

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 16.09.2011

AZ.: IV/61.1-ISR/Groll BPlan 257 (VEP

WP 09-14 SV 61/113

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 257, (VEP Nr. 15) für den Bereich Heiligenstraße / Kolpingstraße:

- 1. Abhandlung der Anregungen**
- 2. Beschluss des Durchführungsvertrages**
- 3. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
----------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Handwerkskammer vom 11.02.2011:

Es liegen keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor.

1.2 Schreiben des Landrates des Kreises Mettmann vom 09.02.2011:

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des RKB/RRB Neustraße, insoweit sind die Anforderungen aus dem Wasserrecht (Trennerlass) eingehalten.

Unter Berücksichtigung der durch die Bebauung hervorgerufenen Verdichtung der befestigten Flächen ist eine uneingeschränkte Ableitung des Regenwassers über die vorhandenen RW-Kanäle nicht möglich. Die Ableitung des Schmutzwassers ist daher im Nordwesten des Plangebietes über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Das im Süden des Plangebietes anfallende Regenwasser (Reihenhäuser bzw. Doppelhaus / südlich gelegenes Mehrfamilienhaus) wird gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes ortsnahe zur Versickerung gebracht. In einem hydrologischen Gutachten wurde die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen.

Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Da im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist, dass etwa erforderliche Regenrinnen im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärm-minderungstechnik auszubilden sind, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der ungestörte Abtransport der Abgase der geplanten gemeinsamen Heizungsanlage durch freie Luftströmung ist zu ermöglichen. Daher wurde in den textlichen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung eine Ergänzung vorgenommen. Der Schornstein der geplanten Heizungsanlage unterliegt demnach nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkung. Somit wird gewährleistet, dass den Anforderungen an die TA Luft bzw. die 1. BImSchV Rechnung getragen werden kann. Nach dem Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde soll in der Regel die Schornsteinhöhe die umgebenden Gebäude in einem Umkreis von 50 m um 3 m überragen.

Die Hinweise der Unteren Bodenbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, den Lärmpegelbereich (LPB) III für das gesamte Plangebiet festzusetzen, also auch für das WA2, wird nicht gefolgt. Für die geplanten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird gemäß den schalltechnischen Untersuchungen der Firma Peutz Consult lediglich der Lärmpegelbereich I erreicht. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzungen keine echten Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese in der Regel bereits heute aus Wärmeschutzgründen erfüllt werden. Eine Festsetzung von Lärmpegelbereich III auch im Bereich des WA2 erscheint aus den zuvor aufgeführten Gründen für nicht erforderlich.

Von der Anregung, die zum Schlafen geeigneten Räume möglichst auf den schallabgewandten Seiten anzuordnen und hierzu eine textliche Festsetzung oder eine Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird abgesehen, vielmehr werden - wie auch seitens des Kreisgesundheitsamtes alternativ ausgeführt - für bestimmte Bereiche Belüftungsanlagen nach VDI 2719 festgesetzt.

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes, die Vorgabe des Gutachters, dass evtl. erforderliche Regenrinnen im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik ausgebildet werden, in den Bebauungsplan aufzunehmen und im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, wird entsprochen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der Unteren Landschaftsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 34 LPlG auf dem Dienstweg vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

1.3 Schreiben des BUND (Ortsgruppe Hilden) vom 11.02.2011

Die Bedenken, dass die Planung dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden widerspricht, werden nicht geteilt. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Kreis Mettmann aus Gründen der Rechtssicherheit angeregt, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu fassen. Dieser Anregung ist der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss nachgekommen, der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15) vom 14.07.2010 wurde dahingehend geändert, dass nun ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Durch die Änderung des Verfahrens wird 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. Der Bebauungsplan wurde bereits der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abzuwarten, wie vom Einwender gefordert, ist daher nicht erforderlich. Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist seit Dezember 2010 im Verfahren.

Die Bedenken gegen das Vorhaben, welche aufgrund eines vermeintlichen Verfahrensfehlers geäußert wurden, werden nicht geteilt. Ein Verfahrensfehler wird nicht erkannt, da das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden daher auch unterschiedliche Varianten diskutiert und untereinander abgewogen. Die Aussage eines Ratsmitgliedes ist eine Einzelmeinung.

Durch die gewählte Variante werden die Außenbereiche der geplanten Mehrfamilienhäuser und der geplanten Reihenhäuser bzw. des Doppelhauses nicht unmittelbar an die Hauptspielfläche des Kindergartens anschließen. So wird durch die gewählte Grundrisslösung das Konfliktpotential bereits deutlich reduziert.

Die Hinweise zur Gemeinbedarfsfläche werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Plangebietes wird kein weiterer Bedarf gesehen, da zum Einen die Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Kindergartens weiterhin bestehen bleibt und zum Anderen der bislang im Josef-Kremer Haus ansässige Seniorentreff in das

Evangelische Gemeindehaus in der Schulstraße zieht. Somit bleibt das bestehende Angebot trotz Umnutzung des Plangebietes erhalten. Auch bleibt mit Schaffung von verträglicher Wohnbebauung mit Gärten ein kindgerechtes Umfeld bestehen. Wie bereits ausgeführt wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, eine entsprechende positive Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf liegt bereits vor.

Den Anregungen bezüglich der Grünausstattung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit wird die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet bereits begrenzt. Ferner wird die geplante Tiefgarage oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit einer Überdeckung von mind. 80 cm durchwurzelbarem Substrat ausgeführt. Im Bereich der Heiligenstraße sind zudem Pflanzgebietsflächen ausgewiesen, in denen eine einzeilige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Ein Flächennutzungskonzept nach dem Wegfall der früheren Planung eines Straßendurchstichs im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abzuwarten, ist nicht erforderlich. Der Einwender hat selbst erklärt, dass die Straßenplanung in diesem Bereich nicht weiter verfolgt wird. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche aus. Demnach ist in diesem Bereich die Realisierung von Wohngebäuden bereits auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes vorbereitet.

1.4 Schreiben des MUT e.V., Hilden, vom 10.02.2011

Zu 1: Die Bedenken werden nicht geteilt. Bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlichen Regelungen eingehalten. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde zeitlich vor der Bürgeranhörung durchgeführt, daher konnte bei der Bürgeranhörung bereits darauf hingewiesen werden, dass seitens des Kreises Mettmann eine Änderung des Verfahrens nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – angeregt wurde. Dieser Anregung ist der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss nachgekommen, der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15) vom 14.07.2010 wurde dahingehend geändert, dass nun ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Durch die Änderung des Verfahrens wird 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. Der Bebauungsplan wurde bereits der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Ferner liegt kein vermeintlicher Verfahrensfehlers vor, da das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden daher auch unterschiedliche Varianten diskutiert und untereinander abgewogen. Die Aussage eines Ratsmitgliedes ist eine Einzelmeinung. In der Bürgeranhörung wurden insgesamt drei Varianten vorgestellt. Durch die nun gewählte Variante werden die Außenbereiche der geplanten Mehrfamilienhäuser und der geplanten Reihenhäuser bzw. des Doppelhauses nicht unmittelbar an die Hauptspielfläche des Kindergartens anschließen. So wird durch die gewählte Grundrisslösung das Konfliktpotential zum Kindergarten bereits deutlich reduziert. Ferner wird eine klare Raumkante zur Kolpingstraße ausgebildet, was der angrenzenden Bebauung entspricht.

Zu 2: Die Bedenken hinsichtlich des harmonischen Nebeneinanders von Wohnen und der Kindergartennutzung werden nicht geteilt. Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das entspricht auch der Umgebung. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Kindergärten / Kindertagesstätten allgemein zulässig. Sie und die Aktivitäten der dort

betreuten Kinder stellen keine störende Lärmquelle dar, sondern sind sozial adäquate Geräusche. Ferner wurde das Konfliktpotential durch die gewählte Grundrisslösung bereits minimiert, so grenzen die Gartenbereiche der Einzelhäuser im Süden sowie der Mehrparteienhäuser nicht an die Hauptspielfläche des Kindergartens an.

Zu 3: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Durch die Reduzierung des Freiraumes auf dem Grundstück des Kindergartens wird ein kindgerechtes Spielen nicht gestört. Es wird darauf hingewiesen, dass der neue Grundstückszuschnitt nicht von der Stadt Hilden vorgegeben wurde, sondern nach ausführlichen Gesprächen und Vorortterminen in Abstimmung mit der Geschäftsführung der AWO Kreis Mettmann (Träger des Kindergartens) gemeinsam festgelegt wurde. Die zukünftig zur Kita gehörenden Grundstücke umfassen 1.490 m². Darüber hinaus ist vorgesehen, vom ebenfalls städtischen Grundstück Kirchhofstraße 28 (Flurstücke 91, 92) weitere rd. 165 m² der Kita als Außenfläche zur Verfügung zu stellen. Diese müssen noch für die Benutzung hergerichtet werden, können aber bereits heute eingeplant werden.

Zu 4: Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass aus dem Ökokonto der Stadt Hilden 855 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist "An den Gölde", südlich der Itter. Darüber hinaus sind Baumersatzpflanzungen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen haben im Bereich der Ausgleichsfläche Lodenheide, Hilden-Nord, in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen / Forst zu erfolgen.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hildener Baumschutzsatzung wurde im Verfahren berücksichtigt. Um den Verlust der Biotopstrukturen zu 100% auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Diese ist wie bereits zuvor beschrieben im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sauerstoffproduktion durch die Ersatzpflanzungen wird sich mit zunehmender Zeit weiter erhöhen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Aspekte des Klimaschutzes explizit berücksichtigt werden und in die Planung miteinbezogen sind. So ist die kompakte Aneinanderreihung der Häuser nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Für Gebäude im Plangebiet ist der Energiestandard Effizienzhaus 55 gemäß EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 2 einzuhalten, ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren ist vorgesehen, die neue Wohnanlage mit einer bioenergetisch effizienten gemeinsamen Heizungsanlage zu versorgen. Durch die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (Holzpellets) wird eine weitgehend CO₂-neutrale Wohnanlage entstehen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15) vom 14.07.2010 dahingehend geändert, dass nun ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Durch die Änderung des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan wurde bereits der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

1.5 Schreiben der Fam. A. Lache, Hofstraße 113, Hilden, vom 09.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Anbauten des Kindergartens nun nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes, wie von den Einwendern gefordert, ist jedoch nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Ferner war zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage mit dem Anbau am

Kindergarten noch nicht begonnen worden. Aus den zuvor genannten Gründen wurde auch von der angeregten Aussetzung der Offenlage abgesehen.

1.6 Schreiben von Frau M. Wolters, Feuerbachweg 11, Hilden, vom 08.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Anbauten des Kindergartens nun nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes, wie von der Einwenderin gefordert, ist jedoch nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Ferner war zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden. Aus den zuvor genannten Gründen wurde auch von der angeregten Aussetzung der Offenlage abgesehen.

1.7 Schreiben von Fam. M. Wittig, Kilvertzheide 55b, Hilden, vom 10.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszusetzen und eine erneute Offenlage durchzuführen, wird nicht gefolgt. Der Einwender begründet diese Forderung damit, dass die Anbauten des AWO-Kindergartens nicht in der Planzeichnung dargestellt waren. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Anbauten des Kindergartens nun nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes, wie von dem Einwender gefordert, oder eine Aussetzung der Offenlage ist nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage war mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden.

1.8 Schreiben von Frau. C. Straßburg, Warrington-Platz 27a, Hilden, vom 05.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anbauten des AWO-Kindergartens waren nicht in der Plangrundlage dargestellt, da die Baumaßnahmen am Kindergarten parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgten. Der Anregung, den Bebauungsplan zu korrigieren und zu aktualisieren wurde entsprochen, die Anbauten des Kindergartens wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anbauten des Kindergartens liegen nicht im Plangebiet und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten werden eingehalten. Eine „arglistige Täuschung“ der Bürger hat nicht stattgefunden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage war mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden.

1.9 Schreiben von Frau J. Fürst – Elternbeirat – AWO Kita Kolpingstraße vom 04.12.2011 sowie vom 27.01.2011

[Anmerkung: Frau Fürst hat sich für den Elternbeirat der Kindertagesstätte Kolpingstraße bereits vor Beginn des Offenlagezeitraums zu dem Thema geäußert. Da sie sich in ihrer Stellungnahme auch auf diesen früheren Briefverkehr bezieht, sind dieses Schreiben sowie die Antwort der Verwaltung hierzu ebenfalls beigelegt. So kann der Sinnzusammenhang nachvollzogen werden.]

Die Anbauten des AWO-Kindergartens waren nicht in der Plangrundlage dargestellt. Der Anregung, den Bebauungsplan zu korrigieren und zu aktualisieren, wurde entsprochen, die Anbauten des Kindergartens wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes, wie von den Einwendern gefordert, oder eine Aussetzung der Offenlage ist nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im

Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage war mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden.

Die Bedenken, dass durch die Reduzierung des Freiraumes auf dem Grundstück des Kindergartens ein kindgerechtes Spielen nicht mehr möglich sein wird, werden nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass der neue Grundstückszuschnitt nicht von der Stadt Hilden vorgegeben wurde, sondern nach ausführlichen Gesprächen und Vorortterminen in Abstimmung mit der Geschäftsführung der AWO Kreis Mettmann (Träger des Kindergartens) gemeinsam festgelegt wurde. Die zukünftig zur Kita gehörenden Grundstücke umfassen 1.490 m². Darüber hinaus ist vorgesehen, vom ebenfalls städtischen Grundstück Kirchhofstraße 28 (Flurstücke 91,92) weitere rd. 165 m² der Kita als Außenfläche zur Verfügung zu stellen.

Der Hinweis, dass der Spielhügel auf dem Gelände des Kindergartens verlegt werden muss, wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der verfügbaren Flächen für Zwecke der Kita ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Kita wird hier selbst ein Konzept für die Gestaltung der Außenspielflächen erstellen müssen.

Die Bedenken hinsichtlich des harmonischen Nebeneinanders von Wohnen und der Kindergartennutzung werden nicht geteilt. Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das entspricht auch der Umgebung. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Kindergärten / Kindertagesstätten allgemein zulässig. Sie und die Aktivitäten der dort betreuten Kinder stellen keine störende Lärmquelle dar, sondern sind sozial adäquate Geräusche. Ferner wurde das Konfliktpotential durch die gewählte Grundrisslösung bereits minimiert, so grenzen die Gartenbereiche der Einzelhäuser im Süden sowie der Mehrparteienhäuser nicht an die Hauptspielfläche des Kindergartens an.

Der Anregung, auf die 3 Einfamilienhäuser zu verzichten, wird nicht gefolgt. Wie bereits dargestellt wird zwar durch die 3 Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) bzw. eines Doppelhauses der Freiraum auf dem Grundstück des Kindergartens reduziert, ein kindgerechtes Spielen ist jedoch weiterhin gewährleistet. Zwar werden durch die Planung die Außenflächen der Kita neu gestaltet werden müssen, die Qualität der Kita wird jedoch grundsätzlich erhalten.

Ferner wird seitens der Einwenderin auf ausreichend Platz für Neubauten an anderer Stelle hingewiesen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da das Planungsziel eine Nachverdichtung des Plangebietes und der damit verbundenen Innenentwicklung ist. Hiermit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

Der Anregung, die Lage sowie Art der gemeinsamen Heizungsanlage zu verändern, wird nicht gefolgt. Die gemeinsame Heizungsanlage wird die gesetzlichen Regelungen einhalten. Hierzu ist auszuführen, dass die Vorgaben aus der entsprechenden DIN-Norm eingehalten werden. Eine Gesundheitsgefährdung wird somit durch die Lage der geplanten Holzpellettheizung nicht erkannt. Im Bebauungsplan wurde ferner auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann eine ergänzende textliche Festsetzung aufgenommen. Um den ungestörten Abtransport der Abgase der geplanten gemeinsamen Heizungsanlage durch freie Luftströmung zu ermöglichen, wurde zur Höhenbegrenzung eine entsprechende Ergänzung vorgenommen. Der Schornstein der geplanten Heizungsanlage unterliegt demnach nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkung. Somit wird gewährleistet, dass den Anforderungen an die TA Luft bzw. die 1. BImSchV Rechnung getragen werden kann. Nach dem Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde soll in der Regel die Schornsteinhöhe die umgebenden Gebäude in einem Umkreis von 50 m um 3 m überragen.

Die Bedenken hinsichtlich der Sicherheit im Bereich der Tiefgarageneinfahrt direkt an der Grundstücksgrenze zur Kita werden nicht geteilt. Diese Lage ist unbedenklich, da der Kindergarten nicht betroffen ist; zum Spielbereich der Kinder wird durch den vorhandenen Grünstreifen und die seitliche Lage der Einfahrt genügend Abstand gewährt. Außerdem sind die Hauptaus- und einfahrtszeiten der Tiefgarage zeitlich von den Spiel- / Öffnungszeiten des Kindergartens getrennt. Darüber hinaus wird das Grundstück der Kita mit einem ca. 2 m hohen Zaun umgeben. Auch hinsichtlich der Auto-Abgasbelastung werden die Bedenken nicht geteilt, da zwischen der Außenspielfläche der Kita und der Tiefgarage ein entsprechender Abstand besteht. Ferner ist eine Tiefgarage mit lediglich ca. 20 Stellplätzen vorgesehen. Die privaten Erschließungsflächen reichen zwar unmittelbar an das Grundstück der Kita heran, da es sich jedoch ausschließlich um einen privaten Erschließungsschlauch handelt und kein Durchgangsverkehr im Plangebiet verkehrt, ist nur mit einer geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Von einer relevanten Verkehrsbelastung (und der damit verbundenen Lärm-/Abgasbelastung) kann also – insbesondere auch gerade während der Öffnungszeiten der Kita – nicht gesprochen werden.

Der Anregung, die Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) auf dem Baugrundstück und in unmittelbarer Nähe der Kita durchzuführen, wird nicht gefolgt. Aufgrund der beabsichtigten und notwendigen Anlage einer Tiefgarage sowie der geringen Grundstücksgröße sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, lediglich entlang der Heiligenstraße wird eine einzeilige Strauchhecke festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen sind gemäß Baumschutzsatzungen mit den jeweils vorgeschriebenen Pflanzqualitäten durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen haben im Bereich der Ausgleichsfläche Lodenheide, Nord-Hilden, in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen / Forst, zu erfolgen, ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus dem Ökoko-Konto der Stadt Hilden werden 855 Ökoko-Punkte dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökoko-Punkte ist "An den Gölde" südlich der Itter. Das Grundstück der Kita liegt nicht im Plangebiet, die hier vorhandene Grünausstattung bleibt bestehen.

- 1.10 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 15.12.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/063) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.2 bis 1.4 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 15.12.2010 verwiesen.
2. **Dem als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag vom 22.08.2011 wird zugestimmt.**
3. **Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr. 15) wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert wurde, unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung beschlossen.**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Hildener Innenstadt. Es wird im Norden begrenzt durch die Kolpingstraße, im Westen durch die Heiligenstraße, im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Heiligenstraße und im Osten durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Kirchhofstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1196, 1197, 1199, 1201, 1202 und 1204, Flur 49, der Gemarkung Hilden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Hilden. Die Fußgängerzone (Mittelstraße) der Hildener Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rd. 300 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2.500 m².

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 13.09.2011 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		nein		
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflichtaufgabe (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)	
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss über die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 (VEP Nr. 15) gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.01.2011 bis einschließlich zum 11.02.2011. In dem Zeitraum vom 03.01.2011 bis 11.02.2011 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

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

Aus den Anregungen der Bürgerschaft im Rahmen der Offenlage ergab sich keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten.

Zur Optimierung der Stellplatzanordnung im Bereich der Tiefgarage wurde jedoch der Bereich der Tiefgarage zur Heiligenstraße hin um 1 Meter erweitert. Ferner wurden im Bereich der geplanten drei Einfamilienhäuser bzw. des Doppelhauses die Flächen für Garagen in ihrer Tiefe um 3 Meter erweitert. Hierdurch soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Garagen bzgl. ihrer Lage und Größe flexibler anordnen zu können. Alternativ zur Errichtung der drei Einfamilienhäuser, in Reihenhausbauweise, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, hier ein Doppelhaus zu errichten. Ferner wurde die Notwendigkeit erkannt, den Hinweis zum Klimaschutz / Energieeffizienzstandard dahingehend zu ändern und zu konkretisieren, dass für Gebäude im Plangebiet der Energiestandard Effizienzhaus 55 gemäß EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 2 einzuhalten ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass nun ein konkreter Wert benannt ist, der unabhängig von etwaigen Änderungen der Standards der KfW-Bankgruppe ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde bemängelt, dass die vorliegende Planung dem gültigen Flächennutzungsplan widerspreche.

Dies ist jedoch nicht korrekt, da das Planverfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Kreis Mettmann aus Gründen der Rechtssicherheit angeregt, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu fassen. Dieser Anregung ist der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 15.12.2010 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15) vom 14.07.2010 wurde dahingehend geändert, dass nun nach § 13a BauGB verfahren wird.

Durch die Änderung des Verfahrens wird 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. Der Bebauungsplan wurde bereits der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG vorgelegt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken (das Schreiben ist der Sitzungsvorlage beigelegt).

Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (aus „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird Wohnbaufläche).

Die Bedenken, dass durch die Reduzierung des Freiraumes auf dem Grundstück des Kindergartens ein kindgerechtes Spielen nicht mehr möglich sein wird, werden nicht geteilt. Die zukünftig zur Kita gehörenden Grundstücke umfassen 1.490 m². Darüber hinaus ist vorgesehen, vom ebenfalls städtischen Grundstück Kirchhofstraße 28 (Flurstücke 91, 92) weitere rd. 165 m² der Kita als Außenfläche zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen im Bereich der Flurstücke 92 und 91 ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen worden.

Ferner wird der Anregung gefolgt, im Bebauungsplan die Ausgleichflächen zu benennen. Daher

wird festgesetzt, dass aus dem Ökokonto der Stadt Hilden 855 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist "An den Gölde", südlich der Itter. Darüber hinaus sind Baumsatzpflanzungen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen haben im Bereich der Ausgleichsfläche Lodenheide, Hilden-Nord, in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen / Forst zu erfolgen.

Aufgrund einer Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden ist.

Ferner ist der ungestörte Abtransport der Abgase der geplanten gemeinsamen Heizungsanlage durch freie Luftströmung zu ermöglichen. Daher wurde in den textlichen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung eine Ergänzung vorgenommen. Der Schornstein der geplanten Heizungsanlage unterliegt demnach nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkung. Somit wird gewährleistet, dass den Anforderungen an die TA Luft bzw. die 1. BImSchV Rechnung getragen werden kann. Nach dem Schreiben der unteren Immissionsschutzbehörde soll in der Regel die Schornsteinhöhe die umgebenden Gebäude in einem Umkreis von 50 m um 3 m überragen.

Die Anbauten des AWO-Kindergartens waren bislang nicht in der Plangrundlage dargestellt. Den Anregungen, den Bebauungsplan zu korrigieren und zu aktualisieren, wurde entsprochen, die Anbauten des Kindergartens wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes, wie von den Einwendern gefordert, oder eine Aussetzung der Offenlage ist jedoch nicht erforderlich, da die Anbauten des Kindergartens nicht im Plangebiet liegen und die Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Kindergarten eingehalten werden. Der Anbau des AWO-Kindergartens ist nicht Gegenstand der Planung. Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermessungsgrundlage war mit dem Anbau am Kindergarten noch nicht begonnen worden.

Weitere Stellungnahmen wurden von den Fachämtern der Stadt Hilden zur Planung eingereicht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren gemäß BauO NRW zu prüfen ist, ob Feuerwehrezufahrten mit Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig sind. Der Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Aufgrund der Anforderungen wurden die Angaben zur Ver- und Entsorgung, insbesondere zur Schmutzwasser- und Regenwasserableitung, in der Begründung überarbeitet. Der Müllstandort im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wurde angepasst, so dass der Einfahrtsbereich ins Plangebiet besser einsehbar ist. Der vormals geplante private Stellplatz an der Kolpingstraße entfällt, da ansonsten zwei öffentliche Parkplätze auf der Straße entfallen wären. Eine Wendemöglichkeit wird auf dem privaten Erschließungsstich nicht vorgesehen, da die Anlieger auf ihren privaten Grundstücken die Möglichkeit zum Wenden haben.

Mit dieser Sitzungsvorlage wird ein Vorschlag zur Abhandlung der eingegangenen Anregungen zur Beratung vorgelegt. Im Rahmen dieser Abhandlung wurden die Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr. 15) geringfügig geändert.

Die Einzelheiten sind den beigelegten Anlagen zu entnehmen.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger wurde am 22.08.2011 unterzeichnet.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) nach der Beschlussfassung durch den Rat rechtskräftig werden zu lassen.

(Horst Thiele)