# Der Bürgermeister

Hilden

Hilden, den 22.11.2010
AZ.: IV/61.1 Thoma - BP 257

**WP 09-14 SV 61/063**

## Beschlussvorlage

**öffentlich**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 257 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) für den Bereich Heiligenstraße / Kolpingstraße**
**Änderung des Aufstellungsbeschlusses**
**Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**
**Offenlagebeschluss**

| **Beratungsfolge:** | **Sitzung am:** | **Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **ja** | **nein** | **Enthaltungen** |
| Stadtentwicklungsausschuss | 08.12.2010 | | | |
| Rat der Stadt Hilden | 15.12.2010 | | | |

**Beschlussvorschlag:**

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

**1. den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr. 15) vom 14.07.2010 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 30.07.2010) dahingehend zu ändern, dass nun ein Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung aufgestellt wird.**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Hilden südlich der Fußgängerzone Mittelstraße im Eckbereich von Heiligenstraße und Kolpingstraße. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 umfasst die Flurstücke 1196, 1199, 1201, 1202 und 1204. Alle Flurstücke liegen in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die Neunutzung des Plangebietes durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser ermöglichen.

**2. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**

2.1 Schreiben des Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW, Ortsgruppe Hilden, Herr Dieter Donner vom 22.10.2010 und vom 29.10.2010 (Nachtrag):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der Planung ist es, diesen innenstadtnahen Bereich künftig mit einer Wohnbebauung - analog zum Umfeld - auszugestalten. Geplant sind zwei 8-Parteienhäusern an der Kolpingstraße / Heiligenstraße sowie zusätzlich drei Einfamilienhäuser im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Durch unterschiedliche Grundrisse (Maisonettewohnungen mit eigenem Garten, Zweispänner und Penthäuser) sollen unterschiedliche Nutzer und Generationen angesprochen werden, so dass ein „Mehr-Generationen-Wohnen“ gefördert wird.

Durch das Planungsziel der Nachverdichtung des Plangebietes und der damit verbundenen Innenentwicklung wird das Plangebiet im innenstadtnahen Bereich für alle Altersgruppen interessant, da kurze Wegebeziehungen zur Innenstadt bestehen. Die Nachverdichtung sowie die durch das Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Innenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche in dem im Entwurf vorliegenden strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden als gute Leitlinie beurteilt wird.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In deren Ergebnis festgehalten ist, dass durch die Planung keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
Im Planverfahren wurden unterschiedliche Varianten geprüft. Im Ergebnis ermöglicht die nun gewählte Variante eine optimale Ausrichtung der Gebäudekörper im Sinne des Investors sowie eine sinnvolle Lösung der Parkraumproblematik aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage.

Für die Festsetzung der Gebäudehöhe wurden alle Gebäude im Umfeld des Plangebietes mit einbezogen. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei der Kindergarten mit seiner teilweisen Eingeschossigkeit nicht die vorherrschende Gebäudehöhe. Vielmehr wird eine höhere Bebauung auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB für sinnvoll erachtet.

Die Bäume im WA 1 können aufgrund der geplanten Gebäude sowie der erforderlichen Tiefgarage nicht erhalten werden. Um eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der Heiligenstraße sicher zu stellen, wird die Pflanzung einer Hecke im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend der Baumstutzsatzung der Stadt Hilden sind jedoch Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass Klimaschutzmaßnahmen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden. So wird festgesetzt, dass gemäß Definition zum Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Gebäude im Plangebiet der „KfW- Effizienzhaus 55“-Standard einzuhalten ist. Ferner setzt das Konzept im Hinblick auf den Klimawandel auf eine klimafreundliche, bioenergetisch effiziente Heizungsanlage.

Die Wohnbebauung wird an eine Nahwärmeversorgung angeschlossen. Ein Blockheizkraftwerk ist hierfür innerhalb des Plangebietes vorgesehen, bei dem Holzpellets zum Heizen verwendet werden sollen. Hierdurch bleibt der $CO_2$ Ausstoß klimafreundlich gering. Denn durch das Heizen mit Holz wird jene $CO_2$-Menge frei, die zuvor beim Wachstum aufgenommen wurde. Wärme aus Holz bewahrt den $CO_2$-Kreislauf zum Schutz unseres Klimas.

Das Blockheizkraftwerk wird nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik errichtet und die zulässigen Richtwerte werden deutlich unterschritten. Einzelheiten zur Heizungsanlage werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Schreiben vom 29.10.2010 ist festzuhalten:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Entwurfsbegründung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter dem Punkt 3 zum Flächennutzungsplan (FNP) ausgeführt, dass der nördliche Bereich des Plangebietes - Standort AWO - als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt wird. Ferner wurde zu diesem frühen Planungsstand argumentiert, dass aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP´s davon ausgegangen wird, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass aus Sicht der Kreisverwaltung eine Flächennutzungsplanänderung notwendig ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Kreis Mettmann angeregt, den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu fassen. Dieser Anregung wird gefolgt.

Durch die Änderung des Verfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Öffentlichkeit wird durch die Verfahrensänderung nicht umgangen, da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bereits im Rahmen des „normalen“ Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stattgefunden hat. Auch werden die ökologischen Aspekte, welche im Zuge des Regel-Verfahrens untersucht werden, weiterhin auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bezüglich der Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Plangebietes wird kein Bedarf zur Beibehaltung gesehen. Zum einen bleibt die Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Kindergartens weiterhin bestehen, zum anderen zieht der bislang im Josef-Kremer Haus ansässige Seniorentreff in das Evangelische Gemeindehaus in die Schulstraße. Somit wird das Angebot trotz Umnutzung des Plangebietes erhalten.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden, um die beabsichtigte Wohnnutzung am Standort planungsrechtlich zu sichern.

2.2 Schreiben des Landrates Kreis Mettmann vom 21.10.2010:

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden auch die benachbarte Schlosserei sowie weitere gewerbliche Nutzungen an der Kirchhofstraße bewertet und in der Untersuchung berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen keine Anforderungen an den Schallschutz im Plangebiet resultieren.

Ergebnis der Immissionsberechnungen durch die Firma Peutz Consult zur Ermittlung der Schallimmissionen der Schlosserei im Plangebiet und im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld infolge des Betriebes der Schlosserei ist, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 am Tag im Bereich der geplanten Bebauung sowie der bestehenden Wohnbebauung an allen Immissionsorten eingehalten wird. Zum Nachtzeitraum erfolgt keine Nutzung.

Jedoch werden aufgrund Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts - insbesondere auch Tags - an der vorhandenen Bebauung überschritten. Das Plangebiet wurde aus Gründen des passiven Schallschutzes in die Lärmpegelbereiche I bis III eingestuft. - Im Bebauungsplan sind darüber hinaus weitere Maßnahmen festgesetzt.

Die Immissionsberechnung zur Ermittlung der Schallimmissionen im Plangebiet infolge der Tiefgaragennutzung und die Nutzung des geplanten, privaten Erschließungsstiches zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 an Tag und Nacht im Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung an allen Immissionsorten eingehalten wird. Lediglich die Nordostfassade des südlichen Mehrparteienhauses bildet eine Ausnahme. - Im Bebauungsplan wurden hier entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen explizit festgesetzt. Die notwendige Höhe des Schornsteins für die Holzheizung gemäß den Vorgaben der TA Luft bzw. der 1. BlmSchV wird im Bebauungsplan gewährleistet.

Die Hinweise der Bodenschutzbehörde hinsichtlich einer eventuellen Belastung des Plangebietes durch Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich jedoch um einen vagen Anfangsverdacht handelt, wird auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet. Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten, etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern.

Aufgrund eines vagen Anfangsverdachtes auf Altlasten im südöstlichen Plangebiet ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, die diesen Bereich des Plangebietes betreffen. Ein Baugrundgutachten sowie ein hydrologisches Gutachten wurden erstellt. Untersuchungen hinsichtlich möglicher

Altlasten sind im Gange. Es wird jedoch derzeit nicht davon ausgegangen, dass sich der vage Anfangsverdacht bestätigt. Sollten wider Erwarten im Rahmen der Untersuchungen dennoch Altlasten gefunden werden, wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann deren Beseitigung veranlasst.

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, dabei wurde sowohl der Lärm der umgebenden Straßen als auch der Tiefgarage sowie der umliegenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Die Hinweise zur Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgarage werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Eine gärtnerische Nutzung des Tiefgaragendaches ist beabsichtigt. Daher ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgarage diese Nutzung nicht negativ beeinflusst.

Die Hinweise zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag, den Bebauungsplan nach § 13a durchzuführen, wird entsprochen.

Durch die Änderung des Verfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Öffentlichkeit wird durch die Verfahrensänderung nicht umgangen, da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stattgefunden hat. Auch werden die ökologischen Aspekte, welche im Zuge eines Regel-Verfahrens untersucht werden, weiterhin auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Fläche für Gemeinbedarf in Wohnbaufläche wird angestrebt.

Im weiteren Verlauf wird der Bebauungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Landesplanungsgesetz auf dem Dienstweg vorgelegt.

2.3 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 18.10.2010:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

2.4 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 08.10.2010:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Bebauungsplan anstelle der privaten Verkehrsfläche eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt wird. Hierdurch wird auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes die Sicherung der notwendigen Leitungstrassen gewährleistet. Die grunddienstliche Sicherung der notwendigen Leitungstrassen wird somit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet.

2.5 Schreiben des RWE Rhein-Ruhr- Netzservice GmbH vom 08.10.2010:

Der Hinweis des RWE Rhein-Ruhr-Netzservice wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Versorgungsanlagen auf dem Plangebiet vorhanden.

2.6 Das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 28.10.2010 wird zur Kenntnis genom-

men und in die Abwägung einbezogen.

**3. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 257 (VEP Nr. 15), sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Hilden, südlich der Fußgängerzone Mittelstraße, im Eckbereich von Heiligenstraße und Kolpingstraße. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 umfasst die Flurstücke 1196, 1199, 1201, 1202 und 1204. Alle Flurstücke liegen in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die Neunutzung des Plangebietes durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser ermöglichen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 25.11.2010 zugrunde.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 14.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 (VEP Nr. 15) gefasst.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Hilden südlich der Fußgängerzone Mittelstraße im Eckbereich von Heiligenstraße und Kolpingstraße. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 umfasst die Flurstücke 1196, 1199, 1201, 1202 und 1204. Alle Flurstücke liegen in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Am 28.10.2010 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Die Betroffenen wurden schriftlich sowie mittels Presse und Internet eingeladen. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich keine direkte Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten.

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurde bemängelt, dass hinsichtlich der verkehrlichen Situation gewisse Konflikte entstehen. Zum einen wurde angemerkt, dass die Planung mit einer Verkehrszunahme in der Kolpingstraße und Heiligenstraße einhergeht. Zum anderen wurde der Parkraummangel angesprochen. Auch die Lage der Tiefgarageneinfahrt war den Bürgern ein Anliegen, ebenso wie die Auswirkung der geplanten Gebäude hinsichtlich der Übersichtlichkeit für den Verkehr auf der Kolpingstraße / Ecke Heiligenstraße.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes aufgrund der zum Verkehr getätigten Anfragen seitens der Bürger ist nicht erfolgt, da die Fragen und Überlegungen der Bürger im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt wurden. Durch die Planung wird der Verkehr auf der Heiligenstraße sowie der Kolpingstraße nur unwesentlich erhöht, da lediglich 19 Wohneinheiten geschaffen werden. Beide Straßen haben die Kapazität, diesen Mehrverkehr aufzunehmen. Außerdem sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 zwei Fahrradstellplätze je Wohneinheit festgesetzt, um die Attraktivität für die Fahrradnutzung zu steigern.

Auch der Parkraummangel wird durch die Planung nicht weiter erhöht. Durch den Bebauungsplan sind ausreichend neue Stellplätze für die neuen Wohneinheiten eingeplant. So werden zu den Reihenhäusern jeweils 2 Stellplätze zur Verfügung stehen sowie rd. 20 Stellplätze in der Tiefgarage für die Mehrparteienhäuser.

Aufgrund der besonderen Konzeption des Mehr-Generationen-Wohnens und der zentralen Lage im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt wird diese Stellplatzzahl für ausreichend erachtet. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt befindet sich nicht auf der Kolping- bzw. Heiligenstraße, sondern an der neuen Erschließungsanlage.

Ferner wird die Übersichtlichkeit für den Verkehr auf der Kolpingstraße / Ecke Heiligenstraße nicht beeinträchtigt, da auch das neue Gebäude wie schon das Josef-Kremer Haus vom Straßenraum zurückspringt. Der vorgesehene nördliche Müllstandort an der Heiligenstraße wurde weiter von dem Kreuzungsbereich abgerückt.

Im Rahmen der Bürgeranhörung kamen ebenfalls Fragen zur Luftqualität und deren Beeinträchtigung durch das geplante Blockheizkraftwerk und der Fällung der Bäume auf. Dies wurde im weiteren Planverfahren untersucht und die Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt. Im Ergebnis können jedoch aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltaspekte festgestellt werden.

Der Erhalt der Bäume ist im Plangebiet nicht möglich. Entsprechend der Baumschutzsatzung der

Stadt Hilden sind jedoch Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Das geplante Blockheizkraftwerk wird nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik errichtet und die zulässigen Richtwerte werden deutlich unterschritten.

Es wurde zur Konkretisierung der Planung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan aufgrund der Vorbelastung entlang der Kolpingstraße und Heiligenstraße passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Die Geräuschbelastung des Kindergartens wird rechtlich als sozial-adäquater Lärm betrachtet. Sorgen um eine Einschränkung des Kindergartenbetriebes sind unberechtigt.

Eine Lärmbelastung durch Abbruch und Bauphase ließe sich leider auch nicht durch eine Umgestaltung des Bebauungsplanes umgehen. Selbst die umfangreichen, nötigen Sanierungsarbeiten am bestehenden Gebäude auf dem Plangebiet würden zu einer erhöhten Geräuschbelastung führen.

Ferner wurden während der Öffentlichkeitsbeteiligung Bedenken zu den festgesetzten Gebäudehöhen im Plangebiet geäußert und Rückfragen zum „Mehrgenerationenwohnen“ gestellt. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren überprüft. Im Bebauungsplan wurden keine Änderungen vorgenommen, da die Gebäudehöhen den Grundsätzen des §1 BauGB und den Anforderungen des §34 BauGB folgen, d.h. sich an der Umgebungsbebauung orientieren.

Dass die geplanten Gebäude nach Fertigstellung wirklich für Mehrgenerationenwohnen genutzt werden, ist im Bebauungsplan nicht festzusetzen. Jedoch werden Zusicherungen seitens des Investors gemacht, dass das geplante Konzept des Mehrgenerationenwohnen auch barrierefrei und somit im Sinne des Konzeptes zur Förderung der Generationenmischung in einem Gebäude folgen wird.

Die Hinweise, dass die geplanten Flachdächer nicht in die Umgebung passen würden, da hier noch einheitlich Satteldächer vorherrschen und dass früher ein Ensemble mit dem Kindergarten bestand, welches durch die geplante Bebauung verloren geht, werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Flachdächer, sondern Pultdächer und somit geneigte Dächer im Plangebiet festgesetzt werden. Hierdurch wird auf den Bestand reagiert und zwischen der Flachdachbebauung des angrenzenden Kindergartens und den umliegenden Satteldächern vermittelt. Ferner sollen durch die Festsetzung von Pultdächern hier moderne, zeitgemäße Wohngebäude entstehen. Auch im Hinblick auf das Mehrgenerationenwohnen soll daher in den Wohnräumen möglichst auf Dachschrägen verzichtet werden.

Die Anregungen zum Erhalt des großen Kirschbaumes auf dem Flurstück 1201 wurden im Rahmen der Planungen geprüft. Die Kirsche weißt einen sehr hohen Totholzanteil, zahlreiche Bruchstellen sowie unfachlich ausgeführte Schnittstellen auf. Sehr gravierend ist jedoch die Tatsache, dass der Stamm einen großen Spalt aufweist, wo eindeutig Stammfäule und Pilzbildung zu erkennen ist. Die ganze Vitalität sowie die weitere Standsicherheit der Kirsche sind in Frage zu stellen.

Das Erscheinungsbild der Kirsche ist auf weitere Bäume in der Gartenfläche zu übertragen. Die auf dem Flurstück 1201 stockenden Gehölze stellen aufgrund ihrer Art und Entwicklung keine schützens- und erhaltenswürdigen Gehölzstrukturen dar. Eine etwaige Rodung der Gehölze wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden mittels einer Ausgleichspflanzung oder Ausgleichszahlung abgegolten.

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben.

Anregungen städtischer Dienststellen wurden soweit wie möglich berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Mettmann zur Notwendigkeit einer FNP-Änderung ist im Beschlussvorschlag auch eine Abänderung des Aufstellungsbeschlusses enthalten. Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ab der Offenlage auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt werden, da dies die Möglichkeit eröffnet, den Flächennutzungsplan auf dem Wege der nachträglichen Berichtigung anzupassen. Angesichts der geringen räumlichen Größe des betroffenen Bereiches und der bereits durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieses Vorgehen vertretbar.
Die Öffentlichkeit wird durch die nachträgliche Verfahrensänderung nicht umgangen, da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bereits im Rahmen des „normalen“ Aufstellungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattgefunden hat. Auch werden die ökologischen Aspekte, welche im Zuge des „normalen“ Verfahrens untersucht werden, weiterhin auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.
Mit dieser Umstellung des Verfahrens zum Offenlagebeschluss wird ausschließlich die sonst nach dem Satzungsbeschluss notwendige 3-monatige Genehmigungsfrist der Bezirksregierung für eine Änderung des Flächennutzungsplans gespart.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 15.12.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum Januar/Februar 2011 (also nach den Weihnachtsferien) geplant.

gez. Thiele