn Busch unter der Telefonnummer 72-432 (mathis.busch@hilden.de) kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Stuhlträger
Beigeordneter

Planungs- und Vermessungsamt
IV/61.1 -Holsträter 27.01.2021

Gesprächsvermerk vom 22.01.2021 zum Bebauungsplan Nr. 248

Am 22.01.2021 fand ein Gespräch zwischen Herrn Dedert, Herrn Funke und Herrn Rech vom Gemeinnützigen Bauverein und Herrn Dr. Pommer, Herrn Stuhlträger und Frau Holsträter von der Stadtverwaltung statt.

Anlass für das Gespräch war ein Schreiben vom 16.12.2020 an den Bauverein bezüglich einer angefragten baulichen Nachverdichtung am Quittenweg.

Einige Grundstückseigentümer in dem Bereich zwischen Quittenweg, Ohligser Weg, Narzissenweg haben einen Antrag gestellt, da sie ihr Gartengelände zur Verfügung stellen möchten, um das Grundstück zugunsten einer Mehrparteienbebauung zu teilen oder eine Erschließung im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen.
Zur Vorbereitung auf ein Gespräch mit den Eigentümern hat es seitens der Stadt konzeptionelle Überlegungen gegeben, wie eine Bebauungsmöglichkeit längs des Quittenweges aussehen könnte.

Der Quittenweg wurde als Erschließung der Neubebauung des Bauvereins (Bebauungsplan Nr. 151A) auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags vom Bauverein gebaut und finanziert. Zudem wurde eine „Sperrparzelle“ längs des Quittenweges angelegt, womit eine Bebauung nach §34 BauGB im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248 aufgrund der fehlenden Erschließung verhindert werden konnte. Da der Bauverein von der Überlegung bezüglich einer Bebauung am Quittenweg direkt betroffen ist, wurde er vor dem Nachbargespräch angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben lag eine Entwurfsvariante bei, in der am Quittenweg drei II-geschossige Häuser vorgesehen sind und die sich in ihrer Größe an die Bebauung des Bauvereins anpassen sollen.

Die Vertreter des Bauvereins bemängelten, dass ihnen nicht ausreichend Zeit eingeräumt wurde, um eine fachgerechte und fundierte Stellungnahme erarbeiten zu lassen.
Gemäß den Zielvorgaben ist die Stadtverwaltung verpflichtet, Anträge auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zur Beratung zu stellen, wenn der Antrag 6 Wochen vor der Sitzung bei der Verwaltung eingeht. Da der Antrag am 22.11.2020 eingegangen ist, hätte die Beratung am 27.01.2021 zu erfolgen. Aufgrund der Feiertage und des Jahreswechsels sowie zur Einholung der Stellungnahme wurde die erste Beratung abweichend von der Zielvorgabe in die Sitzung am 17.03.2021 verschoben.

Seitens der Vertreter vom Bauverein wurde klargestellt, dass sie gegen eine weitere Bebauung am Quittenweg seien, da der Quittenweg dadurch überlastet würde. Er sei bezüglich der Entwässerung, des Verkehrs und der öffentlichen Stellplätze nicht für eine weitere Bebauung in dem Bereich ausgelegt, was daher eine Zumutung für die Anlieger wäre. Außerdem würden sich die Bewohner der gegenüberliegenden Häuser darauf verlassen, dass dort keine Neubauten entstünden.
Zudem wiesen sie darauf hin, dass die Mitnutzung der durch den Bauverein finanzierten Erschließung für die neuen Nutzer hohe Kosten verursachen würde.

Weiterhin wurde über die Funktion der öffentlichen Grünfläche entlang des Quittenwegs sowie über die Geschäftsgrundlage des Übertragungsvertrags zu dieser Grünfläche gesprochen.

Am 17.03.2021 soll der Antrag der Nachbarschaft Narzissenweg, Ohligser Weg in den Stadtentwicklungsausschuss eingebracht werden. Da der Bauverein seine schriftliche Stellungnahme rechtlich prüfen lassen möchte, wird sie voraussichtlich nicht rechtzeitig bei der Stadt eingehen, um sie der Sitzungsvorlage beizulegen.
Für den Fall wurde vereinbart, dass die erheblichen Bedenken des Bauvereins gegen eine Bebauung am Quittenweg in der Erläuterung der Sitzungsvorlage festgehalten werden und die Sitzungsvorlage dem Bauverein nach der Veröffentlichung zugesandt wird.

Planungs- und Vermessungsamt
IV/61.1 - Busch 04.02.2021

Gesprächsvermerk vom 28.01.2021 zum Bebauungsplan Nr. 248

Am 28.01.2021 fand ein Gespräch zwischen [redacted] der „Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30“ und Herrn Stuhlträger, Frau Holsträter sowie Herrn Busch von der Stadtverwaltung statt. Anlass für das Gespräch war ein Schreiben der Anliegergemeinschaft vom 11.11.2020 an die Stadtverwaltung bezüglich einer angefragten baulichen Nachverdichtung im Bereich Ohligser Weg/Tulpenweg/Narzissenweg/Quittenweg.

Die Anliegergemeinschaft hat den Antrag gestellt, da sie ihr Gartengelände zur Verfügung stellen möchten, um die Flächen zugunsten einer Mehrparteienbebauung zu teilen oder eine Erschließung im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen. Zur Vorbereitung auf ein Gespräch mit den Eigentümern hat es seitens der Stadt konzeptionelle Überlegungen gegeben, wie eine Bebauungsmöglichkeit längs des Quittenweges aussehen und in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 248 aufgenommen werden könnte. In diesem Zusammenhang wird von Seiten der Stadtverwaltung betont, dass die erarbeitete Konzeption lediglich *eine* denkbare Variante darstellt und die endgültige Entscheidung über das weitere Vorgehen der Politik obliegt. Die Ergebnisse des Gesprächs sollen daher in eine Vorlage für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 eingearbeitet werden, um sie durch den Stadtentwicklungsausschuss bzw. den Rat der Stadt Hilden in die Abwägung einstellen zu lassen.

Die vorgestellte Entwurfsvariante sieht eine bauliche Arrondierung der unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenweges durch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohneinheiten als Übergang zur überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung entlang des Tulpen-, Narzissen- und Kirschenwegs vor. Im Hinblick auf Kubatur und Höhenentwicklung orientieren sich die neuen Gebäude an den bestehenden Mehrfamilienhäusern entlang des Quittenwegs. Darüber hinaus sind zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang des Ohligser Weges durch die Ausweisung einer II-geschossigen Bauweise vorgesehen, während die bislang unbebauten Blockinnenbereiche auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden sollen. Im restlichen Plangebiet soll die bestehende Struktur überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung beibehalten werden. Für das Grundstück Narzissenweg 26 sieht der Entwurf eine Teilung des Grundstücks und die Errichtung zwei neuer Einfamilienhäuser vor, die sich hinsichtlich der Bauflucht an den Bestandsgebäuden Narzissenweg 28 und 30 bzw. Narzissenweg 22 und 24 orientieren.

Grundvoraussetzung für eine etwaige Realisierung der dargestellten Entwurfsvariante wäre in jedem Fall eine Grundstücksteilung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Ohligser Weg 22 sowie Narzissenweg 28 und 30.
Weiterhin ist zwingend eine Einigung mit dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden e.G erforderlich: Der Quittenweg wurde zur Erschließung der Neubebauung des Bauvereins (Bebauungsplan Nr. 151A) auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags vom Bauverein gebaut und finanziert. Zudem wurde eine öffentliche Grünfläche längs des Quittenweges festgesetzt und angelegt, womit eine Bebauung nach § 34 BauGB im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248 aufgrund der fehlenden Erschließung verhindert wird. Sollte die erwähnte Grünfläche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 als Bauland festgesetzt werden, entfiele eine wichtige Geschäftsgrundlage des

Unternehmererschließungsvertrags und das Grundstück müsste auf Anforderung zurück in das Eigentum des Bauvereins übertragen werden. Derzeit ist der Bauverein gegen eine weitere Bebauung am Quittenweg, wie sie im Entwurf dargestellt ist. Sollte sich das ändern, müsste in jedem Fall die Vorleistung des Bauvereins anerkannt und eine Einigung (z.B. im Hinblick auf zu leistende Erschließungsbeiträge) gefunden werden.

Die vorgestellte Entwurfsvariante wird von den anwesenden Mitgliedern der Anliegergemeinschaft mehrheitlich positiv gesehen. Uneinigkeit besteht jedoch bezüglich der Zweigeschossigkeit der Mehrfamilienhausbebauung entlang des Quittenwegs. Ein Teil der Anwesenden hält die Bebauungsmöglichkeit auch vor dem Hintergrund der benachbarten Bestandsgebäude des Bauvereins für verträglich und sieht hierin einen Kompromiss zwischen einem Erhalt des Grünbestands und der Ermöglichung weiterer Bebauung. Ebendiese zweigeschossige Bebauung wird jedoch mitunter auch kritisch gesehen, da sie aufgrund ihrer Höhenentwicklung den Charakter der eingeschossigen Bebauung entlang des Narzissenwegs störe und die Wohnsituation im direkten Umfeld wegen den zusätzlichen Möglichkeiten der Einsichtnahme in die privaten Gartenbereiche wesentlich beeinflusse. Zudem wird gefragt, ob am Narzissenweg in der Bebauungsstudie die Eingeschossigkeit beibehalten würde, was seitens der Verwaltung bejaht wird; sowie auch die Frage, ob längs des Quittenwegs grundsätzlich auch eine eingeschossige Bebauung möglich sei. In diesem Zusammenhang verweist die Verwaltung nochmal darauf, dass auch in diesem Fall das Grundstück Narzissenweg 28 mit einbezogen werden müsse, soweit der Eigentümer dies möchte.

Im Hinblick auf das weitere Vorgehen wird vereinbart, dass die Anliegergemeinschaft intern über die vorgestellte Entwurfsvariante diskutiert und der Stadtverwaltung zeitnah eine schriftliche Stellungnahme zukommen lässt. In dieser Stellungnahme soll auch die Vorleistung des Bauvereins anerkannt und dargelegt werden, wie eine Lösung bezüglich einer möglichen Erschließung über den Quittenweg erzielt werden könnte. Die vorgebrachten Anregungen werden anschließend in die zu erstellende Vorlage für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 eingearbeitet und in der Abwägung über das weitere Vorgehen berücksichtigt.

Gemeinnütziger
BAUVEREIN Hilden eG

Gemeinnütziger Bauverein Hilden eG · Am Strauch 39 · 40723 Hilden

Stadt Hilden
Frau Holsträter
Herr Stuhlträger
Postfach 100880
40708 Hilden

STADT HILDEN Poststelle
29. Jan. 2021
Amt IV/2 Anl.

61.1

24.01.

Am Strauch 39
40723 Hilden

Telefon: 02103 - 29 95 10
Telefax: 02103 - 6 00 11

info@bauverein-hilden.de
www.bauverein-hilden.de

Sprechzeiten:
Mo. und Die. 10-12 Uhr und 14-16 Uhr
Do. 10-12 Uhr und 14-18 Uhr
sowie nach Vereinbarung.

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		RE/LK	27.01.2021

Bebauungsplan 248
Gesprächsergebnis vom 22.01.2021
Anlage: Unser Aktenvermerk vom 26.01.2021

Sehr geehrte Frau Holsträter, sehr geehrter Herr Stuhlträger,

herzlichen Dank für die Überlassung Ihres Aktenvermerkes vom 27.01.2021.

Auch unsererseits wurde ein Aktenvermerk zum oben genannten Gespräch gefertigt, den wir Ihnen gerne in Kopie zur Verfügung stellen.

Hierbei möchten wir im Vergleich der Vermerke noch folgende Punkte in Erinnerung bringen:

1. Unsere deutliche Überraschung über die mögliche Aufgabe der bisherigen Aufstellungsziele des B-Plan 248 aus den Jahren 2002 und nachgehend den 2019 beschlossenen Aufstellungszielen. Hierauf sollte in geeigneter Weise in der Sitzungsvorlage für den 17.03.2021 eingegangen werden.
2. Hinsichtlich der Belastung unserer Mitglieder und Nutzungsberechtigten geht es nicht nur um die Anlieger am Quittenweg, sondern natürlich auch am Kirschenweg und Rosenweg. Hierbei sollte nicht vergessen werden, dass die Nachverdichtung im B-Plan 151A einen Anstieg der Verkehrsdichte, Lärmzuwachs, Mangel an Besucherstellplätzen etc. mit sich bringt.
3. Weiterhin ist uns wichtig, den Hinweis von Herrn Stuhlträger über die Rückabwicklung der grundlegenden Erschließungsverträge im Falle einer Unterstützung der Bauabsichten deutlich zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnütziger
BAUVEREIN Hilden eG

STADT HILDEN
Poststelle
15. Feb. 2021
Amt ... Anl. ...

15.02.

Anliegergemeinschaft
Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 28-30
40723 Hilden

Stadt Hilden
Stadtplanungs- und Vermessungsamt
z.H. Herrn Barnat
Am Rathaus 1

40721 Hilden

11.02.2021

Betr.: Bebauungsplan Nr. 248; hier bzgl. der Grundstücke Ohligser Weg 22-24, Narzissenweg 26-30 und Quittenweg.

Sehr geehrter Herr Barnat, Damen und Herren im Planungsamt Hilden!

Als Anliegergemeinschaft zwischen Narzissenweg und Ohligser Weg, deren Grundstücke im Gartenbereich aneinandergrenzen und damit eine ‚innere Grünfläche' ergeben, reagieren wir heute auf die von Ihnen angebotene Gesprächsbereitschaft.
In Anlehnung an unser Schreiben vom 22.11. an gleiche Adresse und der darin formulierten Interessensbekundung bzgl. einer Erschließungserweiterung der jeweiligen hinteren Grundstücksbereiche möchten wir nun folgenden Antrag formulieren.

Wir berufen uns dabei auf eine Entwurfsvariante des Planungs- und Vermessungsamtes, die uns am 28.01.21 von Ihrer Seite vorgestellt wurde. Sie sieht eine mögliche Form der erweiterten Bebauung vor, stellt den beteiligten Grundstücksbesitzern eine Nutzungserweiterung zur Verfügung und bewahrt dabei doch den Charakter einer inneren Grünanlage der zusammenhängenden Gärten (siehe Gesprächsvermerk vom 04.02.21, gez. von Herrn Busch).

Die Anliegergemeinschaft der Grundstücke Narzissenweg 28-30 und Ohligser Weg 22-24 begrüßt, grundsätzlich die Entwurfsvariante in den Bebauungsplan Nr. 248 zu übernehmen. Die Unterzeichnenden beantragen somit die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 248 in Bezug auf die Grundstücke Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 28-30 dahingehend, dass eine Bebauung und Nutzung, wie sie im vorgestellten Plan dargestellt wird, ermöglicht wird. Nachstehend aufgeführte Voraussetzungen sowie die Klärung der offenen Fragen sind für uns aber daran gebunden:

a) Eine Berücksichtigung aller Beteiligten, wenn auch mit unterschiedlichen Vorteilen und Kompromissen (ist durch den Plan gegeben).

b) Eine den Bauvorschriften entsprechende freie Verfügbarkeit über den je eigenen Grundbesitz; d.h. weder zeitliche noch sachliche Zwangsverpflichtungen für die Umsetzung einer Bebauung.

c) Eine offene Verhandlung mit dem Bauverein und der Stadt Hilden über die Erschließung der neu vorgesehenen Häuser entlang des Quittenwegs auf den Grundstücken Narzissenweg 30 und Ohligser Weg 22 gemäß der Vorgabe aus dem Gesprächsvermerk vom 28.01.2021 des Planungs- und Vermessungsamts, Herr Busch.
Im Vordergrund sind hier folgende Fragen:

- Wird der Quittenweg in das Eigentum der Stadt Hilden überführt bzw. ist dies bereits geschehen?
- Ist für die Eigentümer der an den Quittenweg angrenzenden Grundstücke eine Bebauung, wie im Plan dargestellt, möglich und welche Voraussetzungen sind dafür erforderlich?
- Wie soll mit dem eingefügten Grünstreifen zwischen dem Quittenweg und den angrenzenden Grundstücken verfahren werden? Ist es gemäß dem im Gesprächsvermerk bezeichneten Unternehmererschließungsvertrag beabsichtigt, ihn dem Bauverein zunächst zurückzugeben, damit er ihn an die unterzeichnenden Anlieger verkauft?
- Ist die erwähnte ‚Neuordnung der Eigentumsverhältnisse' (vgl. hierzu Seite 1 Absatz 4 Satz 1 des v. g. Gesprächsvermerks) eine Prämisse zugunsten des Bauvereins oder frei zu gestalten?

Grundsätzlich begrüßen wir die Entscheidung der politischen Kräfte Hildens, den Grünbestand in diesem Teil der Stadt zu erhalten und sehen in einem solchen Bebauungsplan unserer beiden Anliegen berücksichtigt, die Pflege und Qualitätssicherung der Gärten zu gewährleisten. Durch den neuen Zuschnitt der Grundstücke ist es möglich, einen je überschaubaren Gartenbereich zu übernehmen.

Gerne stehen wir für weitere klärende oder verhandelnde Gespräche zur Verfügung.
Mit freundlichem Gruß

[redacted]

Mitunterzeichner:

[redacted]

STADT HILDEN
Poststelle
01. Feb. 2021
Amt 61/62 Anl. .....

2.2.

[redacted]

Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
der Stadt Hilden
z.Hd. Frau Holsträter
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Betr.: Grundstück Flur 64,Flurstück [redacted]

Sehr geehrte Frau Holsträter,

wir haben Sie bereits vorab mit unserer Mail v.01.02.2021 über unsere Bedenken zu dem am 28.01.2021 vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 248 informiert und bitten Sie hiermit, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Wir fügen diese Mail als Kopie in der Anlage zur Information bei .

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Mail v.01.02.2021

STADT HILDEN
Poststelle
01. Feb. 2021
Amt 61/02 Anl. .....

[redacted]

Von: [redacted]
Betreff: Bebauungsplan Nr.: 248 - Testentwurf
Datum: 1. Februar 2021 um 08:42
An: Iris.Holstraeter@hilden.de

Sehr geehrte Frau Holsträter,

Vielen Dank für Ihre rasche Rückmeldung.

Nachdem mir durch Herrn [redacted] der in der Besprechung v. 28.01.2021 vorgestellte Testentwurf zum Bebauungsplan Nr. 248 zugeleitet wurde, habe ich diesen innerhalb der Familie zur Kenntnis gebracht und im Detail erläutert.
Insbesondere die massive Bebauung auf der östlichen Seite entlang des Quittenweges durch 3 MFH mit bis zu insgesamt 15 WE (auf 3 Wohnebenen) hat dabei ein erhebliches Entsetzen, insbesondere bei meiner Frau sowie den beiden Kindern herbeigeführt.

Durch diese Bebauungsmöglichkeit würde nicht nur der Charakter des Wohngebietes „Narzissenweg“ erheblich verändert, sondern auch die Wohnsituation im direkten Umfeld der vorgesehen Bebauung wesentlich beeinflusst.

Eine Zustimmung zu einer derart intensiven und hohen Bebauungsmöglichkeit kann daher in keiner Weise in Aussicht gestellt werden. Meine Kinder, die seit Jahren im Grundbuch die eingetragenen Eigentümer des Flurstückes Nr. [redacted] sind -meine Frau und ich haben nur einen Nießbrauch- werden gegebenenfalls alle Möglichkeiten suchen, sich gegen die Realisierung einer solchen Bebauung zur Wehr zu setzen.
Sofern [redacted] die Absicht verfolgt, auf ihrem Grundstück Flur Nr. 148 für ihre Söhne neue Wohnflächen zu erschließen, würden wir diesem Ansinnen durchaus positiv gegenübertreten.
Dazu stellen wir uns evtl. 1-2 Einfamilienhäuser unter Anpassung an die im Baugebiet „Narzissenweg“ übliche Bauweise vor.

Die Bebauungsvorstellungen auf den Grundstücken längs des Ohligser Weges könnten von uns akzeptiert werden, da es sich hier um eine Strasse höherer Ordnung handelt und der Abstand zur Bebauung auf dem Narzissenweg eher ausreichend erscheint.

Wir bitten Sie, auch diese Bedenken von uns allen in den weiteren Planungsarbeiten zu berücksichtigen.

Viele Grüße
[redacted]

[redacted]

Ergänzungsantrag der CDU Fraktion

Ergänzungsantrag zu WP 20-25 SV 61/024 Antrag auf Änderung des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan Nr.248 für den Teilbereich Quittenweg / Ohligser Weg / Narzissenweg / Tulpenweg

1. Wir möchten ein ergebnisoffenes Verfahren, dass mit der Bürgerschaft und mit Trägern öffentlichen Belange abgestimmt wird.
2. Wir möchten keine max. Verdichtung, grundsätzlich sprechen wir uns für grün- und abstandswahrende Bebauung aus.
3. Bei der Erstellung eines jeden B-Planes verlangen wir einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag, wir möchten den Eingriff ins Grün bewertet und ausgeglichen haben.
4. Dazu hätten wir gerne einen Stellplatznachweis von 1 – 1,25.
5. Festlegung der Geschosse am Quittenweg auf **I** und am Ohligser Weg auf **II**

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Schlottmann MdL
Fraktionsvorsitzende

Kevin Schneider
stellv. Fraktionsvorsitzender

CDU Fraktion Hilden
Vorsitzende: Claudia Schlottmann, MdL
Heiligenstrasse 16, 40721 Hilden
Telefon: 02103 / 21 188 Telefax: 02103 / 23 318
E-Mail: fraktion@cdu-hilden.de

Web: www.cdu-hilden.de
E-Mail: c.schlottmann@cdu-hilden.de
Öffnungszeiten: Di: 11.30 Uhr – 17.30 Uhr Mi. und Do: 10.00 Uhr - 15.00
Bankverbindung: Sparkasse HRV
IBAN DE12 33 45 0000 0034 3286 66