

Der Bürgermeister

Hilden, den 01.03.2006

AZ.: IV/61.1-Or



Hilden

WP 04-09 SV 61/097

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	15.03.2006			
Rat der Stadt Hilden	05.04.2006			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die vorgebrachten Anregungen aus der 2. Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 30.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Kreisgesundheitsamt

Die Anregung zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen bei Um- und Neubauten, wurde bereits in dem Offenlageplan entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

- 1.2 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 30.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Hier: *Steigerung in den Privatbereichen*

Der BUND kritisiert die Aufstockung der geplanten Wohngebäude im ehemaligen Teilbereich J (rückwärtiger Bereich Gerresheimer Strasse 14 – 16) und die damit verbundenen Zunahme der überbaubaren Fläche um ca. 60 qm sowie die Erweiterung der Tiefgarage um ca. 50 qm.

Wie im Laufe des gesamten Verfahrens, ist auch dieser planerische Vorschlag das Ergebnis verschiedener Abstimmungsgespräche zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern, der Politik und der Verwaltung.

Dass dieser Kompromissvorschlag eine vom BUND richtig erkannte Zunahme der versiegelten Fläche für den Teilbereich H bedeutet, wird zur Kenntnis genommen, da auf der Fläche des ehemaligen Schulgeländes (Teilbereich E) gleichzeitig eine Reduzierung der überbaubaren Fläche um mehr als 50% gegenüber dem vorherigen Offenlageplan erfolgt.

Ferner sollte auch berücksichtigt werden, dass die Tiefgarage auf der Teilfläche E sich um ca. 240 qm verkleinert.

Demnach ergibt sich ein ganz anderer Sachverhalt, als der BUND hier zu vermitteln versucht, indem nur die negativen Änderungen aufgezeigt werden, die aber im Vergleich zu den gesamten positiven Änderungen als unbedeutend zu werten sind.

Unstrittig bleibt, dass durch die Änderungen der Versiegelungsgrad, die Anzahl an Wohneinheiten und das damit verbundene PKW-Aufkommen für den Innenbereich des Plangebietes deutlich reduziert werden und darüber hinaus Bäume erhalten und z.T. auch zum Erhalt festgesetzt werden.

Hier: *Reduzierung im Gemeinbedarfsbereich*

Die hier aufgeführten Anregungen hinsichtlich des Flächennutzungsplanes wurden bereits während der ersten Offenlage abgehandelt und werden daher auch nicht berücksichtigt.

Zur Verdeutlichung sollen die geänderten Planinhalte an dieser Stelle noch mal zusammenfassend dargestellt werden:

1. Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II im ehemaligen Teilbereich J
2. Zunahme der überbaubaren Fläche im neuen Teilbereich H um ca. 60 qm

3. Verzicht auf oberirdische Garagen (Grundstücke Augustastraße 14-16) durch eine gemeinsame Tiefgarage im neuen Teilbereich H, mit der positiven Auswirkung, dass dadurch ca. 66 qm (Garagenfläche und Zufahrt,- bzw. Aufstellflächen vor den Garagen) Grundstücksfläche nicht versiegelt werden müssen.
4. Erweiterung der Tiefgarage im Teilbereich H um ca. 50 qm
5. Reduzierung der überbaubaren Fläche im Teilbereich E
6. Verkleinerung der Tiefgarage im Teilbereich E um ca. 240 qm
7. 24 statt 32 Wohneinheiten in den Teilbereiche E und H
8. Erhalt dreier Bäume im neuen Teilbereich H und Unterschutzstellung von vier Bäumen im Teilbereich E gegenüber dem vorherigen Bebauungsplanentwurf

Die Anregungen des BUND werden zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben der Bürgerinitiative MUT e.V., Hilden, vom 27.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die seitens der MUT geäußerte Kritik, dass in dem 2. Offenlageplan lediglich 2 Bäume weniger gefällt werden, entspricht nicht der Tatsache, da zum Einen nicht berücksichtigt wird, dass auf dem noch städtischen Grundstück insgesamt 6 Bäume erhalten bleiben, von denen 4 jetzt als erhaltenswert festgesetzt werden und zum Anderen auf den Grundstücken der Augustastraße tatsächlich 3 Bäume erhalten bleiben.

Ferner kann auch nicht von einer „Mogelpackung“ die Rede sein, da es sich insgesamt betrachtet tatsächlich um eine „geringere Bebauung“ gegenüber dem vorherigen Bebauungsplanentwurf handelt. Die Aufmerksamkeit und Kritik sollte sich nicht nur auf den Teilbereich H richten, sondern auch auf den Teilbereich E, der jetzt um mehr als 50% weniger versiegelt wird.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, wieso der Verzicht der Stadt Hilden auf einen maximalen Erlös und der damit verbundenen geringeren Flächenversiegelung, als „Last“ zu deuten ist, wenn gleichzeitig, wie in vielen Schreiben gefordert wird, sich der Versiegelungsgrad und die Baudichte reduziert.

Des Weiteren ist auch nicht „getrickst“ worden, indem aus einer I-geschossigen Ausweisung eine II-geschossige wurde, sondern die Aufstockung ist das Ergebnis von Verhandlungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern, der Politik und der Verwaltung. Hinzu kommt, dass durch die II-geschossige Festsetzung, sich jetzt ein städtebaulich abgerundetes Gesamtbild ergibt, was vorher durch festgefahrene Verhandlungen und einseitige Ansprüche nicht möglich war.

Die auch von anderen Bürgern geäußerte Kritik an dieser Aufstockung steht in keinem Verhältnis zu den tatsächlichen Auswirkungen. Vier zusätzliche Wohneinheiten bedeuten keine ernsthafte Bedrohung für die umliegenden Bewohner oder die Natur, die einen derartigen Widerstand rechtfertigen würde, insbesondere wenn dazu noch berücksichtigt wird, dass beim Verzicht der Stadt Hilden auf eine Gewinnmaximierung durch den Verkauf des städtischen Grundstückes (Teilbereich E) insgesamt 10 Wohneinheiten weniger im Plangebiet entstehen.

Zur Verdeutlichung sollen die geänderten Planinhalte an dieser Stelle noch mal zusammenfassend dargestellt werden:

1. Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II im ehemaligen Teilbereich J
2. Zunahme der überbaubaren Fläche im neuen Teilbereich H um ca. 60 qm
3. Verzicht auf oberirdische Garagen (Grundstücke Augustastraße 14-16) durch eine gemeinsame Tiefgarage im neuen Teilbereich H, mit der positiven Auswirkung, dass da-

durch ca. 66 qm (Garagenfläche und Zufahrt,- bzw. Aufstellflächen vor den Garagen) nicht versiegelt werden müssen.

4. Erweiterung der Tiefgarage im Teilbereich H um ca. 50 qm
5. Reduzierung der überbaubaren Fläche im Teilbereich E
6. Verkleinerung der Tiefgarage im Teilbereich E um ca. 240 qm
7. 24 statt 32 Wohneinheiten in den Teilbereiche E und H
8. Erhalt dreier Bäume im neuen Teilbereich H und Unterschutzstellung von vier Bäumen im Teilbereich E gegenüber dem vorherigen Bebauungsplanentwurf

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

1.4 Schreiben des Museums- und Heimatverein Hilden e.V. vom 27.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Da zu Beginn des Schreibens bereits darauf hingewiesen wird, dass die Bedenken den bereits in der ersten Offenlage vorgebrachten entsprechen, ist eine Stellungnahme demnach nicht erforderlich, da der Museums- und Heimatverein mit dem Abschlussbescheid vom 20.12.2005 ausführlich informiert wurde.

Die Anregungen werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

2. die Anregungen der Bürger wie folgt abzuhandeln:

In seiner Sitzung vom 14.12.2005 hat der Rat der Stadt Hilden bzgl. der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 236 beschlossen, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs (Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II im ehemaligen Teilbereich J und Reduzierung der überbaubaren Fläche im Teilbereich E) vorgebracht werden können. Da bei einer Vielzahl der eingereichten Schreiben es zu Wiederholungen thematischer Anregungen gekommen ist, die bereits umfassend in der Sitzungsvorlage 61/066 abgehandelt wurden und über die die Bürger in einem Abschlussbescheid informiert wurden, werden diese lediglich in einer tabellarischen Übersicht aus formellen und arbeitsökonomischen Gründen namentlich genannt und aufgelistet, siehe Punkt 2.4.

Zusätzlich werden auch die Bürger in einer Liste erwähnt, die sich dem Bebauungsplanentwurf und der geänderten Planung gegenüber positiv geäußert haben, siehe Punkt 2.5.

2.1.1 Grundlegende Anregung zu den geänderten und ergänzten Teilen des Planentwurfes

In vielen Schreiben wird gezielt zu der zusätzlichen Aufstockung im Teilbereich H Stellung genommen und dies in einer dem naturräumlichen und städtebaulichen Sachverhalt nicht angemessenen Art und Weise.

Es ist unstrittig, dass durch diese Änderung auf den privaten Grundstücken der Augustastraße 14 – 16, sechs statt wie zuvor zwei Wohneinheiten untergebracht werden können und der Versiegelungsgrad in diesem Teilbereich sich durch die Tiefgaragenerweiterung geringfügig erhöhen wird.

Von den kritischen Bürger/innen wird allerdings nicht zur Kenntnis genommen, dass mit dem Verzicht eines Baukörpers auf dem noch städtischen Grundstück gleichzeitig die Anzahl der Wohneinheiten und somit auch das immer wieder in die Diskussion gebrachte „hohe“ Verkehrsaufkommen reduziert werden. Einhergehend mit dieser Änderung wird natürlich auch die Möglichkeit geschaffen, den Innenbereich weniger zu verdichten und somit die Flächenversiegelung deutlich zu mindern.

Durch den zusätzlichen textlichen Hinweis, pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, wird der von einigen Bürgern befürchtete „Kampf“ um Parkplätze im näheren Umfeld des Weiterbildungszentrums entschärft. Ein weiterer positiver Effekt durch das Zusammenlegen der Stellplätze im neuen Teilbereich H in eine Tiefgarage sind die nicht mehr erforderlichen Garagen im ehemaligen Teilbereich J (rückwärtiger Bereich Augustastraße 14 – 16) und die damit verbundenen Flächenversiegelungen.

Da in verschiedenen Schreiben behauptet wird, dass sich in dem Teilbereich H die Tiefgarage nach der Überarbeitung um 500 qm vergrößert wird, ist es angebracht, an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich um ca. 50 qm Tiefgaragenerweiterung handelt, wie auch der BUND in seinem Schreiben richtig feststellt.

Daher soll an dieser Stelle noch mal gezielt auf die positiven Änderungen im Planentwurf der 2. Offenlage hingewiesen werden:

- * 24 statt 32 Wohneinheiten
- * Anhebung des Stellplatznachweises auf 1.5 Stellplätzen je Wohneinheit, statt 1 Stellplatz
- * geringere Verdichtung
- * Verzicht auf oberirdische Garagen durch eine gemeinsame Tiefgarage im neuen Teilbereich H
- * Reduzierung der Flächenversiegelung unter Berücksichtigung beider Teilbereiche (E + H)
- * Verkleinerung der Tiefgarage im Teilbereich E um ca. 240 qm
- * Durch die Verschiebung der geplanten Baukörper im Teilbereich H nach Süden, vergrößerter Abstand zu den Gebäuden der Augustastraße 14 - 22
- * Erhalt dreier Bäume im Teilbereich H und Unterschutzstellung von vier Bäumen im Teilbereich E gegenüber dem vorherigen Bebauungsplanentwurf

Objektiv betrachtet und unter Berücksichtigung rein sachlicher städtebaulicher Aspekte bietet dieser Planentwurf die Möglichkeit einer zeitgemäßen und gemäßigten innerstädtischen Verdichtung, die, wie bereits in der vorherigen Sitzungsvorlage deutlich zum Ausdruck gebracht wurde, weder dem demografischen Wandel noch dem Anspruch auf qualitativ hochwertiges Wohnen in der Innenstadt widerspricht.

Die in den Anregungen vielfach angesprochenen nachteiligen Aspekte (Vernichtung von Grünfläche (Grüne Lunge), Baumbestand und Lebensraum für Tiere, Wohnraumbedarf, Demografische Entwicklung und Neuausweisung von Wohngebieten, Flächenversiegelung, Verkehrs- und Lärmbelastung), die sich durch die Bebauung ergeben könnten, werden an dieser Stelle insgesamt lediglich zur Kenntnis genommen, da diese bereits in der Sitzungsvorlage SV 61/066 unter Punkt 2.1 ausführlich abgehandelt worden sind.

Bei aller Kritik bleibt die Tatsache, dass sich durch die Neuplanung der Eingriff für das gesamte Plangebiet, gegenüber dem vorherigen Entwurf, sehr deutlich reduziert hat.

Es wird demnach noch einmal darauf hingewiesen, dass mit der hier vorgelegten Planung die Stadt Hilden dem Ziel 2 des GEP 99 (Gebietsentwicklungsplan) gerecht wird, wonach die Kommunen zusätzlich dargestellte Siedlungsbereiche erst dann in Anspruch nehmen sollen, wenn u.a. die Möglichkeiten der Stadtinnenentwicklung keinen genügenden Handlungsspielraum mehr lassen. Weiter heißt es: „Im Sinne einer nachhaltigen, d.h. flächensparenden Nutzung der Ressource Boden hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung....Das heißt für die Siedlungsentwicklung vorrangig, die städtischen Innenbereiche umweltverträglich weiterzuverdichten und abzurunden.“

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bietet die Chance, vorhandene Potenziale im Bestand durch bauliche Verdichtung besser auszuschöpfen, damit eine Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke vermieden und die Suburbanisierung gebremst werden kann.

Die Gewinnung und Mobilisierung von Baurechten über Innenentwicklungsmaßnahmen ist i.d.R. weitaus kostengünstiger als das Bauen im Außenbereich, da Neubauten im Bestand an bereits existierende Infrastrukturen angeschlossen werden oder bestehende Einrichtungen mitnutzen können. Im Gegensatz dazu fallen im Außenbereich hohe öffentliche Infrastrukturkosten an.

Da die Anregungen keine Neuerungen zu den Anregungen aus der ersten Offenlage enthalten, wird auf die Abhandlungen zur Sitzungsvorlage Nr. 61/066, Punkt 2.1 bis 2.1.8 verwiesen.

Die Anregungen der Bürger werden daher teilweise zur Kenntnis genommen bzw. abgelehnt.

2.2 Schreiben des Herrn Vogelsang per mail vom 05.09.2005

Der Verfasser behauptet, dass durch die Festsetzungen für den Teilbereich G der Altbau nach einem Brand nicht in der jetzigen Form wieder gebaut werden kann.

Diese Feststellung ist insofern nicht zutreffend, da das Gebäude nach einem Brand bis zu 2 Jahre Bestandsschutz genießt und innerhalb dieser Zeit genauso wieder errichtet werden kann.

Darüber hinaus sind die hier zur Diskussion stehenden zwei Grundstücke (245 und 246), als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten, womit die Festsetzungen auch an dieser Stelle des Bebauungsplanes ihre städtebauliche Berechtigung finden.

Der Grundstückseigentümer hat weiter angeregt, die Baugrenze um 1.50 m nach Westen hinauszuschieben, um dann durch den Anbau von Balkonen eine bessere Vermietbarkeit zu erreichen.

Mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bautiefe von 13,00 m, genießen die hier betroffenen zwei Grundstücke bereits das Privileg einer größeren Bautiefe gegenüber allen anderen Grundstücken der innerhalb des Plangebietes liegenden Hoffeldstraße. Außerdem ist eine Überschreitung der Baugrenze um 1.50 m für die Errichtung von Balkonen bauordnungsrechtlich durchaus zulässig, je nach Größe der Balkone.

Im Weiteren fordert der Verfasser des Schreibens, die Geschosszahl für seine beiden Grundstücke auf vier zu erhöhen. Sein Begehren begründet er damit, dass im Platzbereich Hoffeldstraße, Augustastraße/Hagdornstraße sich diagonal zu seinem Gebäude ein viergeschossiges Objekt befindet und somit aus städtebaulicher Sicht eine Viergeschossigkeit durchaus seine Berechtigung findet und eine „Anpassung an die Umgebung“ erfolgen würde. Dieser Argumentation wird insofern widersprochen, da in weit näherer Umgebung sich auch ein zweigeschossiges Gebäude befindet und der Platzbereich vorwiegend von II – III – geschossigen Gebäuden eingefaßt ist. Das Gebäude, auf das sich der Verfasser bezieht, liegt tatsächlich außerhalb des Platzbereiches.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

2.3 Schreiben des Herrn Heinz Josef Jahn vom 25.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1. Siehe hierzu Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage.

Im Weiteren sieht sich der Verfasser unter Punkt 1 dadurch benachteiligt, dass die Vermietbarkeit seiner Wohnungen sich dadurch verschlechtert, dass auf dem östlich angrenzenden Grundstück ein II-gschossiges Wohngebäude entstehen soll und somit der Gartenbereich sich verkleinert. Daraus ließe sich aber auch der Schluss ziehen,

dass er bisher von den als Freifläche genutzten Fremdgrundstücken partizipiert hat, ohne eine Gegenleistung dafür zu erbringen. Darüber hinaus beträgt der Abstand zwischen seinen Wohngebäuden der Gerresheimer Straße 22 und 24 und dem östlich angrenzenden Grundstück ca. 58 m. Hier von einer Wertminderung seiner Liegenschaften durch die geplante Bebauung auszugehen, ist nicht nachvollziehbar und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Die hier angesprochene Erhöhung der Grenzmauer ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Der Verfasser war zwischenzeitlich im Planungs- und Vermessungsamt und hat persönlich Einsicht in das Lärmschutzgutachten genommen und wurde ausführlich informiert.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.4 Schreiben des Herrn Kahl vom 14.12.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die in dem Schreiben vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile des Planentwurfs (Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II im ehemaligen Teilbereich J und Reduzierung der überbaubaren Fläche im Teilbereich E), sondern auf den Erhalt der Grünfläche auf dem Hintergelände des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums.

Da diese Anregung bereits in der Sitzungsvorlage 61/066 unter Punkt 2.1.7 abgehandelt wurde, wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen.

2.5 Schreiben der Anwaltskanzlei Kappelman und Partner für Herrn Ulrich Seiffert, der C. Seiffert GmbH, der Eigentümerin des Objektes Gerresheimer Straße 26 und Herrn Christoph Seiffert vom 27.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

zu 1. *Kein Bedarf für neue Wohnflächen*

Dieser Aspekt der Anregungen wurde bereits in der Sitzungsvorlage 61/066 unter Punkt 2.1.2 ausführlich abgehandelt und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Zu 2. *Ökologische Auswirkungen*

Dieser Aspekt der Anregungen wurde ebenfalls in der Sitzungsvorlage 61/066 unter Punkt 2.1.1 ausführlich abgehandelt und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Zu 3. *Art der Bebauung*

Der Verfasser des Schreibens sieht in der Überarbeitung des Teilbereiches H durch die Aufstockung von einem auf zwei Geschosse einen „krassen optischen Widerspruch“ zu dem Gebäudebestand der Augustastraße. Seiner Auffassung nach entsteht an dieser Stelle eine „massive Geschosßwohnbebauung“. Dieser Einwand wird zurückgewiesen, da das geplante Gebäude in seinen Ausmaßen, der Geschossig-

keit und in der Firsthöhe, nahezu identisch ist mit dem Gebäude der Augustastraße 14 – 16.

Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass das schützenswerte Straßenbild an der Augustastraße im rückwärtigen Bereich unwiderruflich zerstört werden würde, da die geplanten Gebäude sich nicht im direkten Sichtfeld der Augustastraße befinden. Ein Straßenbild wird immer noch durch Art und Maß der flankierenden Gebäude und der Straßenraumgestaltung geprägt.

Zu 4. *Verkehr*

Dieser Aspekt der Anregungen wurde bereits in der Sitzungsvorlage 61/066 unter den Punkten 2.1.4, 2.1.6 und 2.2.8 ausführlich abgehandelt und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.6 Schreiben des RA W. Lehmann, Düsseldorf, für A. Hankel, Hilden, vom 25.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Der Rechtsanwalt Lehmann sieht durch die rückwärtig geplante Bebauung der Grundstücke Augustastraße 14 – 22 eine „spürbare Minderung des Bodenwertes“ der Grundstücke Augustastraße 24 bis 28.

In dem Zusammenhang wird auf Punkt 2.3 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Bzgl. der Anregung für den Teilbereich I, die Bauausweisung aus dem Bebauungsplan ganz herauszunehmen, da der Einwender inzwischen Eigentümer eines der zwei betroffenen Grundstücke ist und eine Bebauung für ihn auch in ferner Zukunft nicht in Frage kommt, wird diese lediglich zur Kenntnis genommen.

Dies wird u.a. damit begründet, dass die Eigentümerin des Nachbargrundstückes (Augustastraße 26) ihrerseits signalisiert hat, die Bauoption beibehalten zu wollen.

Eine bauliche Ausweisung in der vorliegenden Form findet im Teilbereich I insofern eine Berechtigung, da die Grundstücke ähnlich groß dimensioniert sind wie die Grundstücke des Teilbereichs H. Allerdings soll hier lediglich die Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses geschaffen werden, da aus erschließungstechnischen Gründen der Bau eines Mehrfamilienhauses nicht möglich ist.

Festzuhalten ist im Zusammenhang mit dem Begehren des Einwenders, die Bausweisung ganz herauszunehmen, dass nicht gebaut werden muss, sondern allein aufgrund der sich dadurch ergebenden Bildung einer Schicksalsgemeinschaft, in unbestimmter Zukunft, sich vielleicht doch der Wunsch nach einer Baumöglichkeit bildet. Es handelt um ein Angebot, nicht um einen „Bauzwang“.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.7 Schreiben des Herrn Peter Löhe vom 26.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen, da mit Beschluss des Rates vom 14.12.2005, eine Bebauung sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Grundstücke ermöglicht werden soll.

2.8 Schreiben des Herrn Bernd Müller vom 15.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

In dem Schreiben werden keine konkreten Anregungen vorgebracht, so dass das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen wird.

2.9 Schreiben der Eheleute Noldenn vom 26.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Bezüglich der Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs (Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II im ehemaligen Teilbereich J und Reduzierung der überbaubaren Fläche im Teilbereich E) wird auf Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Weitergehende Anregungen wie z.B. Flächenversiegelung, Parkplatzsituation, Verkehrssicherheit die in dem Schreiben angesprochen werden, wurden bereits ausführlich in der Sitzungsvorlage 61/066 unter den Punkten 2.1.2, 2.1.4 und 2.2.5 ausführlich abgehandelt.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

2.10 Schreiben des Herrn Dr. Josef Penninger vom 24.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Siehe hierzu Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage.

Die Anregungen werden als unbegründet zurückgewiesen.

2.11 Schreiben der Frau Renate Penninger vom 30.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Siehe hierzu Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage.

Weitergehende Anregungen bzgl. des Verlustes an Grünflächen wurden bereits in der Sitzungsvorlage 61/066, Punkt 2.1.1 ausführlich abgehandelt.

Die Anregungen werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

2.12 Schreiben der Frau Heike Raddatz vom 27.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die Einwenderin und Eigentümerin des Grundstückes Augustastraße 26 möchte, im Gegensatz zu dem Eigentümer des Nachbargrundstückes (beide im Teilbereich I), dass die Bauausweisung in der vorliegenden Form bestehen bleibt.

Ausführlicheres hierzu siehe unter Punkt 2.6 der Sitzungsvorlage.

Die im Weiteren vorgebrachten Anregungen bzgl. der „massiven und hohen Bebauung“ wer-

den als unbegründet zurückgewiesen.

Das Schreiben wird lediglich zur Kenntnis genommen.

2.13 Schreiben der Frau Silvia Petring vom 29.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Straßenbildes der Augustastraße werden lediglich zur Kenntnis genommen, da diese bereits in der Sitzungsvorlage 61/066 unter Punkt 2.2.1 ausführlich abgehandelt wurde.

Die Anregung bzgl. des Teilbereiches I wird ebenfalls nur zur Kenntnis genommen, da mit der Ausweisung keine Baupflicht besteht, sondern eine Baumöglichkeit, die auch zeitlich nicht begrenzt ist. Siehe im weiteren dazu Punkt 2.6 der Sitzungsvorlage.

Bzgl. der Anregungen hinsichtlich des geänderten Teiles des Planentwurfes im Teilbereich H wird auf Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Alle darüber hinaus gehenden Anregungen (Raumangebot der Musikschule, Verkehrs-, Parkplatzsituation im Bereich des Weiterbildungszentrums, Lebensraum für Tiere, Vernichtung von Grün, Zunahme von Lärm- und Schadstoffimmissionen und Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner) wurden ausführlich in der Sitzungsvorlage 61/066 abgehandelt.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

2.14 Schreiben der Eheleute Dagmar und Uwe Schnelle vom 22.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Hinsichtlich der Anregungen für den geänderten Teil des Planentwurfes wird auf Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

Eine Zufahrt zur Erschließung der Wohngebäude im Teilbereich H wurde bereits durch den Rat der Stadt Hilden negativ entschieden und wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken bzgl. der Parksituation im Bereich des Weiterbildungszentrums wurden bereits ausführlich unter Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage 61/066 abgehandelt.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.15 Schreiben der Eheleute Renate und Rudolf Roolf vom 30.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Siehe hierzu Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.16 Schreiben der Bettina Thimm vom 27.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Siehe hierzu Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.17 Schreiben des Herrn Horst Thimm vom 26.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

In dem Schreiben werden lediglich die geänderten Teile des Planentwurfes aufgezeigt, ohne dass konkrete inhaltliche Anregungen gegeben würden.

Erwähnt werden sollte allerdings, dass die Tiefgarage im Bereich H nicht um ca. 500 qm erweitert werden soll, sondern um lediglich ca. 50 qm.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.18 Schreiben des Herrn Manfred Tröltzsch vom 26.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die vom Verfasser vorgebrachten Anregungen bzgl. der Tiefgarage und der Aufstockung um ein Geschoss im Bereich H, werden unter Punkt 2.1 der Sitzungsvorlage entsprechend abgehandelt.

Des Weiteren wird vom Einwender beklagt, dass das westlich gelegene Gebäude im Teilbereich H bis auf 3 m an die Grundstücke Gerresheimer Straße 22 – 24 heranrückt.

Die 3 m entsprechen dem üblichen und bauordnungsrechtlichen zulässigen Mindestabstand eines Gebäudes zur Nachbargrenze.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.19 Schreiben der Frau Gisela Tröltzsch vom 25.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Hinsichtlich der geänderten Teile des Planentwurfes werden keine konkreten Anregungen gemacht. Die Verfasserin verweist lediglich auf die bereits in der Sitzungsvorlage 61/066 unter Punkt 2.1.1 abgehandelten Anregungen und Bedenken bzgl. der Vernichtung von Grünfläche.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.20 Schreiben des Herrn Thomas Wolff vom 30.01.2006

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

In dem Schreiben werden unter Punkt 1. lediglich die geänderten Teile des Planentwurfes aufgezeigt, ohne dass konkrete inhaltliche Anregungen gemacht werden.

Punkt 2 wurde bereits umfassend unter Punkt 2.1.1 (Vernichtung von Grünfläche (Grüne Lunge), Baumbestand und Lebensraum für Tiere) der Sitzungsvorlage 61/066 abgehandelt und wird daher nur zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.21 Schreiben der sonstigen Bürger/innen deren Anregungen bereits thematisch in der Sitzungsvorlage 61/066 abgehandelt wurden, zusammengefasst in einer Tabelle

siehe Anlage 2.21

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2.22 Schreiben einzelner Bürger/innen, die sich positiv zu dem Bebauungsplan geäußert haben

siehe Anlage 2.22

Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen.

3. den Bebauungsplan Nr. 236 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und wird westlich begrenzt durch die Gerresheimer Straße, nördlich durch die Augustastraße und südöstlich durch die Hoffeldstraße.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 17.02.2006 zugrunde.

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Insgesamt waren weniger als 10 Bürger/innen im Planungs- und Vermessungsamt, um sich ausführlich über die geänderte Planung informieren zu lassen.

Die schriftlich eingegangenen Anregungen kamen größtenteils von den Bürgerinnen und Bürger, die sich bereits während der ersten Offenlage ausführlich zu dem Bebauungsplanentwurf geäußert haben, mit dem Ergebnis, dass inhaltlich keine neuen Argumente gegen die Inhalte des Bebauungsplanes vorgebracht wurden.

Vielmehr wurden die positiven Änderungen im überarbeiteten Entwurf ignoriert und man konzentrierte sich auf einen kleinen Bereich im Plangebiet, der unstrittig den Eingriff an dieser Stelle geringfügig erhöht.

Der Schwerpunkt der Kritik richtete sich vornehmlich gegen die Ergänzung um ein Geschoss im neuen Teilbereich H und die damit verbundenen Auswirkungen hinsichtlich Versiegelung und Zunahme von vier Wohneinheiten, welche sich unter Berücksichtigung und Beachtung weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen und Änderungen im gesamten Plangebiet als gering darstellen.

Obwohl durch die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine eindeutige Reduzierung von versiegelter Fläche, Wohneinheiten, Verkehrsaufkommen erfolgt, dazu mit dem zusätzlichem Erhalt und dem Schutz von Bäumen erfolgt, fokussierten sich die eingegangenen Anregungen inhaltlich auf Themen und Argumente, die bereits während der ersten Offenlage berücksichtigt und umfangreich abgehandelt wurden.

Betrachtet man das gesamte Areal des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sieht, wie viele bestehende Grünflächen erhalten bleiben und durch den Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche langfristig geschützt werden, relativiert sich der Eingriff zweifelsohne.

Bei aller Kritik, die während des gesamten Verfahrens aufgekommen ist, sollte man die Tatsache nicht ausblenden, dass die Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen zugenommen hat und diese sich nicht an demografischen Entwicklungen orientiert.

Städte verändern ständig ihre Gestalt und dieser Prozess findet auch in Hilden statt, u.a. auch mit der Notwendigkeit, sich geänderten Anforderungen an Wohnansprüchen anzupassen. Gleichzeitig bietet eine sanfte und sukzessive Verdichtung innenstadtnaher Bereiche die Chance, qualitativ hochwertige Wohnquartiere zu schaffen, die neue Bewohner anziehen und Hilden seinen Rang als attraktiver Wohnstandort langfristig sichert.

Mit dem Bebauungsplan wird auch ein Beitrag gegen die Suburbanisierung geleistet, die mehr Nachteile mit sich bringen als wenn vorhandene Nachverdichtungspotentiale ökologisch und sozialverträglich ausgeschöpft werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Satzungsbeschluss auf Basis des nun vorliegenden Planentwurfes zu fassen.

(Günter Scheib)