Der Bürgermeister
Hilden, den 09.10.2012
AZ.: IV/61.1 B-Plan 236A-ISR

WP 09-14 SV 61/164/1

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich der Grundstücke Augustastraße 14 bis 24 / Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz„:
Abhandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden	31.10.2012

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden	31.10.2012

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 30.08.2012:

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung von fensterunabhängigen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer kann in der relevanten Zeit zwischen 22.00 und 22.30 Uhr ein ausreichender Schallschutz bei zugleich ausreichender Belüftung bei geschlossenem Fenster innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 sichergestellt werden. Weitergehende in der Stellungnahme benannte Lärmschutzmaßnahmen an dem Parkplatz (z.B. Einhausung, Reduzierung der Parkplatzfläche oder Stellplätze) sind dagegen nicht vorgesehen, da vorbenannte Maßnahmen einen ausreichenden Schallschutz für den kurzen Zeitraum möglicher Überschreitungen in der Nachtzeit bieten.

Untere Landschaftsbehörde

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die externe Ausgleichsfläche zeichnerisch und textlich eindeutig verortet.

2. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben der ADFC Ortsgruppe Hilden vom 24.07.2012

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen kann in Teilen gefolgt werden.

Auf dem Grundstück des Kultur- und Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“ befinden sich bereits im südlichen und östlichen Teilbereich insgesamt 42 Fahrradbügel (offene Fahrradabstellanlagen). Diese und weitere Fahrradabstellanlagen sind gemäß Bebauungsplan als Nebenanlage ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück des Kultur- und Weiterbildungszentrums lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Neue Nutzungen oder eine neue Bebauung ist nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden. Daher wird grundsätzlich neben den vorhandenen Abstell-anlagen kein zusätzlicher Bedarf für Fahrradabstellanlagen erkannt.
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Nachweis über die Notwendigkeit von Abstellplätzen – auch von Stellplätzen für Fahrräder – im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Vorgaben des § 51 BauO NRW zu führen ist. Auf Bebauungsplanebene können nur Möglichkeiten aufgezeigt werden.
Im rückwärtigen Bereich könnte jedoch neben dem vorhandenen Müllstandort eine überdachte Fahrradabstellanlage integriert werden. Die Möglichkeit für eine überdachte Fahrradabstellanlage ist im Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 18 m^2 festgesetzt. An dieser

Stelle könnten die 9 offenen Fahrradabstellanlagen überdacht werden. Der Vorgabe, dass mind. 20 überdachte Fahrradabstellanlagen in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude errichtet werden soll, kann nicht entsprochen werden. In unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude, insbesondere im straßenzugewandten Bereich, sollen keine weiteren Nebenanlagen errichtet werden, da hier die Häufung von Nebenanlagen mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht in Einklang zu bringen ist. Das Gebäude „Altes Helmholtz“ ist als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen. Insbesondere der mit den großen Platanen bestandene und begrünte Vorbereich an der Gerresheimer Straße ist zu erhalten und nicht durch eine weitere Versiegelung oder eine Bebauung in Anspruch zu nehmen. Aus diesen Gründen ist eine überdachte Fahrradabstellanlage im rückwärtigen Bereich vorgesehen, wo diese verträglich eingebunden werden kann.

2.2 Schreiben von Jerzy und Gabriele Jakubiuk vom 29.08.2012

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Kultur- und Weiterbildungszentrums eine behutsame Nachverdichtung der bis zu 85 m tiefen Gärten der Bebauung Augustastraße beabsichtigt. Die Stadt Hilden beabsichtigt durch die geplante offene Wohnbebauung der Wohnraumvorsorge der Hildener Bevölkerung gerecht zu werden, dem Wohnraumbedarf nachzukommen und betreibt durch die Nachnutzung von integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich eine aktive Stadtentwicklungspolitik, welche integrierten und innerstädtischen Grundstücken den Vorzug gegenüber einer neuen und erstmaligen Inanspruchnahme des Außenbereiches gibt. Somit kann auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bis zu zusätzlich 6 Wohneinheiten in einer eingeschossigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser vorbereitet. Somit werden in Bezug auf die Plangebietsgröße und der brach liegenden Potenzialflächen im rückwärtigen Teil der Augusta- und Gerresheimer Straße nur eine geringe zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Im rückwärtigen Bereich, südlich der geplanten Wohnbebauung verbleibt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines allgemeinen Wohngebietes, welche weiterhin als Freiraum erhalten bleiben soll. Ferner werden innerhalb dieser Fläche prägende Gehölze zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche war in der Vergangenheit durch Gebäude der vorausgegangenen Schulnutzung sowie entsprechend versiegelte Außenbereiche genutzt. Somit ist im rückwärtigen Bereich nicht erstmals eine Bebauung vorgesehen. Der rückwärtige Bereich ist folglich baulich vorgeprägt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mittlere Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer gering bis mäßigen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist jedoch an dieser Stelle anzuführen, dass es sich bei der Lage des Plangebietes um eine Fläche im unmittelbaren innerstädtischen Kontext handelt. Dementsprechend ist eine gewisse Vorprägung in Bezug auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen, Luftschadstoffe sowie klimatischer Aspekte zu

erkennen, welche im urbanen innerstädtischen Bereich nicht mit einer Lage am Standrand zu vergleichen ist. Hinzu kommt, dass durch die vormalige Nutzung und Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen bereits eine weitere Vorprägung zu verzeichnen ist. Die Planung sieht eine behutsame Nachverdichtung vor, welche sich verträglich in die vorhandene städtebauliche Struktur und die umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen einfügen kann. Die Stadt Hilden ist der Auffassung, dass die vorliegende Planung Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der zusätzliche Verkehr der max. 6 zusätzlichen Wohngebäude (dies entspricht der Anzahl an Wohneinheiten) sowie der zusätzlich 7 Stellplätze auf dem Grundstück des Kultur- und Weiterbildungszentrums wurde u.a. im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass an dem Gebäude Gerresheimer Straße durch die vorhandene und genehmigte Nutzung des Kultur- und Weiterbildungszentrums bereits im Bestand Überschreitungen zu verzeichnen sind. Die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen der geplanten Wohnbebauung sowie der zusätzliche Verkehr der 7 neuen Stellplätze werden nicht zu einer nennenswerten bzw. wahrnehmbaren Erhöhung der Beurteilungspegel an den umliegenden Gebäuden führen. Aus diesem Grunde ist keine Ertüchtigung oder Ergänzung der vorhandenen Mauer an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Auch nicht aus dem Grund, da selbst bei einer Erhöhung der Mauer um bis zu 1,0 m noch immer Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Südfassaden zu verzeichnen wären. *Dies wurde auch durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung bestätigt. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz Erhöhung der Mauer nach wie vor die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an dem Gebäude Gerresheimer Straße 22 in allen Etagen überschritten werden. Es ist für das EG und die Freibereiche zwar eine Verbesserung der Beurteilungspegel zu erwarten, jedoch kann die Erhöhung der Mauer keinen ausreichenden Schallschutz bieten, um die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einhalten zu können.* Eine solche aktive Lärmschutzmaßnahme müsste eine Höhe von mind. 9,0 m Höhe aufweisen. *Die vorhandene Mauer war Bestandteil des bereits abgerissenen Erweiterungsbaus der Turnhalle auf dem Grundstück des heutigen Weiterbildungszentrums. Ursprünglich war die Mauer noch 0,8 m höher und baulich mit dem Erweiterungsbau der Turnhalle verbunden. Bereits im Jahr 2003 wurde der Erhalt der Mauer bei Abriss der Turnhalle durch ein Ingenieurbüro für Baustatik geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass ein Erhalt dieser Mauer als freistehende Grenzwand aus statischen Gründen nur möglich ist, sofern die Mauer auf 1,80 m abgetragen wird. Im Rahmen des Abbruchs des Gebäudebestands wurde die Mauer erhalten und auf die heutige Höhe von 1,80 m abgetragen. Ebenfalls wurde im Jahr 2003 seitens des Amtes für Gebäudemanagement die Neuerrichtung einer Mauer mit einer Höhe von 2,80 m mit Kosten von rd. 80.000 € veranschlagt.*

Es ist somit festzustellen, dass eine Erhöhung der vorhandenen Mauer aus statischen Gründen nicht möglich ist und im Falle einer Neuerrichtung der Mauer mit einer Höhe von 2,80 m nach wie vor Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in allen Geschossen nachts zu erwarten sind. Die für die Neuerrichtung erforderlichen Kosten von mind. 80.000 € (Stand 2003) stehen somit nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu dem Nutzen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Überschreitungen nachts einen Zeitraum von lediglich 30 Minuten einnehmen und dass zum Tageszeitraum keine Überschreitungen verzeichnet werden können. In Bezug auf die Kosten und Nutzen sowie aus städtebaulichen Erwägungen ist dies nicht zu befürworten. Die temporären Auswirkungen und Belastungen, welche bei der Baumaßnahme der geplanten Wohngebäude sowie der Erschließung für die Nachbarschaft entstehen, sind durch die Nachbarschaft hinzunehmen.

Ein Ausgleich oder Neubau von Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken ist nicht vorgesehen, da diese Flächen nicht durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden.

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen keine bauliche Inanspruchnahme der dreieckigen Grundstücksfläche südlich der geplanten Wohnbebauung vor. Wie zuvor ausgeführt soll hier eine Freifläche mit dem prägenden Gehölzbestand erhalten bleiben. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Eine Festlegung, dass die Fläche niemals bebaut werden darf, ist nicht zulässig, hier fehlt es an einer rechtlichen Ermächtigungsgrundlage. Dem Rat der Stadt Hilden obliegt es folglich, über die Fläche bei möglichen weiteren Bebauungsplanänderungen in Zukunft zu entscheiden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Belastungen für die Gerresheimer Straße aus verkehrstechnischer Sicht erwartet, welche eine Neuregelung der Verkehre (LKW-Verkehre) bedingen. Daher werden solche Maßnahmen nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan gesehen.

2.3 Schreiben von Heinz-Josef Jahn vom 30.08.2012

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Kultur- und Weiterbildungszentrums eine behutsame Nachverdichtung der bis zu 85 m tiefen Gärten der Bebauung Augustastraße beabsichtigt. Die Stadt Hilden beabsichtigt durch die geplante offene Wohnbebauung der Wohnraumvorsorge der Hildener Bevölkerung gerecht zu werden, dem Wohnraumbedarf nachzukommen und betreibt durch die Nachnutzung von integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich eine aktive Stadtentwicklungspolitik, welche integrierten und innerstädtischen Grundstücken den Vorzug gegenüber einer neuen und erstmaligen Inanspruchnahme des Außenbereiches gibt. Somit kann auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bis zu zusätzlich 6 Wohneinheiten in einer eingeschossigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser vorbereitet. Somit werden in Bezug auf die Plangebietsgröße und der brach liegenden Potenzialflächen im rückwärtigen Teil der Augusta- und Gerresheimer Straße nur eine geringe zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Im rückwärtigen Bereich, südlich der geplanten Wohnbebauung, verbleibt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines allgemeinen Wohngebietes, welche weiterhin als Freiraum erhalten bleiben soll. Ferner werden innerhalb dieser Fläche prägende Gehölze zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche war in der Vergangenheit durch Gebäude der vorausgegangenen Schulnutzung sowie entsprechend versiegelte Außenbereiche genutzt. Somit ist im rückwärtigen Bereich nicht erstmals eine Bebauung vorgesehen. Der rückwärtige Bereich ist folglich baulich vorgeprägt.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mittlere Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer gering bis mäßigen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist jedoch an dieser Stelle

anzuführen, dass es sich bei der Lage des Plangebietes um eine Fläche im unmittelbaren innerstädtischen Kontext handelt. Dementsprechend ist eine gewisse Vorprägung in Bezug auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen, Luftschadstoffe sowie klimatischer Aspekte zu erkennen, welche im urbanen innerstädtischen Bereich nicht mit einer Lage am Standrand zu vergleichen ist. Hinzu kommt, dass durch die vormalige Nutzung und Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen bereits eine weitere Vorprägung zu verzeichnen ist. Die Planung sieht eine behutsame Nachverdichtung vor, welche sich verträglich in die vorhandene städtebauliche Struktur und die umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen einfügen kann. Die Stadt Hilden ist der Auffassung, dass die vorliegende Planung Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der zusätzliche Verkehr der max. 6 zusätzlichen Wohngebäude (dies entspricht der Anzahl an Wohneinheiten) sowie der zusätzlich 7 Stellplätze auf dem Grundstück des Kultur- und Weiterbildungszentrums wurde u.a. im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass an dem Gebäude Gerresheimer Straße durch die vorhandene und genehmigte Nutzung des Kultur- und Weiterbildungszentrums bereits im Bestand Überschreitungen zu verzeichnen sind. Die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen der geplanten Wohnbebauung sowie der zusätzliche Verkehr der 7 neuen Stellplätze werden nicht zu einer nennenswerten bzw. wahrnehmbaren Erhöhung der Beurteilungspegel an den umliegenden Gebäuden führen. Aus diesem Grunde ist keine Ertüchtigung oder Ergänzung der vorhandenen Mauer an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Auch nicht aus dem Grund, da selbst bei einer Erhöhung der Mauer um bis zu 1,0 m noch immer Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Südfassaden zu verzeichnen wären. *Dies wurde auch durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung bestätigt. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz Erhöhung der Mauer nach wie vor die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an dem Gebäude Gerresheimer Straße 22 in allen Etagen überschritten werden. Es ist für das EG und die Freibereiche zwar eine Verbesserung der Beurteilungspegel zu erwarten, jedoch kann die Erhöhung der Mauer keinen ausreichenden Schallschutz bieten, um die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einhalten zu können.* Eine solche aktive Lärmschutzmaßnahme müsste eine Höhe von mind. 9,0 m Höhe aufweisen. *Die vorhandene Mauer war Bestandteil des bereits abgerissenen Erweiterungsbaus der Turnhalle auf dem Grundstück des heutigen Weiterbildungszentrums. Ursprünglich war die Mauer noch 0,8 m höher und baulich mit dem Erweiterungsbau der Turnhalle verbunden. Bereits im Jahr 2003 wurde der Erhalt der Mauer bei Abriss der Turnhalle durch ein Ingenieurbüro für Baustatik geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass ein Erhalt dieser Mauer als freistehende Grenzwand aus statischen Gründen nur möglich ist, sofern die Mauer auf 1,80 m abgetragen wird. Im Rahmen des Abbruchs des Gebäudebestands wurde die Mauer erhalten und auf die heutige Höhe von 1,80 m abgetragen. Ebenfalls wurde im Jahr 2003 seitens des Amtes für Gebäudemanagement die Neuerrichtung einer Mauer mit einer Höhe von 2,80 m mit Kosten von rd. 80.000 € veranschlagt.*

Es ist somit festzustellen, dass eine Erhöhung der vorhandenen Mauer aus statischen Gründen nicht möglich ist und im Falle einer Neuerrichtung der Mauer mit einer Höhe von 2,80 m nach wie vor Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in allen Geschossen nachts zu erwarten sind. Die für die Neuerrichtung erforderlichen Kosten von mind. 80.000 € (Stand 2003) stehen somit nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu dem Nutzen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Überschreitungen nachts einen Zeitraum von lediglich 30 Minuten einnehmen und dass zum Tageszeitraum keine Überschreitungen verzeichnet werden können. In Bezug auf die Kosten und Nutzen sowie aus

städtebaulichen Erwägungen ist dies nicht zu befürworten. Die temporären Auswirkungen und Belastungen, welche bei der Baumaßnahme der geplanten Wohngebäude sowie der Erschließung für die Nachbarschaft entstehen, sind durch die Nachbarschaft hinzunehmen. Ein Ausgleich oder Neubau von Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken ist nicht vorgesehen, da diese Flächen nicht durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden. Sofern der benannte Zaun, der sich im gemeinschaftlichem Eigentum befindet, durch die Baumaßnahme beschädigt oder entfernt wird, ist dieser durch den Verursacher wieder herzustellen.

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen keine bauliche Inanspruchnahme der dreieckigen Grundstücksfläche südlich der geplanten Wohnbebauung vor. Wie zuvor ausgeführt, soll hier eine Freifläche mit dem prägenden Gehölzbestand erhalten bleiben. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an dieser Stelle ist jedoch nicht vorgesehen, da entsprechende Kosten für die Herstellung und Pflege nicht im Haushalt der Stadt Hilden berücksichtigt sind.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Belastungen für die Gerresheimer Straße aus verkehrstechnischer Sicht erwartet, welche eine Neuregelung der Verkehre oder einen Ausbau der Straßenanbindung bedingen. Der zusätzliche Neuverkehr kann über den vorhandenen Ausbaustand mit abgewickelt werden.

2.4 Schreiben von Manfred Tröltzsch vom 30.08.2012

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird in Teilen gefolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Kultur- und Weiterbildungszentrums eine behutsame Nachverdichtung der bis zu 85 m tiefen Gärten der Bebauung Augustastraße beabsichtigt. Die Stadt Hilden beabsichtigt durch die geplante offene Wohnbebauung der Wohnraumvorsorge der Hildener Bevölkerung gerecht zu werden, dem Wohnraumbedarf nachzukommen und betreibt durch die Nachnutzung von integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich eine aktive Stadtentwicklungspolitik, welche integrierten und innerstädtischen Grundstücken den Vorzug gegenüber einer neuen und erstmaligen Inanspruchnahme des Außenbereiches gibt. So kann auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Somit kann auch den Anforderungen der Bauleitplanung, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nachgekommen werden. Aus diesen Gründen liegt ein öffentliches Interesse zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist eine eingeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 57,7 m ü NHN festgesetzt. Somit soll der Planungsintention entsprochen werden, die Bebauung im Inneren des Plangebietes aufzulockern und weniger hoch auszubilden. Als Referenzwert für die zulässige Gebäudehöhe wird die Bebauung in „zweiter Reihe“ der Gerresheimer Straße angenommen (GH 57,7 m ü NHN). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenlage des Geländes, welches im Mittel mit 49,0 m ü NHN angegeben werden kann, ist somit eine Bebauung bis zu 8,7 m zuläs-

sig. Auch gilt es zu berücksichtigen, dass innerhalb des WA 3 nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. Der Ausbau des Dachs ist folglich nur zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt. Die das WA 3 umgebenden Gebäude längs der Augustastraße und der Gerresheimer Straße sind in der Regel um mehrere Meter höher. Ferner handelt es sich in der Regel um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Durch die vorgesehenen Regelungen wird gegenüber den umliegenden Straßen eine straßenrandbegleitende Bebauung mit 2 bis 3 Vollgeschossen gesichert und im Inneren eine Bebauung mit einem Vollgeschoss planungsrechtlich vorbereitet. Nennenswerte Beeinträchtigungen werden durch diese zulässige Bauweise und Gebäudehöhe aus zuvor genannten Gründen nicht erkannt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Gebäude innerhalb des WA 3 einen Abstand von rd. 50 m gegenüber der Bebauung Gerresheimer Straße Nrn. 22 und 24 (Hauptbaukörper) einhalten. Negative Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung sowie weitere Nachbarbelange können weder durch den Hauptbaukörper noch durch Nebenanlagen bzw. einer grenzständigen Garage erkannt werden. Aufgrund der tiefen Gartengrundstücke der Gebäude Gerresheimer Straße Nrn. 22 und 24 ist eine Eingrünung der rückwärtigen Gartengrenze problemlos möglich.

Die Verkehrsbelastungen durch die zusätzlichen PKW-Bewegungen sind bei maximal 6 zusätzlichen Einfamilienhäusern nahezu zu vernachlässigen. Nach Erfahrungswerten kann da-von ausgegangen werden, dass je Wohneinheit und Tag insgesamt 6 bis 7 Fahrten ausgelöst werden. Somit werden durch die geplante Bebauung des WA 3 mit maximal 6 Wohneinheiten insgesamt rd. 40 Fahrten je Tag ausgelöst. Im Schnitt kann somit abgeleitet werden, dass zur Tageszeit im Durchschnitt weniger als 3 Fahrten je Stunde durch die zusätzliche Bebauung ausgelöst werden. Die damit zusammenhängenden Lärmauswirkungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmimmissionen (Parkplatz und Gerresheimer Straße) nicht wahrnehmbar sein. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befindlichen Nebenanlagen bzw. Garagen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. An dieser Stelle werden ferner die bereits heute nach § 34 BauGB zulässigen Garagen planungsrechtlich gesichert.

Die Hinweise und Anregungen in Bezug auf die Artenschutzprüfung werden zur Kenntnis genommen. Die von ISR durchgeführte Artenschutzprüfung erfolgte basierend auf die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) sowie dem Planungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie der Stadt Hilden wurden im Vorfeld artenschutzrechtliche Verdachtsfälle im Plangebiet abgefragt und überprüft. So wurde auf Grund der Biotopausstattung des Plangebietes und den Kenntnissen über Spechtvorkommen, ein Schwerpunkt für die Artenschutzprüfung abgestimmt. Diesen Schwerpunkten, jedoch auch der Kontrolle von allen potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten, entsprechend der lokalen Biotopausstattung, wurde im Rahmen der Kartierungen nachgegangen.

Auf Grund der klimatischen Gegebenheiten im Rheinland beginnt eine Vielzahl von Vogelarten ihre Brutreviersuche bereits ab Dezember, was mit einem Aufsuchen des Plangebietes in erhöhter Frequenz verbunden gewesen wäre. Tendenziell stellen sich in den Wintern immer wärmere Temperaturen ein, so wie in den letzten Jahren Schneefreiheit und Temperaturen von bis zu 10-15° C keine Seltenheit waren. In den ersten Wochen und Monaten

des Jahres findet dann verstärkt die Balz in den "Balzarenen" in Nähe der potenziellen Niststandorte statt. Zudem wird eine Vielzahl von Revieren und Brutstätten bereits besetzt. Das artspezifische Brutverhalten bzw. der Brutzeitpunkt wird in erster Linie durch die regionalen Klima- und Witterungseinflüsse beeinflusst, was in Bezug auf die Lage des Plangebiet bedeutet, dass sich in den gemäßigten Lagen mit feuchtwarmen Wintern, die Balz- und Brutphasen tendenziell früher einstellen, als es vergleichsweise in kälteren Regionen der Fall ist. Somit ist eine adäquate Entwicklungstendenz bzw. Nachweis bereits in den im Gutachten genannten Monaten möglich. In der Januarkartierung wurden so die lokalen, unbelaubten Gehölze nach Altnestern und Baumhöhlen untersucht, um Brutschwerpunkte im Plangebiet frühzeitig definieren zu können. Mittels der nachfolgenden Märzkartierungen konnten primär die bestehenden Verdachtsfälle der Spechtarten entkräftet werden, jedoch auch Rückschlüsse auf weitere planungsrelevante Arten gesammelt werden.

Ergänzend zu den im Artenschutzgutachten genannten Kartierungsterminen fanden über den Folgezeitraum projektbezogene Ortstermine im Plangebiet statt, in dessen Rahmen keine weiteren Zufallsfunde dokumentiert werden konnten. Faktisch wurden die Belange des Artenschutzes in gebührendem Umfang gewürdigt, so dass mit Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung wurden im Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt drei weitere Großbäume innerhalb der öffentlichen Fläche zum Erhalt festgesetzt. Ferner wurde die private Erschließungsfläche in Abstimmung mit vorgenannten Amt und der Feuerwehr auf das notwendige Maß beschränkt. Den Anregungen kann dahingehend gefolgt werden.

2.5 Schreiben von Kanzlei Kapellmann und Partner, in Vertretung von Jutta und Christoph Seifert vom 30.08.2012

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Kultur- und Weiterbildungszentrums eine behutsame Nachverdichtung der bis zu 85 m tiefen Gärten der Bebauung Augustastraße beabsichtigt. Die Stadt Hilden beabsichtigt durch die geplante offene Wohnbebauung der Wohnraumvorsorge der Hildener Bevölkerung gerecht zu werden, dem Wohnraumbedarf nachzukommen und betreibt durch die Nachnutzung von integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich eine aktive Stadtentwicklungspolitik, welche integrierten und innerstädtischen Grundstücken den Vorzug gegenüber einer neuen und erstmaligen Inanspruchnahme des Außenbereiches gibt. Somit kann auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bis zu zusätzlich 6 Wohneinheiten in einer eingeschossigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser vorbereitet. Somit werden in Bezug auf die Plangebietsgröße und der brach liegenden Potenzialflächen im rückwärtigen Teil der Augusta- und Gerresheimer Straße nur eine geringe zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Im rückwärtigen Bereich, südlich der geplanten Wohnbebauung, verbleibt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines allgemeinen Wohngebietes, welche weiterhin als Freiraum erhalten bleiben soll. Ferner werden innerhalb dieser Fläche prägende Gehölze zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche wurde in der

Vergangenheit durch Gebäude der vorausgegangenen Schulnutzung sowie entsprechend versiegelte Außenbereiche genutzt. Somit ist im rückwärtigen Bereich nicht erstmals eine Bebauung vorgesehen. Der rückwärtige Bereich ist folglich baulich vorgeprägt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mittlere Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer gering bis mäßigen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist jedoch an dieser Stelle anzuführen, dass es sich bei der Lage des Plangebietes um eine Fläche im unmittelbaren innerstädtischen Kontext handelt. Dementsprechend ist eine gewisse Vorprägung in Bezug auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen, Luftschadstoffe sowie klimatischer Aspekte zu erkennen, welche im urbanen innerstädtischen Bereich nicht mit einer Lage am Standrand zu vergleichen ist. Hinzu kommt, dass durch die vormalige Nutzung und Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen bereits eine weitere Vorprägung zu verzeichnen ist. Die Planung sieht eine behutsame Nachverdichtung vor, welche sich verträglich in die vorhandene städtebauliche Struktur und die umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen einfügen kann. Die Stadt Hilden ist der Auffassung, dass die vorliegende Planung Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlichen ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt, bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Der in den landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannte Obstbaum befand sich auf dem Flurstück 1182, dieser wurde jedoch in den vergangenen Jahren entfernt, da dieser Baum abgängig war. Dass eben dieser Baum entfernt wurde, schließt jedoch nicht aus, dass heute weitere Obstbäume innerhalb der Gartenflächen vorhanden sind. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgten Freilandkartierungen, bei denen auch mögliche Nist- und Brutbäume im Plangebiet untersucht wurden. hin. Dabei wurde auch verstärkt auf im Bau befindliche Nester sowie Höhlen und Spalten in Bäumen geachtet.

Der zusätzliche Verkehr der max. 6 zusätzlichen Wohngebäude (dies entspricht der Anzahl an Wohneinheiten) sowie der zusätzlich 7 Stellplätze auf dem Grundstück des Kultur- und Weiterbildungszentrums wurde u.a. im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass an dem Gebäude Gerresheimer Straße durch die vorhandene und genehmigte Nutzung des Kultur- und Weiterbildungszentrums bereits im Bestand Überschreitungen zu verzeichnen sind. Die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen der geplanten Wohnbebauung sowie der zusätzliche Verkehr der 7 neuen Stellplätze werden nicht zu einer nennenswerten bzw. wahrnehmbaren Erhöhung der Beurteilungspegel an den umliegenden Gebäuden führen. Insbesondre werden auf Grund der Entfernung zu dem Emissionsort (Parkplatz, Stellplätze) keine nennenswerten Auswirkungen bzw. wahrnehmbare Erhöhung der Beurteilungspegel an den Gebäuden an der Augustastraße bzw. dessen Freibereiche zu verzeichnen sein. Hier kann eindeutig in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zum Tages- sowie Nachtzeitraum nicht erreicht oder überschritten werden. Die befürchteten negativen Auswirkungen können

somit nicht bestätigt oder begründet werden.

Wie zuvor ausgeführt, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Grundstücks-flächen des Kultur- und Weiterbildungszentrums, ein Teil der Wohnbebauung an der Gerres-heimer Straße sowie die vorhandene und geplante Wohnbebauung an der Augustastraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die Grundstücksflächen des Kultur- und Weiterbildungszentrums eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes einhergehen. Ferner ist an dieser Stelle eine Bereinigung der zum Teil widersprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Durchführungsplanes aus dem Jahr 1958 erforderlich. Darüber hinaus ist die vorhandene und anschließende Wohnbebauung im nördlichen Anschluss ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches integriert, um entsprechenden Auswirkungen durch das Vorhaben mittels ggf. erforderlicher Festsetzungen zu begegnen. Ferner werden die tiefen Grundstücksflächen der Bebauung Augustastraße in den Geltungsbereich integriert, um die gewünschte behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die städtebauliche Rechtfertigung der Planaufstellung ist zuvor sowie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert und ausgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches vorbereitet werden. Somit kann auch den Anforderungen der Bauleitplanung, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nachgekommen werden. Aus diesen Gründen liegt ein öffentliches Interesse zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor. Dem Vorwurf, dass der Bebauungsplan allein privaten Interessen dient, wird zurückgewiesen.

3. Im Übrigen sind die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 04.07.2012 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/143) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 04.07.2012 verwiesen.

4. **Den Bebauungsplans Nr. 236A gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung sowie §10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde, als Satzung.**

Das Plangebiet liegt nördlich der Hildener Innenstadt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 252, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 534, 546, 931 (in Teilen), 1117, 1118, 1119 1120, 1121, 1122, 1142, 1143, 1182 und 1183 der Flur 50, Gemarkung Hilden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,6 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Garten-flächen der Bebauung Augustastraße zu entwickeln und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Neben der wohnbaulichen Nachverdichtung ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Augustastraße und der Gerresheimer Straße sowie der Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

Der Sitzungsvorlage liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom *04.10.*2012 zugrunde.

Stand: 08.10.2012

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss ist in seiner letzten Sitzung am 26.09.2012 dem Beschlussvorschlag gefolgt und hat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Allerdings hielt es der Ausschuss auf Antrag der SPD-Fraktion für erforderlich, die Anregungen zweier Bürger deutlicher zu würdigen und deren Anliegen bzgl. einer Erhöhung der angrenzenden Mauer zum Gebäude Gerresheimer Straße 22 um 1,0 m auf 2,80 m, bis zum Ratsbeschluss durch das Planungsbüro ISR im Detail auf Kosten, Statik und evtl. Immissionsreduzierungen prüfen zu lassen.

Gemäß Beschlussfassung wurde die in der Anlage beigefügte ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz Erhöhung der Mauer nach wie vor die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an dem Gebäude Gerresheimer Straße 22 in allen Etagen überschritten werden. Es ist für das EG und die Freibereiche zwar eine Verbesserung der Beurteilungspegel zu erwarten, jedoch kann die Erhöhung der Mauer keinen ausreichenden Schallschutz bieten, um die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einhalten zu können. Hierzu wäre, wie in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, eine Mauer mit einer Höhe von rd. 9,0 m erforderlich.
Die vorhandene Mauer war Bestandteil des in 2003 abgerissenen Erweiterungsbaus der Turnhalle auf dem Grundstück des heutigen Weiterbildungszentrums. Ursprünglich war die Mauer noch 0,8 m höher und baulich mit dem Erweiterungsbau der Turnhalle verbunden. Bereits im Jahr 2003 wurde der Erhalt der Mauer bei Abriss der Turnhalle durch ein Ingenieurbüro für Baustatik geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass ein Erhalt dieser Mauer als freistehende Grenzwand aus statischen Gründen nur möglich ist, sofern die Mauer auf 1,80 m abgetragen wird. Im Rahmen des Abbruchs des Gebäudebestands wurde die Mauer erhalten und auf die heutige Höhe von 1,80 m abgetragen. Ebenfalls wurde im Jahr 2003 seitens des Amtes für Gebäudemanagement die Neuerrichtung einer Mauer mit einer Höhe von 2,80 m mit Kosten von rd. 80.000 € veranschlagt.
Es ist somit festzustellen, dass eine Erhöhung der vorhandenen Mauer aus statischen Gründen nicht möglich ist und auch im Falle einer Neuerrichtung der Mauer mit einer Höhe von 2,80 m nach wie vor Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in allen Geschossen nachts zu erwarten sind. Die für die Neuerrichtung erforderlichen Kosten von mind. 80.000 € (Stand 2003) stehen somit nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu dem Nutzen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Überschreitungen nachts einen Zeitraum von lediglich 30 Minuten einnehmen und dass zum Tageszeitraum keine Überschreitungen verzeichnet werden können.

Das Ergebnis dieser zusätzlichen Prüfung ist sowohl in der Beschlussfassung, als auch in der Begründung durch unterstrichene und *kursive* Textteile dargestellt.

gez.
Thiele

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates am 07.07.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236A mit dem Ziel gefasst, auf dem Hintergelände des Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“ und der Grundstücke Augustastraße 14 – 22 zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Hildener Innenstadt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 252, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 534, 546, 931 (in Teilen), 1117, 1118, 1119 1120, 1121, 1122, 1142, 1143, 1182 und 1183 der Flur 50, Gemarkung Hilden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,6 ha.

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 04.07.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 236A 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 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit zwischen dem 23.07. bis einschl. 31.08.2012 statt. Auch fand zu dieser Zeit die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben. Die vorgebrachten Hinweise konnten weitgehend Berücksichtigung finden.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten. Die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung konnten jedoch im Bebauungsplan weitgehend nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen mehrerer Stellungnahmen wurde die zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich der Augustastraße kritisiert, da es sich hierbei mit einer Zunahme von Lärmemissionen sowie weiteren Beeinträchtigungen für die Anwohner und einer Überplanung eines heutigen Freibereiches bzw. Gartenbereiches handelt. Die Stadt Hilden beabsichtigt durch die geplante offene Wohnbebauung der Wohnraumvorsorge der Hildener Bevölkerung gerecht zu werden, dem Wohnraumbedarf nachzukommen und betreibt durch die Nachnutzung von integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich eine aktive Stadtentwicklungspolitik, welche integrierten und innerstädtischen Grundstücken den Vorzug gegenüber einer neuen und erstmaligen Inanspruchnahme des Außenbereiches gibt. Aus diesem Gründen ist an der Planung festzuhalten. Die Stadt Hilden ist der Auffassung, dass durch die behutsame Nachverdichtung ein verträgliches Einfügen der zusätzlichen Bebauung einhergehen kann, welches in Bezug auf die Nachbarbelange verträglich ist.

Anregungen städtischer Dienststellen wurden soweit wie möglich berücksichtigt. Somit wurde in Ab-stimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Erhalt weiterer Gehölze auf der städtischen Grundstücksfläche abgestimmt. Weitere Aspekte wurden bei dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag berücksichtigt. Hierzu wurde auch die Begründung ergänzt. Zudem gab es weitere Ergänzungen bzw. Streichungen, die sich aus den Stellungnahmen der Beteiligten ergaben und aus der Abhandlung hervorgehen. Die aus der Offenlage eingegangenen und berücksichtigten Anregungen und Ergänzungen sind im beigefügten Bebauungsplanauszug „fliederfarben“ dargestellt.

Sämtliche Unterlagen – insbesondere Gutachten, etc. –, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans erstellt wurden, stehen wie üblich für jedermann im Internet unter folgendem Suchpfad / Link zur Verfügung:
www.hilden.de -> Bauen/Umwelt -> Info-Portal zur Stadtplanung -> Bauplanungsrecht (Verfahren zur Aufstellung, … von Bebauungsplänen) -> Hilden-Mitte -> 236A-00

Sollte der Bebauungsplan im Rat am 31.10.2012 als Satzung beschlossen werden, könnte er im November 2012 Rechtskraft erlangen.

Bezüglich des Erschließungsvertrags mit der Übernahme sämtlicher Kosten für die Erschließung durch die Eigentümer der Grundstücke Augustastraße 14 – 24 wird auf die Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 60/047 verwiesen.

gez.
Thiele