Der Bürgermeister
Hilden, den 14.03.2014
AZ.: IV/61_Bplan-254_(O_2)_Bp

WP 09-14 SV 61/220

Beschlussvorlage

öffentlich

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
Allianz			
CDU			
Grüne			
BÜRGERAKTION			
FDP			

Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof: Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange, Abwägung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	09.04.2014
Rat der Stadt Hilden	14.05.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	09.04.2014	mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 7
Rat der Stadt Hilden	14.05.2014	

Wie in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vereinbart, erhalten nur die Mitglieder des Rates die vollständigen Beschlussunterlagen, die nicht Mitglied des Fachausschusses sind. Alle anderen werden gebeten, die zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses übersandten Unterlagen mit zu bringen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1. Schreiben des Kreises Mettmann vom 22.08.2013 mit Ergänzung vom 27.09.2013

Das Wasser wird in Form einer Füllkörper-Rigole in der zentralen Grünfläche zwischen WA 4 und WA 5 versickert. Die Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgt durch Sedimentationsschächte bzw. -systeme.

Der Anregung wird gefolgt.

In Bezug auf den Schallschutz wird der zusätzliche Textliche Hinweis wird im Hinblick auf eine mögliche Anordnung der Schlafräume an von den Emissionsquellen abgesandten Seiten als ausreichend angesehen.

Da der Gesundheitsschutz in Bezug auf den Lärmschutz durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 sowie zusätzlicher schalldämmender, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen (Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2) gewährleistet wird, wird der Anregung nicht entsprochen.

Eine ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbaches wird vom Kreis Mettmann unterstützt. Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden vom 12.06.2013 wird die Fläche jedoch nicht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans umgestaltet und kann die Maßnahme nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Minderung des Eingriffs in Anspruch genommen werden. Die Bilanzierung des Eingriffsausgleichs wird aus diesen Gründen entsprechend ergänzt (in der Ergänzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom März 2014 wird ein Gesamtdefizit von 11.004 Ökopunkten festgestellt). In den Bebauungsplan wird im Bereich der Grünanlage entlang des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein entsprechender Textlicher Hinweis ergänzt. Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist.

Der Kreis Mettmann unterstützt die Anregung aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, im Plangebiet Fledermauskästen aufzuhängen. Da der Artenschutzgutachter in seiner Stellungnahme vom 07.05.2013 jedoch feststellt, dass diese Maßnahme nicht nötig sei, da keine Quartiere nachgewiesen wurden, wird die Anbringung von Fledermauskästen nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2. Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands vom 18.07.2013

Es wird eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung nachrichtlich eingetragen und als Textlicher Hinweis aufgenommen:

„Entlang des Bachlaufs des Garather Mühlenbaches ist eine Fläche von 5 bis maximal 10m für die spätere Umsetzung einer ökologischen Bachumgestaltungsmaßnahme (mit mäanderndem Bachlauf) auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie vorgesehen."

Die Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist. Da gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.06.2013 derzeit keine Umsetzung der Umgestaltung erfolgen soll, wird die Maßnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zur Minderung des Eingriffs in Anspruch genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. die Anregungen der Bürger aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

Da folgende Themen in vielen Anregungen angesprochen werden, werden die Stellungnahmen zu diesen Themen vorangestellt, und in der Abhandlung der einzelnen Schreiben auf diese Stellungnahmen verwiesen:

- Baumerhalt
- Öffentliche Grünfläche
- Ruhender Verkehr
- Erhalt bzw. Nachnutzung der Schulgebäude
- Zahl der Wohneinheiten bzw. Dichte der Bebauung
- Fauna
- Nachnutzung der Schulgebäude

2.1. *BAUMERHALT:*

Es wird angeregt, nicht so viele Bäume zu fällen. Für den Erhalt werden ökologische und gesundheitliche Gründe aufgeführt. Es wird angemerkt, dass nur 2 Bäume zum Erhalt festgesetzt würden, die später auch gefällt werden. Es wird vermutet, dass die Versickerung auf der öffentlichen Grünfläche so viel Platz beanspruchen würde, dass auch hier Bäume geschädigt würden. Es wird Unverständnis dafür geäußert, dass die Bäume am fußläufigen Teil der Straße Am Wiedenhof gefällt würden, und dann Ersatzbäume an gleicher Stelle gepflanzt werden sollten. Die Baumschutzsatzung werde nicht hinreichend beachtet. Hierzu wird Stellung genommen:

Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedene Regelungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen. Die Abwägung zum Thema Baumerhalt basiert auf:
- der Bestandsaufnahme der Bäume (2007), erstellt durch das SG Grünflächen / Forst.
- der Aktualisierung der Bestandsaufnahme der Bäume (12/2012), erstellt durch das SG Grünflächen / Forst.
- dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) (03/2013)
- dem Baumgutachten (04/2013)

Hinweise zur Baumschutzsatzung:
Wenn auf öffentlichen Grünflächen Bäume aufgrund von Krankheiten oder mangelnder Standfestigkeit nicht erhalten werden können, werden neue Bäume nachgepflanzt. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche beinhaltet faktisch bereits den Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen.

Bäume, die mit ihrem Stamm näher als 4,00m zu Außenwänden der vorhandenen Gebäude stehen, sind durch die Baumschutzsatzung nicht geschützt, da sie bei Abriss des Gebäudes und teilweise auch bei Sanierungsmaßnahmen der Außenhaut der Gebäude nicht mit zumutbaren Maßnahmen erhalten werden können. Dies ist im Plangebiet im Bereich der Schulgebäude bei vielen Bäumen der Fall.

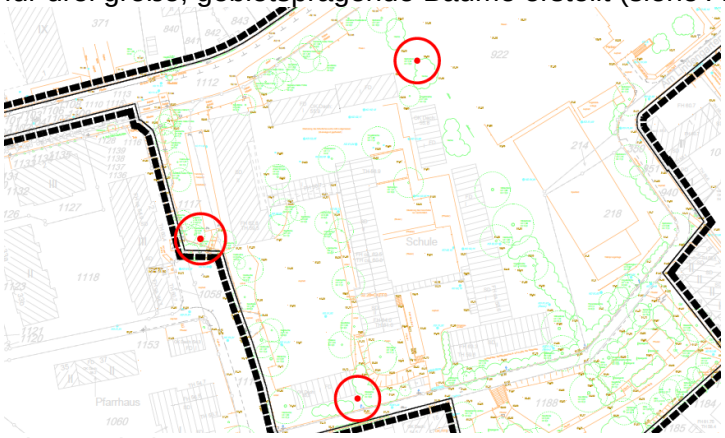
In der aktuellen Bestandsaufnahme der Bäume (2012)
wurde festgestellt, dass einige der früher als schutzwürdig oder erhaltenswert bewerteten Bäume nun in ihrer Vitalität geschädigt oder abgängig sind. Nach dieser Neubewertung sind je 10 Bäume schutzwürdig bzw. erhaltenswert.
Der Städtebauliche Entwurf wurde überarbeitet, so dass nun 7 schutzwürdige Bäume und 6 erhaltenswerte Bäume erhalten werden können. Von den 3 Bäumen innerhalb der Wohnbauflächen, für die ein Baumgutachten erstellt wurde, wurden 2 Bäume zum Erhalt festgesetzt

(s.u.). Zwei weitere Bäume wurden vom zuständigen Fachamt untersucht und ihre Vitalität bestätigt. Diese Bäume (Nr. 16 und Nr. 17) sind in der vorliegenden Planung ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

In der Planung ist vorgesehen, die vorhandene öffentliche Grünfläche um eine große Fläche zu erweitern, auf der drei schutzwürdige Bäume stehen, und die Grünfläche insgesamt mit ihrem Baumbestand zu erhalten. Nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.02.2014 werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.
Den Anregungen, mehr Bäume zu erhalten, wurde somit entsprochen.

Festsetzungen aufgrund der Empfehlungen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag:
Im Bebauungsplan werden die Pflanzung von Straßen-, Garten- und Hofbäumen sowie weitere Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Tiefgaragen werden mit mindestens 80cm Substrat überdeckt, so dass hier gute Bedingungen für die Begrünung vorhanden sind.

Es wurde ein Baumgutachten
für drei große, gebietsprägende Bäume erstellt (siehe Ausschnitt aus dem Bestandsplan).



Die Ergebnisse:
- ein Baum ist nicht erhaltenswert, da er auch mit sehr aufwendigen Pflegemaßnahmen nur eine weitere Lebenserwartung von ca. 5 Jahren hätte.
- zwei Bäume sind erhaltenswert und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Für die betroffenen Baufenster im WA 2 und WA 4, die in ihrem Kronentraufbereich stehen, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt, so dass der Baum für seine natürliche Lebenszeit geschützt wird und erst danach das Baurecht ausgeübt werden kann. Die Tiefgaragen in den Baufeldern WA 2 und WA 4 sowie die Planstraße 7 müssen hierfür so angepasst werden, dass der Baumschutz gewährleistet wird. Wenn die Bäume eines Tages aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind im Plangebiet voraussichtlich große Straßen-, Garten- und Hofbäume vorhanden. Diese werden entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Pflanzung festgesetzt.

Platzbedarf der Versickerungsanlage (Rigole):
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.

Bäume am fußläufigen Teil der Straße Am Wiedenhof:
Diese Bäume gehören nicht zu den schützens- oder erhaltenswerten Bäumen. Im Bereich des Fußwegs liegen Kanäle, und in Teilen grenzt die Tiefgarage für das Baufeld WA 3 an. Deswe-

gen müssen die Bäume in diesem Bereich gefällt werden. Die Ersatzpflanzungen dienen der Gestaltung des Straßenraums.
Den Anregungen, diese Bäume zu erhalten, wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Es wird angeregt, dass in einer so dichten Stadt die Grünfläche nicht verkleinert werden dürfe. Ferner sei die Flächenbilanz, die in der Bürgeranhörung und in der Offenlage veröffentlicht worden sei, falsch und solle die Absicht, finanzielle Vorteile aus einer dichten Bebauung zu schlagen, verschleiern. Hierzu wird Stellung genommen:

Das Bebauungsplanverfahren beruht auf dem Beschluss des Rates, die ehemalige Schulfläche, zu der auch die im FNP ausgewiesene Grünfläche gehört, in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Der Entwurf verbindet die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche mit einem in Dichte und Höhe zur Umgebung passenden Wohnungsbau. Da zusätzlich die Absicht besteht, in dieser integrierten Lage bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann auf die teilweise Bebauung der im derzeitigen FNP als Grünfläche dargestellten Sportfläche nicht verzichtet werden.

Die im aktuellen Flächennutzungsplan (1993) als Grünfläche ausgewiesene Fläche nördlich der Straße Am Lindengarten beträgt ca. 5.600 qm. Sie ist nicht öffentlich zugänglich, da sie dem Schulgelände zugeordnet ist. Sie ist zudem in großen Teilen, ca. 1.200 qm, versiegelt (Ascheplatz, Kugelstoßbahn, Weitsprunganlage und Beiflächen). Derzeit ist nur der Spielplatz öffentlich nutzbar (bis vor ca. 8 Jahren wurde außerdem das Kleinspielfeld (als Tennisplatz) noch regelmäßig genutzt, aufgrund von Beschwerden aus der Nachbarschaft jedoch nicht durchgängig). Dem stehen in der Planung ca. 2.100 qm zusätzliche öffentliche Grünfläche gegenüber (d.h. zusätzlich zum Spielplatz). Die tatsächlich öffentlich nutzbare Grünfläche wird in der Planung damit vergrößert und dem Bedarf an öffentlicher Grünfläche daher entsprochen, auch wenn die als „Grünfläche“ dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan verkleinert wird. Die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit der Grünanlage und damit auch ihre Einbindung ins städtebauliche Umfeld wird zudem durch die neuen Erschließungsstraßen deutlich gestärkt.

Die in der Bürgeranhörung dargestellte Flächenbilanz stellt alle im Bestand und in der Planung vorhandenen bepflanzten Flächen gegenüber. Flächenmäßig wird es durch die Realisation der Planung nur geringfügig weniger bepflanzte Flächen geben, als es im Bestand heute der Fall ist.

Diese Grünflächen bestehen aus

- privaten Gärten und sonstigen Grünflächen innerhalb der Baufelder. Hierzu gehören auch die Tiefgaragenflächen (mindestens 80cm Substrat, als Gartenflächen anzulegen).
- dem bestehenden Spielplatz.
- der zusätzlichen öffentlichen Grünfläche (die teilweise auch der Versickerung dient)

Man kann somit nicht von einer Reduzierung der Grünflächen im Plangebiet sprechen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Grünflächen und versiegelten Flächen im Bestand und in der Planung gegenübergestellt. Die Bilanz wurde überarbeitet, da unter anderem der Beschluss des Rates, den Garather Mühlenbach nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ökologisch auszubauen, sowie die Festsetzung zum Erhalt mehrerer Bäume und die Umplanung mit neuem Zuschnitt der Straßenflächen im Bereich des WA 5 bewertet werden mussten. Die Bilanz wird ergänzend in Bezug auf die Grünflächen und versiegelten Flächen dargestellt:

Flächenbilanz der Gesamtflächen
(gemäß Ergänzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom März 2014):

Bestand	**in m²**
Grünfläche (Rasen, Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern, Ufer)	11.800
öffentlicher Spielplatz	2.860
teilversiegelte Flächen, Kleinspielfeld	1.990
Versiegelte Flächen	13.309
im Bestand	
Grünfläche	**14.660**
Versiegelte Fläche	**15.299**
Gesamtfläche	**29.959**

Planung	**in m²**
WA 1 bis WA 5 (davon private Grünflächen ca. (davon Dachflächen ca.	17.114 6.846) 10.268)
Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplatz)	5.701
Verkehrsflächen	7.144
in der Planung	
Grünfläche (privat + öffentlich)	**12.547**
Versiegelte Fläche	**17.412**
Gesamtfläche	**29.959**

Als Fazit ist daher festzustellen, dass eine teilweise Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche erforderlich ist. Es wird dennoch die öffentliche Grünfläche vergrößert.
Den Anregungen wird daher nicht entsprochen.

2.3 RUHENDER VERKEHR

Es wird vorgebracht, dass in der Planung zu wenige Stellplätze vorgesehen seien, da schon heute St.-Konrad-Allee und Anliegerstraßen ausgelastet seien. Ein Stellplatzschlüssel von 1,0 sei bei weitem zu wenig, die meisten hätten 2 Fahrzeuge. Weiter wird angeregt, die vorhandenen Parkplätze, insbesondere in der Kunibertstraße, nicht in die Rechnung für Besucherstellplätze (= Parkplätze) einzubeziehen. Hierzu wird Stellung genommen:

Durch das neue Wohngebiet kann kein Ausgleich für eventuellen Parkplatzmangel im weiteren Umfeld des Plangebietes geleistet werden. Die Parkplätze im nahen Umfeld (z.B. Parkplatz an der Ecke Lindenstraße/ Forstbachstraße mit 29 Plätzen und St. Konrad-Allee) sind zudem nicht erkennbar ausgelastet.
Die 21 Parkplätze an der Lindenstraße, die der Fabricius-Turnhalle zugeordnet waren, sowie die Parkplätze der Lehrer und Schüler der Albert-Schweitzer-Schule können künftig entfallen.

Im Folgenden werden Bestand der öffentlichen Parkplätze und Planung des künftig erforderlichen Platzbedarfs für den ruhenden Verkehr gegenübergestellt:

Bestand
der Parkplätze und hierfür nutzbaren Flächen im öffentlichen Raum:

- Nordseite der Kunibertstraße / angelegte Stellplätze	16 Parkplätze
- Südseite der Kunibertstraße („wild“) max.	16 Parkplätze
- insgesamt	32 Parkplätze

Planung
Künftiger Stellplatzbedarf:
Der Verkehrsprognose liegt die Annahme zugrunde, dass alle neuen Haushalte über je einen Pkw verfügen, obwohl es in Hilden statistisch gesehen ca. 15% Haushalte ohne Pkw gibt.
Der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr wird folgendermaßen nachgewiesen:

Private Stellplätze:
Der aufgrund der neuen Wohneinheiten entstehende Platzbedarf für den ruhenden Verkehr

wird durch Stellplätze in Tiefgen und in den Einfamilienreihen- und Patiohäusern gedeckt. Hierfür wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit angesetzt.

Von den im Plangebiet vorhandenen Parkplätzen an der Kunibertstraße sind 8 der WGH und den Geschosswohnungsbauten an der St.-Konrad-Allee über eine Baulast zugeordnet. Diese werden in einer Tiefgarage ersetzt.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist es möglich, einen höheren Stellplatzschlüssel umzusetzen, als bisher in der Planung berücksichtigt:
Die Tiefgaragen könnten größer gebaut werden (unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen), oder in den Tiefgaragen Doppelparker oder sonstige Parksysteme eingerichtet werden. Dies ist ohne Überarbeitung / erneute Offenlage möglich, erhöht aber die Kosten für den einzelnen Bauherren/ Käufer.

Öffentliche Parkplätze:
Langfristig sind ca. 130 Wohneinheiten zu realisieren. Für den Bedarf an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum wird üblicherweise ein Schlüssel von 1,0 Besucherstellplätzen pro 10 Wohneinheiten vorgesehen, also 13 Besucherstellplätze für 130 Wohneinheiten.
Wenn durch Wegfall des Vereinsheims und der unter Schaffung bedingten Baurechts festgesetzten drei Bäume das Baurecht in diesen Bereichen ausgenutzt werden kann, können maximal weitere 15 Wohneinheiten entstehen. In Bezug auf die Besucherstellplätze würde dies bei einem Schlüssel von 1 Besucherstellplatz je 10 Wohneinheiten 2 weitere Stellplätze erfordern.

In der Planung der Straßen tatsächlich vorgesehen sind 32 Besucherstellplätze (ohne die 17 Parkplätze auf der Kunibertstraße). Drei dieser Stellplätze konnten durch die neue Verkehrsführung im Bereich des WA 5 zusätzlich vorgesehen werden. Die geplante Anzahl der Parkplätze sowie der Stellplatzschlüssel werden damit als ausreichend angesehen.
Den Anregungen, einen höheren Stellplatzschlüssel oder mehr Besucherstellplätze vorzusehen, wird daher nicht gefolgt.

2.4 ERHALT / NACHNUTZUNG DER SCHULGEBÄUDE

Es wird angeregt, die Schulgebäude zu sanieren und zu erhalten. Sie sollen für Gemeinbedarfszwecke bzw. zu Wohnzwecken genutzt werden. Hierzu wird Stellung genommen:

Aufgrund des demographischen Wandels ist der Erhalt der Schule nicht mehr erforderlich. Die Sanierung der Bestandsgebäude wird von der Stadt Hilden als nicht wirtschaftlich möglich beurteilt, und daher der Planung von Beginn an der Abriss der Schule zu Grunde gelegt.
Die Gebäude nur zu erhalten und zu sanieren, um den Raumbedarf von Vereinen und VHS zu decken, würde sehr hohe Kosten für die Allgemeinheit verursachen. Vereine und Verbände müssen für ihre Zwecke selbst Räumlichkeiten schaffen bzw. anmieten. Da die Sanierung als zu kostenintensiv und wirtschaftlich nicht möglich angesehen wird, ist auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht möglich.
Zudem soll laut Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 19.09.2012 das Plangebiet zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.5 ZAHL DER WOHNEINHEITEN BZW. DICHTE DER BEBAUUNG

Es wird angeführt, dass Hilden sehr dicht bebaut ist, auch im Vergleich mit ganz NRW. Es wird die Forderung aufgestellt, dass die Stadt Hilden, bzw. dass das neue Wohngebiet nicht so dicht bebaut werden soll. Es wird eingefordert, „nicht so viele“ Wohneinheiten zu ermöglichen, bzw. nur maximal 65 Wohneinheiten zu ermöglichen, wie im Strategischen Stadtentwicklungs-

konzept vorgesehen. Hierzu wird Stellung genommen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.

Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Außerdem ist es städtebaulich sinnvoll und nachhaltig, innerstädtische Flächen, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen, insbesondere am Stadtrand, anzugreifen.

Die geplante Bebauung fügt sich städtebaulich von der Dichte her in das Umfeld mit der für Hilden typischen Mischung aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit meist 2 bis 3 Geschossen ein. Zudem werden durch die Bebauung in einem Plangebiet von fast 30.000m² Fläche nur ca. 2100m² mehr Fläche versiegelt, als vorher, es gibt also ca. 2100m² weniger begrünte Freiflächen (zu den geplanten Grünflächen gehören auch die bepflanzten Tiefgaragenflächen).

Die Anzahl der Wohneinheiten, die im strategischen Stadtentwicklungskonzept für die jeweiligen Baugebiete genannt werden, beruht auf einer typisierenden Betrachtung, nicht auf einer Durchplanung der Gebiete. Diese wäre auf der Ebene der strategischen Stadtplanung nicht zu leisten. So wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept dargestellt: *„Die Betrachtung mit LEANkom® erfolgt typisierend (u.a. Bebauungstypen, Siedlungstypen). Anhand von (zum Teil) vorliegenden ersten städtebaulichen Entwürfen und Bebauungskonzepten werden für jede Fläche Besonderheiten berücksichtigt. In dieser frühen Phase der Betrachtung (strategische Ebene der Stadtentwicklung) kann die letztendliche Bebauung der Fläche jedoch nicht mit letzter Genauigkeit vorhergesagt werden."* (Frehn, Schulten, Steinberg, 2010, Seite 78). Die Anzahl der Wohneinheiten kann daher nicht auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes festgelegt werden.

Im Laufe des Verfahrens wurde die Anzahl der Wohneinheiten von rechnerisch ca.143 Wohneinheiten im Entwurf (1. Preis im Städtebaulichen Wettbewerb) auf zunächst ca. 130 Wohneinheiten geändert. Gründe dafür sind verschiedene Umplanungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf. So sind etwa Wohneinheiten im Spielplatzbereich und auf einem privaten Grundstück sowie aufgrund des Erhalts des Vereinsheims Wohneinheiten in diesem Bereich an der Kunibertstraße gegenüber dem Preisträgerentwurf weggefallen. Zudem wurden die Hausbreiten von 5,0 m im Wettbewerbsentwurf, auf im Regelfall mindestens 6,0 m verbreitert. Außerdem wurde für den langfristigen Erhalt von 3 Bäumen in drei Bereichen ein bedingtes Baurecht festgesetzt. In diesen Bereichen ist daher die Realisation der Bebauung erst möglich, wenn der Baum nicht mehr erhalten werden kann. Maximal können nach Entfallen der 3 Bäume und des Vereinsheims letztlich 145 Wohneinheiten entstehen.

Über die beschriebene Änderung der Zahl der Wohneinheiten hinaus wird der Anregung aus den aufgeführten Gründen nicht gefolgt.

2.6 FAUNA

Es wird beanstandet, dass das faunistische Gutachten nicht sorgfältig erstellt worden sei. Zudem sei Hinweisen auf Fledermaus-Vorkommen nicht nachgegangen, und ein Vorkommen von geschützten Vögeln nicht geprüft worden. Hierzu wird Stellung genommen:

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutz-Potentialgutachten sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das unabhängige Büro Hamann & Schulte erstellt. In diesem Gutachten wurde keine Bedrohung von artenschutzrechtlich zu schützenden Arten durch die Realisation der Planung festgestellt. In Tag- und Nachtbegehungen wurden das Vorhandensein von Fledermäusen und anderen zu schützenden Arten sowie mögliche Quartiere hierfür geprüft.

In Bezug auf geschützte Vogelarten formuliert der Gutachter: „Für die folgenden in den MTB-Listen aufgeführten Arten kann ein **Vorkommen praktisch ausgeschlossen** werden, da sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Bruthabitate bzw. Brutplätze befinden und die Fläche aufgrund ihrer Lage im dicht besiedelten Bereich und der ungeregelten Erholungsnutzung zu stark gestört ist: **Europäische Vogelarten** Baumfalke, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Waldohreule“.

In Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet stellt der Gutachter fest: „Am 16.05.2012 wurden Rauhautfledermäuse im Gebiet aufgenommen. Die Rauhautfledermaus nutzt die Außenhaut bzw. Dachkonstruktion von Gebäuden und Baumhöhlen als Quartier. Ein Ausflug aus vorhandenen Gebäuden konnte nicht beobachtet werden, weiterhin fanden sich keine Spuren oder Zeichen regelmäßiger Nutzung durch Fledermäuse an oder in Gebäuden. Baumhöhlen, die als Quartier geeignet wären, wurden nicht gefunden. Die vorhandenen Gebäude sind in ihrem jetzigen Zustand grundsätzlich als Quartier für Spalten bewohnende Fledermäuse geeignet. Diese potenziellen Spaltenquartiere sind nur sehr eingeschränkt auf Besatz kontrollierbar. Es wurden zwar keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse gefunden, jedoch ist nicht völlig auszuschließen, dass sich zeitweise einzelne Individuen in Gebäudespalten aufhalten. (…)

Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen vollständig ausschließen zu können, sollte der Abriss des Gebäudes nach Möglichkeit außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis Juli) erfolgen, da die Tiere während der Jungenaufzucht ggf. nicht ausweichen können. Während der übrigen Monate (August bis Oktober) sind die Tiere mobil und können bei Beunruhigung infolge der einsetzenden Abbrucharbeiten (Entfernen des Innenausbaus, Abtrag der Dachziegel etc.) auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen. Dafür bietet der umgebende Siedlungsbereich ein ausreichendes Potenzial.“ Das Gutachten kommt also zu dem Fazit, dass eine Störung vorhandener Arten ausgeschlossen werden könne, wenn entsprechende Bauzeitbeschränkungen eingehalten würden. Diese Bauzeitbeschränkungen wurden textlich festgesetzt.

Für die Planung ist zudem ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der textliche Festsetzungen vorschlägt, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Diese dienen dazu, Grünflächen, Bäume und Tiere zu schützen, die ökologischen Folgen des Eingriffs zu mindern oder zu ersetzen.

Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.7 ERSCHLIESSUNGS- UND FOLGEKOSTEN

Es wird befürchtet, dass die Stadt Hilden durch das Projekt durch Erschließungs- und Folgekosten fiskalisch zusätzlich belastet wird, und angeregt, die Anwohner durch den Um- und Ausbau der Straßen nicht bzw. möglichst wenig zu belasten.

Hierzu wird Stellung genommen:
Nach den gesetzlichen Vorgaben (BauGB oder KAG NW) werden die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straße immer von den Anwohnern mitfinanziert, die von der Erschließung direkt profitieren, also über die Straße erschlossen werden. Im Plangebiet sind von der Mitfinanzierung insbesondere Anlieger an der Kunibertstraße und der Straße Am Lindengarten betroffen.
Die Straße Am Lindengarten sowie die Kunibertstraße werden im Zuge der Realisation der Bebauung erstmalig hergestellt. Der Ausbau der Kunibertstraße ist inklusive des Kanalbaus bereits seit langer Zeit geplant, und wurde nur im Hinblick auf die erforderliche Umplanung für den Bereich Albert-Schweitzer-Schule auf „später" verschoben. Die Kosten hierfür wären daher in den nächsten Jahren auch unabhängig von der vorliegenden Planung für die Stadt sowie die Anlieger angefallen. Da nun auch Anlieger an der Südseite der Kunibertstraße den Bau mit finanzieren, werden die Kosten voraussichtlich nicht höher, als ohne die Bebauung des Plangebiets. In Bezug auf die Kunibertstraße sei im Übrigen darauf hingewiesen, dass viele Anwohner der Kunibertstraße auf Grund alter Ablöseverträge keine Erschließungsbeiträge für den Ausbau zahlen müssen.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.8 SCHREIBEN DES BUND VOM 30.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Nachnutzung der Schulgebäude vorgebracht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude)verwiesen.
Der BUND schließt sich außerdem den Anregungen des Herrn Norbert Hansmann (als Unterstützung für die Bürgergruppe „Grüne Lunge") an. Hierzu wird auf die Abhandlung zu den Anregungen des Herrn Norbert Hansmann verwiesen.

Es wird vorgebracht, dass der Bebauungsplan nicht aus dem gültigen FNP entwickelt sei und es sich daher um ein rechtlich nicht mögliches „vorhabenbezogenes FNP-Änderungsverfahren" handele. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Bebauungsplan wird nach § 8 BauGB im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene Planung, sondern um eine Angebotsplanung der Stadt Hilden.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der BUND beanstandet, dass von Anwohnern genutzte Parkplätze in der Kunibertstraße zu Parkplätzen für die künftigen Bewohner des Baugebietes umgewidmet würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Die Parkplätze im Bereich Kunibertstraße sind öffentlich. Sie bleiben weiterhin Besucherstellplätze für jedermann.
Im Bebauungsplanentwurf sind rechnerisch 1,0 Besucherstellplätze pro 4 Wohneinheiten vorgesehen, folglich sind 33 Parkplätze für die zu mittel- bis langfristig zu realisierenden 130 Wohneinheiten erforderlich (und 37 Parkplätze bei den letztlich möglichen 145 Wohneinheiten). In der Planung der Straßen tatsächlich vorgesehen sind 49 Besucherstellplätze (32 an den Planstraßen 1-5 und 17 an der Kunibertstraße). Da die Kunibertstraße Teil des Plangebiets ist, sind die hier angelegten Parkplätze eingerechnet.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der BUND regt an, die Grünflächen auf dem Schulgelände von Bebauung freizuhalten. Es solle nur in dem Bereich der ehemaligen Sporthalle und der versiegelten Schulflächen in geringerem Umfang neu gebaut werden. Hierzu wird Stellung genommen:
Das Bebauungsplanverfahren beruht auf dem Beschluss, die ehemalige Schulfläche, zu der auch die im FNP ausgewiesene Grünfläche gehört, in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Der

Entwurf verbindet die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche mit einem in Dichte und Höhe zur Umgebung passenden Wohnungsbau. Da zusätzlich die Absicht besteht, diese integrierte Lage für verdichteten Städtebau zu nutzen und so auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann auf die teilweise Bebauung der im derzeitigen FNP als Grünfläche dargestellten Sportfläche nicht verzichtet werden.
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Es wird angeregt, der Kostenplanung die Kosten des aktuellen Verkehrswerts bzw. des Wiederverwertungswerts des Geländes, aller Stellplätze und überplanten Verkehrsflächen sowie der „Naturvermögensvernichtung" (Bäume) hinzuzufügen. Es solle ein „fachlich fundierter Vergleich der für die Planung geschätzten Infrastrukturkosten mit den von den Gutachtern des Strategischen Stadtentwicklungskonzeptes errechneten Kosten für die dort empfohlenen 65 Wohneinheiten" erstellt werden. Hierzu wird Stellung genommen:

Das Strategische Stadtentwicklungskonzept schlägt für die Wohnungsbaupotenzialfläche 16 „Gelände Albert-Schweitzer-Schule" nicht eine Bebauung mit 65 Wohneinheiten vor. Vielmehr beruhen die im Konzept gemachten Berechnungen auf einer ersten städtebaulichen Entwurfsskizze für diesen Bereich. Eine solche erste städtebauliche Entwurfsbetrachtung ist erforderlich gewesen, um überhaupt Vergleiche, Berechnungen und Beurteilungen vornehmen zu können. Die Betrachtungen sind „typisierend" erfolgt. Eine Aussage über die letztendliche Bebauung der Fläche trifft das Stadtentwicklungskonzept jedoch nicht, dies betrifft folglich auch die Kosten. Hierzu wird im Stadtentwicklungskonzept dargelegt: „Die bei einer Realisierung der Fläche anfallenden Kosten können daher von den im Rahmen dieses Gutachtens ermittelten Kosten abweichen." (S. 78) Da sich die die Entwurfsparameter in der Zeit zwischen 2009/2010 (Erstellung des Konzeptes) und 2013 (Angebote für den Ausbau der technischen Infrastruktur plus Straßenbau für den Bebauungsplan Nr. 254) deutlich verändert haben, weichen die Kosten von der Ermittlung im Stadtentwicklungskonzept ab. Für die Kostenaufstellungen werden nun nicht mehr vereinfachte Kennwerte genutzt, sondern konkrete Vorentwürfe zugrunde gelegt.
Im Strategischen Stadtentwicklungskonzept waren die Abrisskosten für die Schulgebäude ebenfalls nicht einbezogen, da damals noch davon ausgegangen wurde, dass die Flächen an einen Investor verkauft würden. Jetzt wird jedoch davon ausgegangen, dass die Stadt Hilden selbst die Erschließung baut und die Grundstücke an verschiedene Bauherren (-gruppen) oder Bauträger veräußert.
Insofern ist es klar, dass die Kostengrößenordnungen aus dem Konzept nicht mit den Angaben aus der konkreten Erschließungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 254 verglichen werden können.
Es kann jedoch eine andere Aussage aus dem Konzept in Erinnerung gebracht werden, dass nämlich in „Integrierten Lagen" insbesondere bei der Betrachtung der Kostenbilanz je Wohneinheit sehr positive Werte erzielt werden können. (S. 79) Diese Werte werden umso besser, je mehr Wohneinheiten berücksichtigt werden können.
Deshalb wird im Konzept auf S. 103 auch ausgeführt, dass fast alle Potenzialflächen für den Wohnungsbau bei der Betrachtung der Kosten für die technische Infrastruktur und der anschließend generierbaren Steuereinnahmen wirtschaftlich zu entwickeln sind.

Der Anregung wird daher nicht nachgekommen. Die Kosten der Planung werden jedoch, soweit sie vorliegen in der Begründung dargelegt.

Es wird dargelegt, dass die Gebäude durch Vereine und VHS genutzt werden und es in den Unterlagen zum Bebauungsplan keine Hinweise auf alternative Räumlichkeiten gebe. Hierzu wird Stellung genommen:
Die Unterbringung dieser Nutzungen ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der

Anregung wird daher nicht gefolgt.

Zu dem Hinweis, dass Teile die Trafo-Anlage der Stadtwerke in einem Bereich des Plangebietes vorgesehen sei, der vom BRW als „Überflutungsfläche“ deklariert werde, wird Stellung genommen:
Der BRW war als Träger im Verfahren beteiligt und hat keinen Flächenbedarf für den Hochwasserschutz oder sonstige Konflikte mit der vorliegenden Planung angemeldet. Die Fläche für das Trafohäuschen ist im Bebauungsplan vorsorglich ausgewiesen. Gemäß den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung (gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie / EG-HWRM-RL) vom September 2013 handelt es sich bei der ausgewiesenen Fläche jedoch nicht um eine Überflutungsfläche. Eine Auswirkung des Hochwassers auf die Spielplatzfläche ist selbst bei einem 1000-jährigen Hochwasser nur in einem ganz kleinen Bereich am Bachlauf zu erwarten. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich, der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

Es wird vermutet, dass durch die große Baugrube der für die Versickerung anzulegenden Rigole im Bereich der öffentlichen Grünanlage die benachbarten Bäume geschädigt würden, und die Grünfläche aufgrund der Rigole nicht naturnah belassen werden können. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platzbedarf für die Baugrube der Rigole beträgt im Vorentwurf ca. 25,0 x 7,6 x 2,3m. Diese kann aufgrund der Gesamtbreite der Grünanlage zwischen den Bäumen und dem WA 5 eingerichtet werden, ohne die Bäume zu gefährden. Über der Kastenrigole soll die Oberfläche als Rasenfläche gestaltet werden.
Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.

Zu der Annahme, dass die Planänderung die abnehmenden Bevölkerungszahlen nicht berücksichtige, wird Stellung genommen:
Abnehmende Bevölkerungszahlen bedeuten nicht, dass es einen Stillstand in der Planung geben kann. Dies beruht unter anderem darauf, dass die heute nachgefragten Wohnungsgrößen in den Bestandsgebäuden häufig nicht erreicht werden und dass Forderungen beispielsweise nach Barrierefreiheit, Integrationsfähigkeit für Mehrgenerationenwohnen und sonstige „neue Wohnformen“ im Bestand nur teilweise erfüllt werden können.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der BUND bemängelt das Fehlen einer Begründung für das Erfordernis der Innenverdichtung. Im Stadtentwicklungskonzept seien nur 65 Wohneinheiten vorgesehen, diese sollten nicht überschritten werden. Hierzu wird Stellung genommen:

Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfs zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte (landwirtschaftliche oder Wald-) Flächen anzugreifen.
Die Anzahl der Wohneinheiten, die im strategischen Stadtentwicklungskonzept für die jeweiligen Baugebiete genannt werden, beruht auf einer typisierenden Betrachtung, nicht auf einer Durchplanung der Gebiete. Diese könnte in einem Strategischen Gutachten auf Stadtebene nicht geleistet werden. So wird auch im Stadtentwicklungskonzept dargestellt: „Die Betrachtung mit LEANkom® erfolgt typisierend (u.a. Bebauungstypen, Siedlungstypen). Anhand von (zum Teil) vorliegenden ersten städtebaulichen Entwürfen und Bebauungskonzepten werden für jede Fläche Besonderheiten berücksichtigt. In dieser frühen Phase der Betrachtung (strategische Ebene der Stadtentwicklung) kann die letztendliche Bebauung der Fläche jedoch nicht mit letzter Genauigkeit vorhergesagt werden.“ (Frehn, Schulten, Steinberg, 2010, Seite 78).
Die Anzahl der Wohneinheiten kann aus diesen Gründen nicht auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes festgelegt werden, und wird auch nicht durch den Bebauungsplan festgelegt. Die Städtebauliche Dichte passt sich, wie bereits dargestellt, in die Umgebung ein.
Diese Argumentation wird in der Begründung noch deutlicher herausgestellt. Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

Zu dem Vorwurf, dass kein Scoping-Termin durchgeführt worden sei und der Annahme, dass aus diesem Grund die Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt worden wären, wird Stellung genommen:
Es gibt keine gesetzliche Vorschrift für die Durchführung des Scopings im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Form eines „Termins“. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 wurden die Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Auch der BUND wurde beteiligt. Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Die Darstellungen und Bewertungen des Umweltberichts werden als wenig aussagefähig bemängelt, und für ungeeignet gehalten, „die Flächenfunktionen, Fauna- und Artenschutz sachgerecht zu beurteilen und die notwendigen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen.“ Zudem hätte die Beseitigung der nicht als schutzwürdig oder erhaltenswert beurteilten Bäume von vorneherein festgestanden und man habe die Funktionen und Naturausstattung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern nicht abgewogen. Hierzu wird Stellung genommen:
Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes war bekannt, dass aufgrund des Entwurfs etwa die Hälfte der schutzwürdigen und erhaltenswerten Bäume erhalten werden kann. Dies wurde gegen andere Forderungen wie beispielsweise die städtebauliche Dichte abgewogen. Der Umweltbericht hat bei Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes die Aufgabe, die möglichen Umweltauswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb der geplanten Vorhaben darzustellen und zu bewerten. Die Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs wurde durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) geprüft und berechnet, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind. Auch die Alternativen für die weitere Entwicklung des Plangebietes wurden dargestellt und bewertet.
Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.

Es wird beklagt, dass das faunistische Gutachten methodisch fehlerhaft und lückenhaft sei und die Absichten der Stadt Hilden, die auf diesem Gutachten beruhen, den Artenschutz nicht gewährleisten könnten. Dies beträfe sowohl das Vorkommen von Fledermäusen, als auch even-

tuell von Waldohreulen. Lokale Fledermauspopulationen seien durch dieses und weitere Verfahren und Bauvorhaben in Hilden bedroht, und dies würde auch auf Stadtebene ungenügend untersucht. Hierzu wird Stellung genommen:
Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 254 wurden im Frühjahr/ Sommer 2012 eine Potentialabschätzung und eine Artenschutzprüfung (ASP II) für das Plangebiet erstellt. Der Gutachter äußert sich zu den im Schreiben angesprochenen Themen wie folgt:

1. Es wurden keine Fledermausquartiere, insbesondere auch keine als Fledermausquartiere geeigneten Baumhöhlen, gefunden, der Gutachter empfahl daher lediglich vorsorglich Abrisszeiten. Diese wurden beim Abriss der Turnhalle beachtet und in den Bebauungsplan aufgenommen.
2. Das Vorkommen der Waldohreule konnte durch die Artenschutzrechtliche Prüfung (II) faktisch ausgeschlossen werden. Hierzu aus der Stellungnahme des Gutachters: *„Ich konnte sie aber (Stand 2012) praktisch ausschließen, da ich zum einen keine größeren, verlassenen Nester gefunden habe und zum anderen während der Nachtbegehungen auch keinerlei Hinweise (Bettelrufe von Jungvögeln, Jagdflüge, Gewölle etc.) auf das Vorkommen von Waldohreulen wahrgenommen habe. Zwischen Ende Mai und Anfang August sind die bettelnden Ästlinge von Waldohreulen weithin hörbar. Insofern ist bei der geringen Größe und überschaubaren Biotopausstattung des Gebietes eine Kartierung zwischen Mai und Ende Juli auch nach den gängigen Standards (SÜDBECK et al. 2005) absolut angemessen, selbst wenn im Frühjahr weitere Nester gefunden worden wären, die aufgrund der Belaubung im Mai nicht zu sehen waren. In diesem Zusammenhang möchte ich auch darauf hinweisen, dass entgegen der Darstellung in der Stellungnahme des BUND sehr wohl Nachtbegehungen stattgefunden haben. Selbstverständlich wurde während allen Fledermausbegehungen auch auf andere planungsrelevante Arten geachtet, auch wenn dies in der Übersicht in Tabelle 1 nicht aufgeführt wird.“*
Des Weiteren wird die ausführliche Abhandlung zum Thema Artenschutz im Rahmen des Offenlagebeschlusses hiermit noch einmal bestätigt, da neue Anregungen zum Thema nicht gemacht werden. Den Anregungen wird daher nicht stattgegeben.

2.9 Schreiben der Frau Bärbel Hansmann vom 04.08.2013

Es werden Anregungen zum Baumerhalt gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahme 2.1 (Baumerhalt) verwiesen.

2.10 Schreiben der Frau Marlis Pinther 13.08.2013

Es werden Anregungen zum Ruhenden Verkehr gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahme 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen.

In Bezug auf die vorgeschlagenen Nutzungen für das Plangebiet (bezahlbarer Wohnraum für Senioren, 30% öffentlich geförderter Wohnraum, ein Café, Mehrgenerationen-Projekte) wird Stellung genommen:
Es ist vorgesehen, im Plangebiet bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln, unter anderem auch für ältere Menschen. Die Entstehung von Mehrgenerationen-Projekten ist möglich, ist jedoch von privaten Initiativen abhängig. Ein Teil der Wohnungen soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau von der Hildener Wohnungsgesellschaft (WGH) erstellt werden. Diese Anliegen sind mit der vorliegenden Planung zu realisieren.

Ein Café ist an dieser Stelle nicht vorgesehen, da es an der St-Konrad-Allee ein Stadtteilzentrum gibt, und dieses nicht durch weitere Geschäfte im nahen Umkreis geschwächt werden soll. Ein zusätzlicher Bedarf in diesem Bereich entsteht durch die Neubebauung mit den ca. 130 Wohneinheiten (dies entspricht bei der vorgesehenen Mischung von Wohnformen ca. 390 Einwohnern) nicht. Den Anregungen wird somit nicht entsprochen.

2.11 Schreiben des Herrn Frank Henze vom 15.08.2013 und 25.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt und öffentliche Grünflächen vorgebracht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.2 (Größe der Grünfläche) verwiesen.

In Bezug auf die erbetene Erweiterung der Garagenzufahrt für das Grundstück Am Lindengarten 5 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird Stellung genommen:
Die Planstraße 5 verläuft im geänderten Entwurf im Bereich der bisherigen Straßentrasse. Am Ende der Planstraße 5 ist ein Wendehammer für Pkw vorgesehen.
Der Anregung wird entsprochen.

2.12 Schreiben der Frau Kerstin Junius vom 18.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen öffentliche Grünflächen und Anzahl der Wohneinheiten vorgebracht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.2 (Größe der Grünfläche) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

In Bezug auf die Vermutung, dass das zu erwartende Steueraufkommen und die Steigerung der Einwohnerzahlen bei der Planung im Vordergrund gestanden hätte, wird Stellung genommen:
Bei der Planung stand im Vordergrund, auf einer innerstädtischen Fläche, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben worden ist, einen guten und integrierten Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen zu verwirklichen. Hierdurch soll dem bestehenden Wohnraumbedarf entgegengewirkt werden. Der Wohnqualität für aktuelle und künftige Anwohner wird, insbesondere durch die Planung einer vergrößerten öffentlichen Grünanlage, die Einpassung der Planung in bestehende Strukturen (z.B. 2-3-Geschossigkeit) und die verbesserte Verkehrsführung z.B. auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr durch das Plangebiet hindurch, Rechnung getragen. Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

In Bezug auf die vorgeschlagenen Nutzungen für das Plangebiet wird Stellung genommen:
Es ist vorgesehen, im Plangebiet bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln, unter anderem auch für ältere Menschen. Die Entstehung von Mehrgenerationen-Projekten ist möglich, ist jedoch von privaten Initiativen abhängig. Ein Teil der Wohnungen soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau von der Hildener Wohnungsgesellschaft (WGH) erstellt werden. Ein Café ist an dieser Stelle nicht vorgesehen, da es an der St-Konrad-Allee ein Stadtteilzentrum gibt. Ein zusätzlicher Bedarf in diesem Bereich entsteht durch die Neubebauung mit den ca. 130 Wohneinheiten (dies entspricht bei der vorgesehenen Mischung von Wohnformen ca. 390 Einwohnern) nicht. Den Anregungen wird somit nicht entsprochen.

2.13 Schreiben der Frau Carla Junius sowie Schreiben der Ricarda Junius, beide vom 18.08.2013

Zu den Anregungen zum Thema öffentliche Grünflächen wird auf die Stellungnahme 2.2 (Größe der Grünfläche) verwiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Bezüglich der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen neu zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

2.14 Schreiben des Herrn Carsten Junius vom 18.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Ruhender Verkehr, öffentliche Grünflächen und Anzahl der Wohneinheiten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.2 (Größe der Grünfläche) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

In Bezug auf die Vermutung, dass das zu erwartende Steueraufkommen und die Steigerung der Einwohnerzahlen bei der Planung im Vordergrund gestanden hätte, wird Stellung genommen:
Bei der Planung stand im Vordergrund, auf einer innerstädtischen Fläche, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben worden ist, einen guten und integrierten Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen zu verwirklichen. Hierdurch soll dem bestehenden Wohnraumbedarf entgegengewirkt werden. Der Wohnqualität für aktuelle und künftige Anwohner wird, insbesondere durch die Planung einer vergrößerten öffentlichen Grünanlage, die Einpassung der Planung in bestehende Strukturen (z.B. 2-3-Geschossigkeit) und die verbesserte Verkehrsführung z.B. auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr durch das Plangebiet hindurch, Rechnung getragen. Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.15 Schreiben der Frau Angelika Seipelt vom 19.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Ruhender Verkehr, öffentliche Grünflächen, Anzahl der Wohneinheiten und Nachnutzung der Schule gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.2 (Größe der Grünfläche), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) und 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

2.16 Schreiben des Herrn Axel Schmitz vom 19.08.2013 (2 inhaltsgleiche Schreiben)

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, öffentliche Grünflächen und Anzahl der Wohneinheiten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.2 (Größe der Grünfläche) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Bezüglich der Anregung, nur auf den bereits versiegelten Flächen zu planen, und die Freiflächen als Naturpark zu gestalten, um Arten und Bestandsbäume zu schützen, wird Stellung genommen:
Die Gefährdung gefährdeter Arten wurde durch das Artenschutzgutachten ausgeschlossen.
Für die Planung ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der textliche Festsetzungen vorschlägt, die im Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Diese dienen dazu, Grünflächen, Bäume und Tiere zu schützen, die ökologischen Folgen des Eingriffs zu mindern oder zu ersetzen. In der Planung ist zudem eine Vergrößerung der öffentlichen Grünanlage vorgesehen. Die Gestaltung einer noch größeren Parkanlage bringt hohe Kosten in der Herstellung sowie der Pflege mit sich und wird aus den dargestellten Gründen nicht vorgesehen. Zudem soll laut Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 19.09.2012 das Plangebiet zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden.
Die Anregung wird daher abgelehnt.

2.17 Schreiben der Frau Sigrid Landskron vom 20.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Ruhender Verkehr, öffentliche Grünflächen und Nachnutzung der Schulgebäude gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.2 (Größe der Grünfläche) und 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Plan-

straße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Es wird angeregt, Leerstände für Wohnraum zu nutzen, außerdem werde der zusätzliche Wohnraum nicht benötigt. Es fehlten Freizeit-Möglichkeiten für junge Leute. Hierzu wird Stellung genommen:
Wohnungsleerstand entsteht unter anderem natürlicherweise durch Änderung der Lebensumstände und Umzüge. Der Zensus 2011 hat für Hilden eine sehr niedrige Leerstandsquote von 2,7% nachgewiesen (im Vergleich hierzu liegt diese im Kreis Mettmann bei 3,1% und in ganz NRW bei 3,7%).
Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in Hilden laut Zensus 2011 mit 84 m² im Vergleich zu den übrigen Städten des Kreises Mettmann an zweitniedrigster Stelle. Da der pro-Kopf-Anteil an Wohnraum jedoch überall ansteigt, kann dies als Hinweis darauf gedeutet werden, dass Wohnungen beispielsweise für Familien in Hilden benötigt werden. Dieser Wohnraumbedarf wird durch die starke Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern im Plangebiet bestätigt und dem soll durch die vorliegende Planung entsprochen werden.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet, innerhalb einer gewachsenen Struktur, die ausreichend Infrastruktur in der Umgebung bietet. In der Stadt sind vielfältige Freizeitangebote gegeben. Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur hierfür kann an dieser Stelle nicht gedeckt werden.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.18 Schreiben der Frau Kordula Neumann vom 21.08.2013 (persönlich zu Protokoll gegeben)

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Ruhender Verkehr, öffentliche Grünflächen, Anzahl der Wohneinheiten, Fauna, Nachnutzung der Schulgebäude und Erschließungs- und Folgekosten gemacht.
Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.2 (Größe der Grünfläche), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.6 (Fauna), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) und 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) verwiesen.

Hinsichtlich der Anregung, die ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbachs ohne Verkleinerung des Spielplatzes zu ermöglichen, indem der Spielplatz auf der bestehenden Grünfläche in Richtung Wohnungen geschoben und vergrößert wird, wird Stellung genommen:
Die Grünfläche (Sportwiese) wird in ihrer bisherigen Nutzung nicht mehr benötigt. Die öffentliche Grünanlage, die bisher nur aus der Fläche des Spielplatzes - zwischen dem fußläufigen Bereich der Straße Am Lindengarten und dem Garather Mühlenbach - besteht, wird durch die Realisation der Planung deutlich vergrößert. Eine „Verschiebung“ des Spielplatzes ist für die Realisation der ökologischen Bachumgestaltung nicht erforderlich und ist zudem eine sehr teure Maßnahme, die für die Realisation der Planung nicht beabsichtigt und nicht erforderlich ist.
Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden vom 12.06.2013 wird die ökologische Bachumgestaltung nicht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt. In den Bebauungsplan wird jedoch im Bereich der Grünanlage entlang des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein entsprechender Textlicher Hinweis ergänzt. Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf

der eine Umgestaltung des Bachlaufs auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

2.19 Schreiben der Frau Angelika Buchkremer vom 22.08.2013

Zu den Anregungen zum Thema Ruhender Verkehr wird auf die Stellungnahme 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen.

2.20 Schreiben des Herrn Achim Hankel vom 25.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Nachnutzung der Schule und Anzahl der Wohneinheiten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, sowie der Anregung, die Fläche für sich zukünftig ergebende Nutzungen teilweise freizuhalten, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Den Anregungen wird daher nicht entsprochen.

2.21 Schreiben der Frau Marlies Hauscheid-Muer vom 25.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Ruhender Verkehr, öffentliche Grünflächen, Wohneinheiten, Nachnutzung der Schulgebäude, Fauna, Erschließungs- und Folgekosten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.2 (Größe der Grünfläche), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.6 (Fauna) und 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Bezüglich der Anregung, durch eine weniger dichte Bebauung die bemängelte Verkehrserschließung zu entschärfen und auf die Riegelbebauung an der Lindenstraße zu verzichten,

wird Stellung genommen:
Die vorgesehene Verkehrserschließung ist der vorgesehenen Bebauung angepasst und die „Riegelbebauung“ an der Lindenstraße sowohl gestalterisch als auch lärmschutztechnisch sinnvoll, wie auch im Schallschutzgutachten ausgeführt wird:
„Dahingehend ist die Gebäudeanordnung der geplanten Bebauung aus schallimmissionstechnischer Hinsicht positiv einzuschätzen.“ (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Darüber hinaus wird die durch die geplante Bebauung verursachte Änderung der Lärmsituation im Gutachten als unbedeutend beurteilt:
„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich Kunibertstraße, Straße „ Am Lindengarten“ mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße „ Am Wiedenhof“ erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt jedoch unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet.“ (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Hinsichtlich der Anregung, die ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbachs ohne Verkleinerung des Spielplatzes zu ermöglichen, indem der Spielplatz auf der bestehenden Grünfläche in Richtung Wohnungen geschoben und vergrößert wird, wird Stellung genommen:
Die Grünfläche (Sportwiese) wird in ihrer bisherigen Nutzung nicht mehr benötigt. Die öffentliche Grünanlage, die bisher nur aus der Fläche des Spielplatzes - zwischen dem fußläufigen Bereich der Straße Am Lindengarten und dem Garather Mühlenbach - besteht, wird durch die Realisation der Planung deutlich vergrößert. Eine „Verschiebung“ des Spielplatzes ist für die Realisation der ökologischen Bachumgestaltung nicht erforderlich und ist zudem eine sehr teure Maßnahme, die für die Realisation der Planung nicht beabsichtigt und nicht erforderlich ist. Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden vom 12.06.2013 wird die ökologische Bachumgestaltung nicht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt. In den Bebauungsplan wird jedoch im Bereich der Grünanlage entlang des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein entsprechender Textlicher Hinweis ergänzt. Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken um zu nutzen und per Erbpacht für „bezahlbaren Wohnraum“ zu vergeben, und als Kindergarten zwischen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Vermarktung der Flächen ist von dem vom Rat zu beschließenden Vermarktungskonzept abhängig. In diesem könnte beispielsweise auch eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht beschlossen werden. Es handelt sich daher nicht um eine Frage der Bauleitplanung.
Der Anregung wird aus diesem Grunde nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Es wird Stellung genommen auf die Anregung, die Fläche so zu lassen, wie sie heute ist und zusätzliche Bäume und Sträucher zu pflanzen:
In der Planung ist eine Vergrößerung der öffentlichen Grünanlage vorgesehen. Die Gestaltung

einer noch größeren Parkanlage bringt hohe Kosten in der Herstellung sowie der Pflege mit sich und wird aus den dargestellten Gründen nicht vorgesehen. Zudem soll die Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

2.22 Schreiben von Herrn Wolfgang und Frau Ulrike Wagner 29.08.2013

Bezüglich der Anregung, eine weniger dichte Bebauung vorzusehen und alle Bäume und möglichst viel Grünfläche zu erhalten, wird Stellung genommen:
Die Bebauung ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Es ist städtebaulich sinnvoll und nachhaltig, innerstädtische Flächen, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Der Erhalt aller Bäume ist bei Abriss der Schulgebäude sowie der Realisation der Dichte, Beibehaltung und Vergrößerung der Grünfläche und Beibehaltung der geringen Geschossigkeit von 2-3 Geschossen nicht möglich. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. In den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in der Planstraße 1 wird jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Der Anregung wird daher teilweise entsprochen.

2.23 Schreiben des Herrn Friedhelm Guschker vom 30.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Ruhender Verkehr, öffentliche Grünflächen, Fauna, Nachnutzung der Schulgebäude und Anzahl der Wohneinheiten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.2 (Größe der Grünfläche), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.6 (Fauna), 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

Zu der Befürchtung, dass der parkähnliche Charakter der Grünfläche durch die bauliche Verdichtung verloren ginge, und der Anregung, nur in den Bereichen der entfallenden Pavillons behutsam nach zu verdichten, wird Stellung genommen:
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Sanierung der Bestandsgebäude wird von der Stadt Hilden als nicht wirtschaftlich möglich beurteilt. Daher ist eine „Nachverdichtung“ nur im Bereich der Pavillons bei Beibehaltung der Bestandsgebäude nicht sinnvoll.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

In Bezug auf die Darstellung, dass die Sportwiese ein beliebter Spiel- und Bolzplatz mit öffentlichem Charakter (Tennisplatz für Jedermann) gewesen sei, wird Stellung genommen:
Die Sportwiese war Teil des Schulgeländes. Bis vor ca. 8 Jahren wurde außerdem das Kleinspielfeld als Tennisplatz noch regelmäßig genutzt, aufgrund von Beschwerden aus der Nachbarschaft jedoch nicht durchgängig. Seit langem ist im Plangebiet nur der Spielplatz öffentlich nutzbar. Im Umfeld sind Bolzplätze am Spielplatz am Eichelkamp sowie an der Karnaper Straße vorhanden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Annahme, dass der Bebauungsplan gegen die Grundsätze des gültigen Regionalplans verstoße, wird Stellung genommen:
Die Anregung betrifft das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans, aus dem der Bebauungsplan entwickelt werden muss. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Verträglichkeit der Planung mit dem Regionalplan geprüft.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

2.24 Schreiben der Frau Gabi Koenig vom 30.08.2013

Es werden Anregungen zum Baumerhalt und zur Dichte der Bebauung gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf die Anregung, die Bäume ressourcenschonend zu erhalten, da dies wichtiger sei, als kurzfristiger Profit, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.25 Schreiben des Herrn Dirk Linke vom 05.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Fauna, Baumerhalt, zum Ruhenden Verkehr und zur Dichte der Bebauung gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.6 (Fauna), 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, sowie der Anregung, die Fläche für sich zukünftig ergebende Nutzungen teilweise freizuhalten, wird Stellung genommen:

Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Den Anregungen wird daher nicht entsprochen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungsprozess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

2.26 Schreiben der Frau Lisa Buchkremer vom 07.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt und zur Dichte der Bebauung gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Le-

bensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.27 Schreiben der Frau Renate Berndt vom 01.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt und öffentliche Grünflächen gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.2 (Größe der Grünfläche) verwiesen.

2.28 Schreiben der Frau Claudia Altieri vom 07.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt und Dichte der Bebauung gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Anregung, durch eine geänderte Planung könne die vorhandene Infrastruktur genutzt und dadurch die Kosten für Käufer verringert werden, wird Stellung genommen:
Infrastrukturelle Kosten für Kanalbau, Verkehrsanlagen, Versickerung etc. fallen auch bei einer geringeren Ausnutzung des Plangebietes an, steigen jedoch bei einer geringeren Zahl von Wohneinheiten anteilig pro Wohneinheit.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

2.29 Schreiben des Herrn Michael Otto vom 07.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Wohneinheiten wird auf die Stellungnahme 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.

Der Hinweis wird daher abgewiesen.

Zu der Anregung, durch eine geänderte Planung könne die vorhandene Infrastruktur genutzt und dadurch die Kosten für Käufer verringert werden, wird Stellung genommen:
Infrastrukturelle Kosten für Kanalbau, Verkehrsanlagen, Versickerung etc. fallen auch bei einer geringeren Ausnutzung des Plangebietes an, steigen jedoch bei einer geringeren Zahl von Wohneinheiten anteilig pro Wohneinheit.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

2.30 Schreiben des Herrn Albert Veit vom 11.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema öffentliche Grünflächen wird auf die Stellungnahme 2.2 (Größe der Grünfläche) verwiesen.

Zu der Anregung, neue Bebauung solle nur dort entstehen, wo bereits Gebäude stünden bzw. standen und ihr Bauvolumen dürfe das Volumen dieser Gebäude nicht überschreiten, wird Stellung genommen:
Das Bebauungsplanverfahren beruht auf dem Beschluss, die ehemalige Schulfläche, zu der auch die im FNP ausgewiesene Grünfläche gehört, in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Der Entwurf verbindet die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche mit einem in Dichte und Höhe zur Umgebung passenden Wohnungsbau. Da zusätzlich die Absicht besteht, in dieser integrierten Lage einen sinnvollen Städtebau zu betreiben und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann auf die teilweise Bebauung der im derzeitigen FNP als Grünfläche dargestellten Sportfläche nicht verzichtet werden.
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Bezüglich der Anregung, keine zusätzlichen Verkehrsflächen zu bauen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Hierfür ist der Bau zusätzlicher Verkehrsflächen erforderlich.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

2.31 Schreiben des Herrn Andreas Benoit, für die Piratenpartei vom 05.09.2013

Der Bürgerantrag, das Gebiet Albert-Schweitzer-Schule für ein Projekt „Urban Gardening“ zu nutzen, wurde bereits am 06.11.2013 durch den Stadtentwicklungsausschuss mehrheitlich abgelehnt. Da der Antrag auch als Anregung im Rahmen der Offenlage eingereicht wurde, wird hierzu in diesem Rahmen noch einmal Stellung genommen:

Hilden ist dicht besiedelt und verfügt nur über wenige öffentliche Freiflächen im unmittelbar bebauten Siedlungsraum. Jedoch wird dies in weiten Teilen deutlich kompensiert durch vielfältige private Grün- und Freiflächen. Dazu kommt ein umfangreiches Angebot an Kleingartenflächen. Bei diesen gibt es derzeit keinen Nachfragedruck.

Die in den größten deutschen Städten für das „Urban Gardening“ affinen sozialen Gruppierungen, insbesondere eine relevante studentische „Szene“, gibt es in Hilden nicht. Daher kann bezweifelt werden, ob es in Hilden ein ausreichend großes Bevölkerungsreservoir gibt, welches für ein längerfristiges Engagement in einem einschlägigen Projekt erforderlich ist. Eine organisierte Nachfrage nach Flächen für „Urban Gardening“ oder für die „Essbare Stadt“ hat es bisher nicht gegeben. Die Beispiele aus anderen Städten zeigen jedoch, dass für ein über längere Zeit funktionierendes Projekt Organisationsstrukturen (wie etwa ein Verein) unabdingbar sind.

Diese werden insbesondere als Ansprechpartner für die Stadt und neue Interessenten gebraucht.
Es gibt allerdings ein kleines selbstorganisiertes „Pilot-Projekt“ auf der städtischen Fläche im Eckbereich von Feldstraße und Poststraße. Dort befindet man sich jetzt in einer „Testphase“, in der man die Reaktion der Quartiersbevölkerung abwarten möchte.

Je nach Nachfrage und Fläche müssen praktische Aspekte durch die Stadt organisiert werden, etwa die Wasserversorgung und -entsorgung, die Müllabfuhr und die Erschließung (Parkplätze für Besucher). Im Bereich der Albert-Schweitzer-Schule wäre das angesichts der beantragten Flächen-Größe sicher erforderlich. Der Zuschussbedarf für die Einrichtung eines solchen Projektes ist nicht kalkulierbar. Zwar wird das Thema Spenden aufkommen, vielleicht auch der Verkauf produzierten Obst und Gemüses. Insbesondere bei einem Projekt auf städtischem Grund und Boden wird aber eine finanzielle oder geldwerte Beteiligung der Stadt immer zu diskutieren sein.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 254 (mit 46. Änderung des Flächennutzungsplanes) bringt die Chance mit sich, auf dem Gelände der Albert-Schweitzer-Schule ein modernes und zukunftsfähiges innenstadtnahes Wohnquartier zu errichten. Diese sollte nicht vertan werden. Dies gilt insbesondere auch für die Möglichkeit, hier in Teilen öffentlich geförderte Wohnungen durch die stadteigene WGH errichten zu lassen.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht stattgegeben.

2.32 Schreiben des Herrn Norbert Hansmann vom 10.09.2013 (Hinweis: Schreiben wird vom BUND unterstützt)

Herr Hansmann schließt sich den Anregungen des Herrn Ralf Berndt an. Hierzu wird auf die Stellungnahme zum Schreiben von Herrn Berndt verwiesen.

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, öffentliche Grünflächen, Ruhender Verkehr, Nachnutzung der Schulgebäude, Anzahl der Wohneinheiten und Fauna gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.2 (Größe der Grünfläche), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) und 2.6 (Fauna), verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.

Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Es wird angeregt, Leerstände für Wohnraum zu nutzen, außerdem werde der zusätzliche Wohnraum nicht benötigt. Es fehlten Freizeit-Möglichkeiten für junge Leute. Hierzu wird Stellung genommen:
Wohnungsleerstand entsteht unter anderem natürlicherweise durch Änderung der Lebensumstände und Umzüge. Der Zensus 2011 hat für Hilden eine sehr niedrige Leerstandsquote von 2,7% nachgewiesen (im Vergleich hierzu liegt diese im Kreis Mettmann bei 3,1% und in ganz NRW bei 3,7%).
Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in Hilden laut Zensus 2011 mit 84 m² im Vergleich zu den übrigen Städten des Kreises Mettmann an zweitniedrigster Stelle. Da der pro-Kopf-Anteil an Wohnraum jedoch überall ansteigt, kann dies als Hinweis darauf gedeutet werden, dass Wohnungen beispielsweise für Familien in Hilden benötigt werden. Dieser Wohnraumbedarf wird durch die starke Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern im Plangebiet bestätigt und dem soll durch die vorliegende Planung entsprochen werden.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet, innerhalb einer gewachsenen Struktur, die ausreichend Infrastruktur in der Umgebung bietet. In der Stadt sind vielfältige Freizeitangebote gegeben. Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur hierfür kann an dieser Stelle nicht gedeckt werden.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu der Befürchtung, dass der parkähnliche Charakter der Grünfläche durch die bauliche Verdichtung verloren ginge, und der Anregung, nur in den Bereichen der entfallenden Pavillons behutsam nach zu verdichten, wird Stellung genommen:
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Sanierung der Bestandsgebäude wird von der Stadt Hilden als nicht wirtschaftlich möglich beurteilt. Daher ist eine „Nachverdichtung“ nur im Bereich der Pavillons bei Beibehaltung der Bestandsgebäude nicht sinnvoll.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungsprozess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

Auf die Annahme, dass der Bebauungsplan gegen die Grundsätze des gültigen Regionalplans verstoße, wird Stellung genommen:
Die Anregung betrifft das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans, aus dem der Bebauungsplan entwickelt werden muss. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Verträglichkeit der Planung mit dem Regionalplan geprüft.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

Zu der Anregung, die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen. Zudem wird auf die Stellungnahme 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen (s.o.).
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Es wird Unverständnis geäußert für die Planung, die großen Bäume am fußläufigen Teil der Straße Am Wiedenhof zu fällen und an gleicher Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu wird Stellung genommen:
Die Bäume am fußläufigen Teil der Straße Am Wiedenhof gehören nicht zu den als schützens- oder erhaltenswert beurteilten Bäumen. Die im Baumgutachten beurteilte Stieleiche am südlichen Rand der betroffenen Fläche wurde als stark geschädigt beurteilt, so dass ein Erhalt hier nicht dauerhaft möglich ist. Im Bereich des Fußwegs liegen ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal, zudem grenzt hier in Teilen die Tiefgarage für das angrenzende Baufeld WA 3 an. Ein Erhalt der vorhandenen Bäume kann aus diesen Gründen nicht gewährleistet werden. Die Ersatzpflanzungen dienen der Gestaltung des Straßenraums.
Der Anregung kann aus diesen Gründen nicht entsprochen werden.

Zu der Aussage, dass von 14.000m² Grünfläche im Bestand nur 4.704m² bleiben (mit Verweis auf die Seiten S. 4 und 36 der Begründung (Stand Offenlage), und dies im Widerspruch zu den Angaben während der Bürgeranhörung stünde, wird Stellung genommen:
Der Entwurf wurde seit dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet. Doch wie auch in der Bürgeranhörung dargestellt, wird die öffentliche Grünfläche von ursprünglich ca. 4700 m² im Bebauungsplanentwurf erheblich vergrößert, sie umfasst künftig ca. 5700 m². Die Flächenbilanz auf S. 36 der Begründung, Stand der 29.05.2013, ist fehlerhaft und wird entsprechend angepasst.
Die Gesamtbilanz des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird überarbeitet, und die Ergebnisse in den Umweltbericht und die Begründung eingearbeitet.
Der Anregung wird daher teilweise gefolgt.

Bezüglich der Anregung, die Bäume Nrn. 10, 11, 17, 19 (Zählung aus Anlage 2b der Dokumentation von Herrn Hansmann) und die in der Grünfläche am Bach zum Erhalt festzusetzen, wird Stellung genommen:
Die genannten Bäume sind im Norden zwei Winterlinden (im Landschaftspflegerischen Begleitplan Bäume Nrn. 7 und 8) und an der Straße Am Lindengarten eine Pyramideneiche (im LBP Baum Nr. 9) sowie ein Spitzahorn (im LBP Baum Nr. 17).

Die Bäume Nrn. 7, 8 und 9 stehen, wie auch die Bäume am Garather Mühlenbach, in der öffentlichen Grünanlage. Gemäß der geänderten Planung werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Der Baum Nr. 17 wird unter Schaffung eines bedingten Baurechts für ein Patiohaus ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.
Der Anregung, die genannten Bäume zum Erhalt festzusetzen, wird daher entsprochen.

Hinsichtlich der Hinweise, dass die Gutachten zum Plangebiet schon für den Wettbewerb hätten vorliegen müssen, und dass es keinen Scoping-Termin mit hinzuzuladenden Institutionen und Verbänden gab, wird Stellung genommen:
Der Städtebauliche Wettbewerb ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Das Wettbewerbsverfahren hat sich nach den RAW 2004 der Architektenkammer gerichtet. Die Erarbeitung von Gutachten ist hierfür nicht vorgeschrieben.

Es gibt keine gesetzliche Vorschrift für die Durchführung des Scopings im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Form eines „Termins". Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 wurden die Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Auch der BUND wurde beteiligt.
Den Anregungen wird daher nicht stattgegeben.

In Bezug auf die Befürchtungen, dass die tatsächlichen Kosten für die Realisation erheblich höher sind, als bisher öffentlich dargestellt, und ein „Vermögensverlustgeschäft" erzielt würde, wird Stellung genommen:
Grund der städtebaulichen Planung ist nicht die Mehrung des städtischen Vermögens, sondern sind die Aufgabe der Nutzung der Albert-Schweitzer-Schule und der Bedarf an Wohnraum, wie ausführlich in der Stellungnahme 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) dargelegt. Die Kosten der Planung werden (inklusive der Kosten für den Städtebaulichen Wettbewerb), soweit sie vorliegen, in der Begründung ergänzt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden folgende Hinweise zu der Form des Verfahrens gemacht:
- *die Einladung zur Bürgeranhörung sei erst am 11.01. in der Umgebung des Plangebiets verteilt worden,*
- *es sei eine Bürgerinformationsveranstaltung angekündigt gewesen, für die eine falsche Uhrzeit angegeben worden sei,*
- *der Offenlagetermin im Amtsblatt sei nur vom 18.07.-23.07. ausgehängt gewesen,*
- *die Offenlage sei in die Sommerferien verlegt worden, mit Fristverlängerung bis zum 16.09.2013.*

Hierzu wird Stellung genommen:
Die Einladung zur Bürgeranhörung, welche am 17.01.2013 stattfand, wurde am 10.01.2013 in der Umgebung des Plangebiets in die Briefkästen verteilt. Diese Verfahrensweise ist in Hilden üblich, obwohl gesetzlich nicht vorgeschrieben.
Auf der Einladung zur Bürgeranhörung waren eine Karte mit dem Plangebiet und Hinweise zur Veranstaltung gegeben. Die Anfangszeit der Bürgeranhörung war auf der Internetseite der Stadt Hilden kurzzeitig mit 19.00 Uhr (statt 18.00 Uhr) angegeben, aber da die Veranstaltung bis 20.30 Uhr ging, war faktisch auch für zu spät kommende die Informationsmöglichkeit gegeben. Sollte in diesem Zusammenhang dennoch ein Verfahrensfehler vorliegen, so wäre er nach § 214 BauGB für das Aufstellungsverfahren unbeachtlich.
Die öffentliche Bekanntmachung dient lediglich als Hinweis auf die Offenlage und muss nicht in der gesamten Zeit der Offenlage aushängen: Entsprechend der Verordnung über die öffentli-

che Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 26. August 1999 müssen öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden für die Dauer von mindestens einer Woche ausgehängt werden. Die Bekanntmachung erfolgte auch im Internet und in der Lokalzeitung. Der Offenlagezeitraum betrug entgegen der gesetzlichen Anforderungen von einem Monat im vorliegenden Bebauungsplanverfahren mehr als 8 Wochen. Schon im Januar wurde dies in der Bürgeranhörung angekündigt, und ebenfalls auf die Möglichkeit der im Internet zugänglichen Informationen hingewiesen. Die Möglichkeit zur Information und Beteiligung war somit für jedermann gegeben.
Den Hinweisen wird daher nicht gefolgt.

Dem Schreiben wurden diverse Anhänge beigelegt. Zu diesen wird Stellung genommen:
In Bezug auf die Anlagen 0, 1, 1a, 2, wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 61/ 195 zur Offenlage vom 14.05.2013 (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden am 10.07.2013) verwiesen.

Stellungnahme zur Anlage 3 „Flächenbilanz der 46. Flächennutzungsplanänderung“:
Die Anlage betrifft die Flächennutzungsplanänderung. Die auf der Bürgeranhörung dargestellte Flächenbilanz betrifft jedoch den Bebauungsplan Nr. 254. Dies geht aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung vom 30.01.2013 eindeutig hervor. Aus der dort dargestellten Flächenbilanz ging ferner hervor, dass darin private Grünflächen berücksichtigt wurden, und es wurde erläutert, dass es sich hier um Gartenflächen handele. Diese werden auf FNP-Ebene gar nicht dargestellt.
Die Anregung wird daher abgewiesen.

Zu den Themen der Anlage 4 (Gefährdung von Bäumen durch den Bau der Rigole), Anlage 5 (Baumerhalt), Anlagen 6 und 8 (Nachnutzung der Schulgebäude), Anlage 7 (Feinstaubbelastung wird durch die Planung erhöht) wurde bereits Stellung genommen. In Bezug auf die Anlage 7a (Hinweis auf die Bürgergruppe Grüne Lunge) wird auf die Stellungnahme 2.1 (Baumerhalt) verwiesen und die Erläuterungen zur Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss Nr. 61/ 195 vom 14.05.2013 (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden am 10.07.2013) verwiesen. Da die Anlage 9 (Regionalplan) die 46. Flächennutzungsplanänderung betrifft, wird auf die Sitzungsvorlage hierzu verwiesen.

2.33 Schreiben des Herrn Werner Siggelkow vom 09.09.2013

Zu der Anregung, zwei schutzwürdige Bäume im Bereich des WA 5 durch geänderte Planung zu erhalten, indem der Baukörper im WA5 verschoben wird, wird Stellung genommen:
Die Verschiebung des Baukörpers im WA 5 nach Westen, um den Baum zu erhalten, hätte eine Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche zur Folge, was städtebaulich nicht wünschenswert ist. Um den Baum Nr. 17 (laut LBP) im Bereich des Baukörpers im WA 5 zu erhalten, wird aber ein bedingtes Baurecht für die südlichste Wohneinheit (Patiohaus) festgesetzt. Dieses ermöglicht den Erhalt des Baumes für seine natürliche Lebenszeit. Nach Wegfall des Baumes kann dann das Baurecht ausgeübt werden.

Nach der Prüfung der Vitalität durch das Sachgebiet Grünflächen im Herbst 2012 ist Baum Nr. 16 (gem. LBP) (Spitzahorn) vital und schutzwürdig. Der Baum steht innerhalb der Straßentrasse der Planstraße 01. Da die Straßentrasse neben dem Baumstamm noch ca. 5m Breite aufweist, kann der Baum erhalten werden. Hierfür wird die Fahrbahnführung entsprechend angepasst, da ohnehin eine verkehrsberuhigte Gestaltung vorgesehen ist. Der Anregung wird daher teilweise entsprochen.

Bezüglich der Anregung, Planstraße 01 nicht neu zu erstellen, und damit die Erschließungs-

kosten für das Gebiet zu reduzieren, wird Stellung genommen:
Die bestehende Straße Am Lindengarten (Stichstraße von der Lindenstraße aus) dient nur der Erschließung weniger Einfamilienhäuser sowie der Pflege der Grünanlage Am Lindengarten. Da in dem Gebiet in Zukunft erheblich mehr Wohneinheiten entstehen, muss die Erschließung angepasst werden. Dies betrifft sowohl die Planstraßen 01 und 05, als auch die entsprechenden Kanäle. Die Planstraße 05 wird jedoch insoweit angepasst, dass sie im Bereich der alten Straßentrasse, also östlich des WA 5 verläuft.
Der Anregung wird daher teilweise entsprochen.

2.34 Schreiben des Herrn Georg Blanchot vom 09.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, öffentliche Grünflächen, Anzahl der Wohneinheiten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.2 (Größe der Grünfläche) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf die Anregung, durch Neuplanung die Voraussetzungen für bezahlbaren sozialen Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen, barriere- und behindertenfreundliches Wohnen zu schaffen, wird Stellung genommen:
Es ist vorgesehen, mit der Baumaßnahme bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Teil der Wohnungen soll von der Wohnungsgesellschaft Hilden (WGH) als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden. Auch der Bau von Mehrgenerationenhäusern ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes möglich und wird von der Stadt unterstützt. Der Bau von barriere- und behindertenfreundlichem Wohnraum ist mit der derzeitigen Planung möglich. Eine Neuplanung ist für diese Nutzungen nicht erforderlich.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.35 Schreiben der Frau Nicola Linden vom 13.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Baumerhalt wird auf die Stellungnahme 2.1 (Baumerhalt) verwiesen.

Zu der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren und eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, sowie der Anregung, zu prüfen, ob nicht an anderer Stelle brachliegende Industrie- oder andere Grundstücke bebaut werden können, um im Bereich Albert-Schweitzer-Schule

Bäume und Ökosystem zu schützen, wird Stellung genommen:
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet ist hierfür gemäß dem Strategischen Stadtentwicklungskonzept eine der zu bevorzugenden Flächen.
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen. Auch ehemalige Industrie- und andere brachliegende Grundstücke werden in der Regel im Sinne des Flächenrecyclings neu genutzt. Allerdings sind nicht alle brachliegenden Flächen so gut für das Wohnen geeignet, wie diese innenstadtnahe, infrastrukturell gut eingebundene Fläche.
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Den Anregungen wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.36 Schreiben der Frau Annette Knoblich vom 13.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Dichte der Bebauung und öffentliche Grünfläche gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) und 2.2 (Größe der Grünfläche) verwiesen.

Zu dem Hinweis, dass die Erschließung des Gebietes in dieser Dimension zu teuer ist, wird Stellung genommen:
Infrastrukturelle Kosten für Kanalbau, Verkehrsanlagen, Versickerung etc. fallen auch bei einer geringeren Ausnutzung des Plangebietes an, steigen jedoch bei einer geringeren Zahl von Wohneinheiten anteilig pro Wohneinheit.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.37 Schreiben der Frau Leni Fleischheuer vom 12.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Dichte der Bebauung und Anzahl der Wohneinheiten, Ruhender Verkehr, Fauna und Erschließungs- und Folgekosten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.6 (Fauna), 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) verwiesen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.

Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Bäume im Plangebiet sollten erhalten bleiben, da sie eine wichtige Filterfunktion für die Luft haben, wird Stellung genommen:
Der Erhalt aller Bäume ist bei Abriss der Schulgebäude sowie der Realisation der Dichte, Beibehaltung und Vergrößerung der Grünfläche und Beibehaltung der geringen Geschossigkeit von 2-3 Geschossen nicht möglich. Die bestehende Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert und die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche nach Baumschutzsatzung und Vitalität gepflegt und erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume Nrn. 5, 17 und 19 (gem. LBP) wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gesichert. Der Baum Nr. 16 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu gehören die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen.
Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.38 Schreiben der Frau Ingrid Dahmann vom 12.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Dichte der Bebauung und Anzahl der Wohneinheiten, Ruhender Verkehr, Erschließungs- und Folgekosten, Fauna gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten), 2.6 (Fauna) verwiesen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Le-

bensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.39 Schreiben des Herrn Hermann Fleischheuer vom 12.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Dichte der Bebauung und Anzahl der Wohneinheiten, Ruhender Verkehr, Erschließungs- und Folgekosten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.3 (Ruhender Verkehr) und 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) verwiesen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

Hinsichtlich der Einschätzung, dass mit der dichten Bebauung kurzfristig und nicht nachhaltig gedacht worden sei, sowie der Anregung, die Fläche für sich zukünftig ergebende Nutzungen teilweise freizuhalten, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Den Anregungen wird daher nicht entsprochen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Le-

bensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Bäume im Plangebiet sollten erhalten bleiben, da sie eine wichtige Filterfunktion für die Luft haben, wird Stellung genommen:
Der Erhalt aller Bäume ist bei Abriss der Schulgebäude sowie der Realisation der Dichte, Beibehaltung und Vergrößerung der Grünfläche und Beibehaltung der geringen Geschossigkeit von 2-3 Geschossen nicht möglich. Die bestehende Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert und die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche nach Baumschutzsatzung und Vitalität gepflegt und erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume Nrn. 5, 17 und 19 (gem. LBP) wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gesichert. Der Baum Nr. 16 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu gehören die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen.
Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.40 Schreiben des Herrn Klaus de Leuw vom 16.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Fauna, Nachnutzung der Schulgebäude, gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.6 (Fauna) und 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

In Bezug auf die Anregung, die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.04.2011, dass zusätzlich zu dem norma-

len Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können, ist jedoch die Umwandlung in Wohnbauland erforderlich und daher auch vom Rat am19.09.2012 beschlossen worden.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Hinsichtlich des Hinweises, es sei widersinnig, Familien anzusiedeln und Schulstandorte zu vernichten, wird Stellung genommen:
Aufgrund des demographischen Wandels ist der Erhalt der Schule nicht mehr erforderlich. Im Plangebiet soll der Bau von Wohneinheiten für verschiedene Zielgruppen ermöglicht werden. Durch die Ansiedlung von Familien im hier möglichen Umfang ist nicht mit einer Überlastung der Schulen in Hilden zu rechnen.
Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.41 Schreiben der Frau Sigrid Scherlitz vom 15.09.2013

Hinsichtlich der Bedenken, dass der Bebauungsplan im Gegensatz zu den in der Bürgerdiskussion am 18.11.2010 und in der Bürgeranhörung am 17.01.2013 formulierten Ansprüchen und Zielen hinsichtlich Dichte der Bebauung, Verringerung der Freiflächen, Baumerhalt, Nachnutzung der Schulgebäude sowie Schaffung preisgünstigen Wohnraums stünde, wird Stellung genommen:
Die Ergebnisse aus der Bürgerdiskussion am 18.11.2010 waren sehr vielfältig. Beispielsweise gab es keine eindeutigen Tendenzen zur Art und Dichte der Nutzung und der Bebauung. Es sprachen sich jedoch relativ viele Teilnehmer der Diskussionsveranstaltung für den Erhalt von Bäumen und Grünfläche und einige für den Erhalt von Gebäuden aus.
Die Sanierung der Bestandsgebäude wird von der Stadt Hilden als nicht wirtschaftlich möglich beurteilt. Der Planung wurde daher von Beginn an der Abriss der Schule zu Grunde gelegt.
Aufgrund des demographischen Wandels ist der Erhalt der Schule nicht mehr erforderlich. Die

Gebäude nur zu erhalten und zu sanieren, um den Raumbedarf von Vereinen und VHS zu decken, würde sehr hohe Kosten für die Allgemeinheit verursachen. Vereine und Verbände müssen für ihre Zwecke selbst Räumlichkeiten anmieten. Da die Sanierung als zu kostenintensiv und wirtschaftlich nicht möglich angesehen wird, ist auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht möglich. Zudem soll laut Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 19.09.2012 das Plangebiet zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden.
Durch die vorliegende Planung wird ein Teil der schützens- und erhaltenswerten Bäume sowie die gesamte bestehende öffentliche Grünanlage erhalten und die Grünfläche mit Baumbestand vergrößert. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

Es ist vorgesehen, mit der Baumaßnahme bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Teil der Wohnungen soll von der Wohnungsgesellschaft Hilden (WGH) als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.42 Zwei Schreiben der Frau Rita Wingender vom 04.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Ruhender Verkehr, Anzahl der Wohneinheiten, Baumerhalt, gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) und 2.1 (Baumerhalt) verwiesen.

Hinsichtlich des Hinweises, dass die Berechnung der Stellplätze fragwürdig sei, weil die vorhandenen Parkplätze auf der Nordseite der Kunibertstraße mit eingerechnet werden, wird Stellung genommen:
Die Berechnung der Parkplätze wurde noch einmal klarer dargestellt. Diese Darstellung wird in der Begründung aufgenommen.
Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

Zu der Anregung, die Bäume im Plangebiet sollten erhalten bleiben, da sie eine wichtige Filterfunktion für die Luft haben, wird Stellung genommen:
Der Erhalt aller Bäume ist bei Abriss der Schulgebäude sowie der Realisation der Dichte, Beibehaltung und Vergrößerung der Grünfläche und Beibehaltung der geringen Geschossigkeit von 2-3 Geschossen nicht möglich. Die bestehende Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert und die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche nach Baumschutzsatzung und Vitalität gepflegt und erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume Nrn. 5, 17 und 19 (gem. LBP) wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gesichert. Der Baum Nr. 16 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu gehören die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen.
Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

2.43 Schreiben des Herrn Manfred Wingender vom 27.07.2013

Bezüglich der Anregung, der Abriss der Schulgebäude dürfe erst erfolgen, wenn es für die VHS und Vereine neue Räume gebe, wird auf die Stellungnahme 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

Hinsichtlich der Anregung, dass die Barrierewirkung der geplanten Gebäude für Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung im Umweltbericht nicht erwähnt sei, und deshalb das Verfahren insgesamt in Zweifel zu ziehen sei, weil diese Information zur Abstimmung des Offenlagebeschlus-

ses nicht vorgelegen habe, wird Stellung genommen:
Im Umweltbericht wird auf die Thematik der klimatischen Beeinträchtigung ausführlich eingegangen. So wird dargestellt, dass durch die Bebauung durchaus Beeinträchtigungen entstehen, diese werden jedoch als vertretbar gewertet. Der Hinweis auf die Barrierewirkung der geplanten Gebäude in Nord-Süd-Richtung wird im Umweltbericht ergänzt.
Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.

In Bezug auf die Anregung, die Bäume im landschaftspflegerischen Fachbeitrag nach der Hildener Baumschutzsatzung zu beurteilen, und dem Hinweis, dass der Umweltbericht nicht die vollständige Auflistung der nach Baumschutzsatzung schützenswerten Bäume enthalte, und das Verfahren aus diesen Gründen insgesamt in Zweifel zu ziehen sei, weil diese Information zur Abstimmung des Offenlagebeschlusses nicht vorgelegen habe, wird Stellung genommen:
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag übernimmt die Liste der schutzwürdigen und erhaltenswerten Bäume, die vom Grünflächenamt im Dezember 2012 ermittelt worden sind. Der Fachbeitrag ist ein eigenständiges Gutachten und muss die Bäume nicht gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hilden bewerten, sondern gemäß ihrem ökologischen Wert, um die Minderung der Eingriffsfolgen und ihren Ausgleich im ökologischen Sinn sicherzustellen.
Der Umweltbericht übernimmt ebenfalls die Liste der schutzwürdigen und erhaltenswerten Bäume, die vom Grünflächenamt im Dezember 2012 ermittelt worden sind. Die Bäume sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet worden. Gemäß § 3 Satz 4 der Hildener Baumschutzsatzung vom 10.11.2010 fallen „Bäume, über deren Entfernung bereits in Bebauungsplänen nach § 1a Baugesetzbuch (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) entschieden wurde“, nicht unter die zu schützenden Bäume.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

2.44 Schreiben des Herrn Werner und der Frau Wilma Roth vom 11.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Nachnutzung der Schulgebäude wird auf die Stellungnahme 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen. Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

In Bezug auf die Anregung, die Fläche als öffentliche Grünfläche den Bürgern als Begegnungsraum zur Verfügung zu stellen, wird Stellung genommen:
In der Planung ist eine Vergrößerung der öffentlichen Grünanlage vorgesehen. Die Gestaltung einer noch größeren Parkanlage bringt hohe Kosten in der Herstellung sowie der Pflege mit sich und wird aus den dargestellten Gründen nicht vorgesehen.
Die Anregung wird daher abgelehnt.

Es wird angeregt, Leerstände für Wohnraum zu nutzen und erklärt, dass der zusätzliche Wohnraum nicht benötigt werde. Hierzu wird Stellung genommen:

Wohnungsleerstand entsteht unter anderem natürlicherweise durch Änderung der Lebensumstände und Umzüge. Der Zensus 2011 hat für Hilden eine sehr niedrige Leerstandsquote von 2,7% nachgewiesen (im Vergleich hierzu liegt diese im Kreis Mettmann bei 3,1% und in ganz NRW bei 3,7%).
Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in Hilden laut Zensus 2011 mit 84 m² im Vergleich zu den übrigen Städten des Kreises Mettmann an zweitniedrigster Stelle. Da der pro-Kopf-Anteil an Wohnraum jedoch überall ansteigt, kann dies als Hinweis darauf gedeutet werden, dass Wohnungen beispielsweise für Familien in Hilden benötigt werden. Dieser Wohnraumbedarf wird durch die starke Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern im Plangebiet bestätigt und dem soll durch die vorliegende Planung entsprochen werden.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.45 Schreiben der Frau Vanessa Otto vom 11.09.2013

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.46 Schreiben der Frau Claudia Otto vom 11.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Fauna wird auf die Stellungnahme 2.6 (Fauna) verwiesen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.47 Schreiben des Herrn Klaus Buchkremer vom 11.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Ruhender Verkehr wird auf die Stellungnahme 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen.

Hinsichtlich des Hinweises, dass die Kindertagesstätte Am Wiedenhof keine eigenen Stellplätze habe und die Eltern bzw. Mitarbeiter auf der Straße und auf dem Schulhof parkten, wird außerdem Stellung genommen:
Die Stellplätze an der Straße Am Wiedenhof sowie auch die neu geschaffenen Besucherstellplätze im Plangebiet stehen weiterhin für Besucher der Kindertagesstätte zur Verfügung. Die Planung für das Plangebiet kann darüber hinaus nicht den Stellplatzbedarf der Nachbarschaft decken. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

In Bezug auf den Hinweis, dass 8 Parkplätze an der Kunibertstraße den Gebäude Am Wiedenhof 2 und 4 zugeordnet sind, wird zusätzlich Stellung genommen:
Von den im Plangebiet vorhandenen Parkplätzen an der Kunibertstraße sind 8 der WGH und den Geschosswohnungsbauten an der St.-Konrad-Allee über eine Baulast zugeordnet. Diese werden in einer Tiefgarage ersetzt. Dem Hinweis wird damit gefolgt. Eine Festlegung im Bebauungsplan ist hierzu nicht möglich.

2.48 Schreiben der Frau Ursula Linden vom 13.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Anzahl der Wohneinheiten wird auf die Stellungnahme 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Hinweises, dass vorliegende Gutachten den Erhalt der Grünfläche empfählen, wird Stellung genommen:
Eine Empfehlung für den Erhalt der bestehenden Grünfläche wird in den Gutachten nicht getroffen. Ansonsten wird auf die Stellungnahme 2.2 (Grünflächen) verwiesen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.49 Schreiben des Herrn Rolf Becker vom 10.09.2013

Zu der Anregung, die Bäume im Plangebiet sollten erhalten bleiben, da sie eine wichtige Filterfunktion für die Luft haben, wird Stellung genommen:
Der Erhalt aller Bäume ist bei Abriss der Schulgebäude sowie der Realisation der Dichte, Beibehaltung und Vergrößerung der Grünfläche und Beibehaltung der geringen Geschossigkeit von 2-3 Geschossen nicht möglich. Die bestehende Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert und die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche nach Baumschutzsatzung und Vitalität gepflegt und erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume Nrn. 5, 17 und 19 (gem. LBP) wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gesichert. Der Baum Nr. 16 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu gehören die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen.
Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

2.50 Schreiben der Frau Christa Becker vom 10.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Fauna wird auf die Stellungnahme 2.6 (Fauna) verwiesen.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes

zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen. Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.51 Schreiben der Frau Claudia Roth vom 15.09.2013

In Bezug auf die Anregung, die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.04.2011, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können, ist jedoch die Umwandlung in Wohnbauland erforderlich und daher auch vom Rat am19.09.2012 beschlossen worden.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Es wird angeregt, Leerstände für Wohnraum zu nutzen, außerdem werde der zusätzliche Wohnraum nicht benötigt. Hierzu wird Stellung genommen:
Wohnungsleerstand entsteht unter anderem natürlicherweise durch Änderung der Lebensumstände und Umzüge. Der Zensus 2011 hat für Hilden eine sehr niedrige Leerstandsquote von 2,7% nachgewiesen (im Vergleich hierzu liegt diese im Kreis Mettmann bei 3,1% und in ganz NRW bei 3,7%). Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in Hilden laut Zensus 2011 mit 84 m² im Vergleich zu den übrigen Städten des Kreises Mettmann an zweitniedrigster Stelle. Da der pro-Kopf-Anteil an Wohnraum jedoch überall ansteigt, kann dies als Hinweis darauf gedeutet werden, dass Wohnungen beispielsweise für Familien in Hilden benötigt werden. Dieser Wohnraumbedarf wird durch die starke Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern im Plangebiet bestätigt und dem soll durch die vorliegende Planung entsprochen werden.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.52 Schreiben des Herrn Andreas Rasche vom 15.09.2013

Zu den Anregungen zum Thema Ruhender Verkehr wird auf die Stellungnahme 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen.

Hinsichtlich des Hinweises, dass auf der St-Konrad-Allee Bewohner des Gerhart-Hauptmann-Hofes parken, da hier beim Bau nur 0,5 Stpl. pro Haus vorgesehen waren, und die Stellplätze für zusätzlichen Bedarf hier nicht ausreichten, wird außerdem Stellung genommen:
Die Planung für das Plangebiet kann nicht den Stellplatzbedarf der Nachbarschaft decken. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

2.53 Schreiben des Herrn Ralf Berndt vom 11.09.2013

Hinsichtlich der im Schreiben nochmals unterstützten Eingaben, die bereits zur frühzeitigen

Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden (04.02.2013), wird auf die Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss Nr. 61/ 195 vom 14.05.2013 (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden am 10.07.2013) verwiesen. Bezüglich der ausdrücklichen Unterstützung der Anregungen des BUND vom 30.08.2013 und des Herrn Hansmann vom 10.09.2013 wird auf die entsprechenden Stellungnahmen in dieser Beschlussvorlage verwiesen.

In Bezug auf den Einwand, dass das Amtsblatt Nr. 16 vom 11.07.2013, in dem die Offenlage des Bebauungsplans bekanntgemacht wurde, nur vom 11. bis 22. Juli 2013 am Rathaus ausgehangen hätte, aber bis zum 16.09.2013 hätte aushängen müssen, wird Stellung genommen:
Die öffentliche Bekanntmachung dient als Hinweis auf die Offenlage und muss nicht in der gesamten Zeit der Offenlage aushängen. Entsprechend der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 26. August 1999 müssen öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden für die Dauer von mindestens einer Woche ausgehängt werden. Der Aushang erfolgte demnach lange genug. Die Bekanntmachung erfolgte auch im Internet und in der Lokalzeitung. Die Anregung wird abgewiesen.

2.54 Schreiben der Frau Ursula Probst vom 15.09.2013

Zu den Anregungen zu den Themen Anzahl der Wohneinheiten und Dichte der Bebauung, Baumerhalt und Nachnutzung der Schulgebäude wird auf die Stellungnahmen 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.1 (Baumerhalt) und 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungsprozess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

Hinsichtlich des Hinweises, dass die Empfehlungen des Städtischen Klimagutachtens zu der Verbesserung der Durchlüftung, der Erhöhung des Vegetationsanteils, dem Erhalt der Freiflächen, der Reduzierung und Vermeidung von Emissionen und der Herabsetzung des Versiegelungsgrads nicht beachtet würden, wird Stellung genommen:
Das Klimagutachten wurde für die Gesamtstadt erstellt. Das Plangebiet weist laut Klimagutachten Grünflächen mit mittlerer stadtklimatischer Bedeutung und Siedlungsräume mit mittlerer bis geringer bioklimatischer Bedeutung (dies betrifft die Bereiche, in denen Schulhof und Gebäude sowie Turnhalle stehen) auf. Dies wurde im Umweltbericht aufgegriffen und bewertet. Die Klimaverträglichkeit des Bebauungsentwurfes wurde auf dieser Grundlage gegen andere Planungsziele abgewogen. Es wird außerdem auf die Stellungnahme 2.2 (Grünflächen) verwiesen.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

In Bezug auf die Anregung, dass die Eingriffe im Plangebiet und nicht über das Ökokonto ausgeglichen werden sollen, wird Stellung genommen:
Der Ausgleich des Eingriffs ist im Plangebiet allein nicht möglich, und der Ausgleich an anderem Ort im Stadtgebiet, in diesem Fall über das Ökokonto der Stadt Hilden, ist gesetzlich zulässig.
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer" Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Bedenken, dass der Bebauungsplan im Gegensatz zu den in der Bürgerdiskussion am 18.11.2010 und in der Bürgeranhörung am 17.01.2013 formulierten Ansprüchen und Zielen in Bezug auf Dichte der Bebauung, Verringerung der Freiflächen, Baumerhalt, Nachnutzung der Schulgebäude sowie Schaffung preisgünstigen Wohnraums stünde, wird Stellung genommen:
Die Ergebnisse aus der Bürgerdiskussion am 18.11.2010 waren sehr vielfältig. Beispielsweise gab es keine eindeutigen Tendenzen zur Art und Dichte der Nutzung und der Bebauung. Es sprachen sich jedoch relativ viele Teilnehmer der Diskussionsveranstaltung für den Erhalt von Bäumen und Grünfläche und einige für den Erhalt von Gebäuden aus.
Die Sanierung der Bestandsgebäude wird von der Stadt Hilden als nicht wirtschaftlich möglich beurteilt. Der Planung wurde daher von Beginn an der Abriss der Schule zu Grunde gelegt. Aufgrund des demographischen Wandels ist der Erhalt der Schule nicht mehr erforderlich. Die Gebäude nur zu erhalten und zu sanieren, um den Raumbedarf von Vereinen und VHS zu decken, würde sehr hohe Kosten für die Allgemeinheit verursachen. Vereine und Verbände müssen für ihre Zwecke selbst Räumlichkeiten anmieten. Da die Sanierung als zu kostenintensiv und wirtschaftlich nicht möglich angesehen wird, ist auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht möglich. Zudem soll laut Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 19.09.2012 das Plangebiet zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden.
Durch die vorliegende Planung wird ein Teil der schützens- und erhaltenswerten Bäume sowie die gesamte bestehende öffentliche Grünanlage erhalten und die Grünfläche mit Baumbestand vergrößert. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

Es ist vorgesehen, mit der Baumaßnahme bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Teil der Wohnungen soll von der Wohnungsgesellschaft Hilden (WGH) als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.55 Schreiben der Frau Hildegard Donner vom 15.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Erschließungs- und Folgekosten, Nachnutzung der Schulgebäude und Dichte der Bebauung gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) und 2.5 (Zahl der Wohneinheiten und Dichte der Bebauung) verwiesen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Anregung, durch Neuplanung an der Lindenstraße die Voraussetzungen für bezahlbaren sozialen Wohnungsbau zu schaffen, wird Stellung genommen:
Es ist vorgesehen, mit der Baumaßnahme bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Teil der Wohnungen soll von der Wohnungsgesellschaft Hilden (WGH) als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden. Eine Neuplanung ist hierfür nicht erforderlich.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Anregung, sozialer Wohnungsbau sollte auf Erbpacht-Grundlage erfolgen, um eine Kontrolle über die weitere Nutzung zu haben, wird Stellung genommen:
Die Vermarktung der Flächen ist von dem vom Rat zu beschließenden Vermarktungskonzept abhängig. In diesem könnte beispielsweise auch eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht beschlossen werden. Es handelt sich daher nicht um eine Frage der Bauleitplanung.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken um zu nutzen, als Kindergarten zwischen zu nutzen, per Erbpacht für „bezahlbaren Wohnraum“ zu vergeben und die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, sowie die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Die Vermarktung der Flächen ist von dem vom Rat zu beschließenden Vermarktungskonzept abhängig. In diesem könnte beispielsweise auch eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht beschlossen werden. Es handelt sich daher nicht um eine Frage der Bauleitplanung.

Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen.
Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.04.2011, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können, ist die Umwandlung in Wohnbauland erforderlich und daher auch vom Rat am 19.09.2012 beschlossen worden.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

2.56 Schreiben des Herrn Dieter Donner vom 16.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Erschließungs- und Folgekosten, Nachnutzung der Schulgebäude, Anzahl der Wohneinheiten und Dichte der Bebauung, Grünflächen und Baumerhalt gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) und 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.2 (Grünflächen) und 2.1 (Baumerhalt) verwiesen.

In Bezug auf die Anregung, die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen.
Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.04.2011, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können, ist jedoch die Umwandlung in Wohnbauland erforderlich und daher auch vom Rat am19.09.2012 beschlossen worden.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die vorhandene Infrastruktur solle genutzt werden und dadurch geringere Wohnungskosten erreicht werden, wird Stellung genommen:
Infrastrukturelle Kosten für Kanalbau, Verkehrsanlagen etc. fallen auch bei einer geringeren Ausnutzung des Plangebietes an, steigen jedoch bei einer geringeren Zahl von Wohneinheiten anteilig pro Wohneinheit.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Hinsichtlich des Hinweises, dass das Kostenrisiko nicht genau genug untersucht worden sei, die Realisation unwirtschaftlich sei und Risikofaktoren in Bezug auf den Bunker in einem Schulgebäude, den Abriss der Gebäude sowie neue Straßen nicht beachtet worden seien, wird Stellung genommen:

Die genannten Kostenfaktoren sind untersucht worden. Die Kostenaufstellung der Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend überarbeitet worden.
Der Anregung wird somit teilweise stattgegeben.

2.57 Schreiben der Frau Elke Buddelmeyer vom 27.08.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Erschließungs- und Folgekosten, Anzahl der Wohneinheiten, Fauna, Ruhender Verkehr, Baumerhalt, Nachnutzung der Schulgebäude und Grünflächen gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung), 2.6 (Fauna), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.1 (Baumerhalt) und 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) und 2.2 (Grünflächen) verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Bezüglich der Anregung, durch eine weniger dichte Bebauung die bemängelte Verkehrserschließung zu entschärfen und auf die Riegelbebauung an der Lindenstraße zu verzichten, wird Stellung genommen:
Die vorgesehene Verkehrserschließung ist der vorgesehenen Bebauung angepasst und die „Riegelbebauung“ an der Lindenstraße sowohl gestalterisch als auch lärmschutztechnisch sinnvoll, wie auch im Schallschutzgutachten ausgeführt wird:
„Dahingehend ist die Gebäudeanordnung der geplanten Bebauung aus schallimmissionstechnischer Hinsicht positiv einzuschätzen.“ (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Darüber hinaus wird die durch die geplante Bebauung verursachte Änderung der Lärmsituation im Gutachten als unbedeutend beurteilt:
„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich Kunibertstraße, Straße „ Am Lindengarten“ mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße „ Am Wiedenhof“ erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt jedoch unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet.“ (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Hinsichtlich der Anregung, die ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbachs ohne Verkleinerung des Spielplatzes zu ermöglichen, indem der Spielplatz auf der bestehenden Grünfläche in Richtung Wohnungen geschoben und vergrößert wird, wird Stellung genommen:
Die Grünfläche (Sportwiese) wird in ihrer bisherigen Nutzung nicht mehr benötigt. Die öffentliche Grünanlage, die bisher nur aus der Fläche des Spielplatzes - zwischen dem fußläufigen Bereich der Straße Am Lindengarten und dem Garather Mühlenbach - besteht, wird durch die Realisation der Planung deutlich vergrößert. Eine „Verschiebung“ des Spielplatzes ist für die Realisation der ökologischen Bachumgestaltung nicht erforderlich und ist zudem eine sehr teure Maßnahme, die für die Realisation der Planung nicht beabsichtigt und nicht erforderlich ist.
Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden vom 12.06.2013 wird die ökologische Bachumgestaltung nicht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt. In den Bebauungsplan wird jedoch im Bereich der Grünanlage entlang

des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein entsprechender Textlicher Hinweis ergänzt. Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken um zu nutzen, als Kindergarten zwischen zu nutzen, per Erbpacht für „bezahlbaren Wohnraum" zu vergeben und die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, sowie die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Die Vermarktung der Flächen ist von dem vom Rat zu beschließenden Vermarktungskonzept abhängig. In diesem könnte beispielsweise auch eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht beschlossen werden. Es handelt sich daher nicht um eine Frage der Bauleitplanung.
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen.
Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.04.2011, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können, ist die Umwandlung in Wohnbauland erforderlich und daher auch vom Rat am 19.09.2012 beschlossen worden.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungsprozess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

In Bezug auf die Anregung, durch Neuplanung die Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen zu schaffen, wird Stellung genommen:
Der Bau von Mehrgenerationenhäusern ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes möglich und wird von der Stadt unterstützt. Eine Neuplanung ist für diese Nutzung nicht erforderlich.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.58 Schreiben des Herrn Stefan Schlebusch vom 16.09.2013 sowie Schreiben des Herrn Werner Schlebusch vom 16.09.2013

Es werden Anregungen in Bezug auf die Erschließungs- und Folgekosten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) verwiesen.

In Bezug auf die Anregung, in den Planstraßen 1 und 5 sollten Reihen- und Patiohäuser entstehen, wie im Entwurf dargestellt, wird Stellung genommen:
Im WA 5, also an der Planstraße 5, sind Patiohäuser vorgesehen. Im WA 1, also an der Planstraße 1, können nach dem Bebauungsplan Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Entscheidung, welche Bauform hier entsteht, ist abhängig von der Nachfrage.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.59 Schreiben des Herrn Markus Zenzen vom 08.09.2013

Es werden Anregungen zu den Themen Fauna, Nachnutzung der Schulgebäude, Dichte gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.6 (Fauna), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Es wird befürchtet, dass die benachbarten Bäume in der öffentlichen Grünfläche den Bau der Kastenrigole für die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer nicht überleben würden. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platz zwischen den Bäumen und dem WA 5 reicht für die Baugrube der Rigole aus, ohne die Bäume zu gefährden.
Der Hinweis wird daher abgewiesen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Bäume im Plangebiet sollten erhalten bleiben, da sie eine wichtige Filterfunktion für die Luft haben, wird Stellung genommen:
Der Erhalt aller Bäume ist bei Abriss der Schulgebäude sowie der Realisation der Dichte, Bei-

behaltung und Vergrößerung der Grünfläche und Beibehaltung der geringen Geschossigkeit von 2-3 Geschossen nicht möglich. Die bestehende Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert und die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche nach Baumschutzsatzung und Vitalität gepflegt und erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume Nrn. 5, 17 und 19 (gem. LBP) wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gesichert. Der Baum Nr. 16 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu gehören die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen.
Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.60 Im Folgenden werden die Schreiben abgehandelt, die von 3 und mehr Bürgerinnen und Bürgern wortgleich in die Abwägung eingebracht worden sind. Eine Liste mit den Namen und Daten der Schreiben ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Formschreiben Nr. 1 (drei Schreiben)			
Manfred Schiefer 09.09.2013	Inge Schiefer 09.09.2013	Ulrike Schiefer 09.09.2013	
Formschreiben Nr. 2 (29 Schreiben)			
M. Winandy-Noack 19.08.2013	Tatjana Stergel 22.08.2013	Ilona Gorjanow 21.08.2013	Elsa Henze 22.08.2013
Katharina Schengel 22.08.2013	Birgit Richter-Polynice 24.08.2013	Familie Alexander und Maria Gorjanow 20.08.2013	Ernst Sepander 22.08.2013
Dr. Thomas Morawietz 28.08.2013	Horst Kaufhold 21.08.2013	Birgit Lucht 26.08.2013	Erna Klejmenova 22.08.2013
Wolfgang von der Ruhr 16.09.2013	Tamara Shander 22.08.2013	Ekrem Özer 22.08.2013	Alexandra Pogroms-kaya 23.08.2013
Cecilia Weißbrich 06.09.2013	Nadjeschda Grüner 22.08.2013	Gennadij Meleschko 24.08.2013	Viola Jeromin 24.08.2013
Mirjana Ribic 10.09.2013	Galina Gerzen 22.08.2013	Oxana Richter 22.08.2013	
Marion Nahic 17.08.2013	Familie Chamera 22.08.2013	Felix Daykhin 22.08.2013	

Manaridis Alexandros 17.08.2013	Rem Ostapenko 22.08.2013	Alla Travkina 22.08.2013	
Formschreiben Nr. 3 (drei Schreiben)			
Herbert Ruiner 12.08.2013	Ursula Schumacher 26.08.2013	Vanessa Herbertz 26.08.2013	
Formschreiben Nr. 4 (29 Schreiben)			
Roswitha Klüh 24.08.2013	Tamara Shander 22.08.2013	Birgit Lucht 26.08.2013	Oxana Richter 22.08.2013
Bernd Klüh 24.08.2013	Nadjeschda Grüner 22.08.2013	Ekrem Özer 22.08.2013	Felix Daykhin 22.08.2013
Marcel Herbertz 26.08.2013	Galina Gerzen 22.08.2013	Gennadij Meleschko 24.08.2013	Alla Travkina 22.08.2013
Dennis Losensky 07.09.2013	Familie Chamera 22.08.2013	Siegfried Müller 10.09.2013	Elsa Henze 22.08.2013
Erika Herbertz 26.08.2013	Rem Ostapenko 22.08.2013	Roswitha Müller 11.09.2013	Ernst Sepander 22.08.2013
Waltraud Grub 26.08.2013	Ilona Gorjanow 21.08.2013	F.-J. Münnemann 14.09.2013	Erna Klejmenova 22.08.2013
Rainer Winkler 17.08.2013	Familie Alexander und Maria Gorjanow 20.08.2013	C.-M. Münnemann 14.09.2013	Alexandra Pogroms-kaya 23.08.2013
Tatjana Stergel 22.08.2013			
Formschreiben Nr. 5 (11 Schreiben)			
Familie Carpentier 17.08.2013	Iris Linke 17.08.2013	Karin Meusers 14.09.2013	Marianne Jakob 10.09.2013
Philipp Altenhofen 06.08.2013	Jürgen Budde 19.08.2013	Rosemarie Wills 24.08.2013	Ariane Ruiner 11.08.2013
Erike Espe 17.08.2013	Niklas Noack 19.08.2013	Peter Wills 24.08.2013	
Formschreiben Nr. 6 (78 Schreiben)			
Barbara Grützmacher 06.08.2013	Ingrid Lindhorst-Molz 08.09.2013	Werner Schmidt 07.09.2013	Familie Stephanie, Patrick Interwies 13.09.2013
Achim Pasold 17.08.2013	Prof. Dr. Ulrich Ranft 07.09.2013	Juliane Glogner 07.09.2013	Oxana Richter 22.08.2013
Kai Rösler 19.08.2013	Rainer Winkler 17.08.2013	Willi Marcinkowski 07.09.2013	Felix Daykhin 22.08.2013
Marita Rehbein 27.08.2013	Frank Göbel 17.08.2013	Hans Pryn 07.09.2013	Alla Travkina 22.08.2013
Tatjana Stergel 22.08.2013	Monika Klus 28.08.2013	Gudrun Nehr 07.09.2013	Elsa Henze 22.08.2013
Maria Gorjanowa 20.08.2013	Rosemarie Wills 24.08.2013	Steffi Wolny 07.09.2013	Ernst Sepander 22.08.2013
Thomas Herbertz 26.08.2013	Peter Wills 24.08.2013	Hedwig Braun 07.09.2013	Erna Klejmenova 22.08.2013
Gertrud Klesper 12.09.2013	Waldemar Grüner 22.08.2013	Sabine Blasco 09.09.2013	Alexandra Pogroms-kaya 23.08.2013
Harald Köhler 12.09.2013	Galina Gerzen 22.08.2013	Sarah Ribic 06.09.2013	Thomas Meyer 09.09.2013
Brigitte Klesper 10.09.2013	Familie Chamera 22.08.2013	Claudia Kreuter 13.09.2013	Jürgen Schmitz 07.09.2013
Reiner Schmitz 13.09.2013	Rem Ostapenko 22.08.2013	Lieselotte Orlowsky Eingang 16.09.2013	Annette Rösner 07.09.2013

Sebastian Schmitt 14.09.2013	Ilona Gorjanow 21.08.2013	Ingrid Gallazzi 15.09.2013	Walter Gutsche als Mitglied Tusp Blau-Weiß 14.09.2013
Heinz Scheiber Eingang 13.09.2013	Birgit Lucht 26.08.2013	Christel und Bernhard Rogan 14.09.2013	Simon Andreas Nitsch 14.09.2013
Silke Scheiber 14.09.2013	Ekrem Özer 22.08.2013	Gertrud Kreitz 12.09.2013	Alessa Nitsch 14.09.2013
Anja Bauer 14.09.2013	Gennadij Meleschko 24.08.2013	Jutta Friesewinkel 15.09.2013	Klaus und Angelika Nitsch als Mitglieder TSG Blau-Weiss 14.09.2013
Christa Terhorst 12.09.2013	Jürgen Heinz 09.09.2013	Familie Bertz 13.09.2013	E. Schaake-Feldhaus 10.09.2013
Rolf Terhorst 12.09.2013	F.-J. Münnemann 14.09.2013	Corinna Brand 15.09.2013	Gerhard Wydra 07.09.2013
Viola Krüger 14.09.2013	C.-M. Münnemann 14.09.2013	Erich Neumann 15.09.2013	Tamara Shander 22.08.2013
Angelika Ranft 08.09.2013	Julia Otto 07.09.2013	Jörg Neumann 15.09.2013	
Dr. Thomas Molz 09.09.2013	Angelika Schmidt 07.09.2013	Wolfgang Herbertz 26.08.2013	
Formschreiben Nr. 7 (29 Schreiben)			
Karin Budde 17.08.2013	Tatjana Stergel 22.08.2013	Birgit Lucht 26.08.2013	Elsa Henze 22.08.2013
Ulrike Ellendt-Kelzenberg 17.08.2013	Tamara Shander 22.08.2013	Ekrem Özer 22.08.2013	Ernst Sepander 22.08.2013
Natascha Noack 19.08.2013	Nadjeschda Grüner 22.08.2013	Gennadij Meleschko 24.08.2013	Erna Klejmenova 22.08.2013
Andrea Herzog 20.08.2013	Galina Gerzen 22.08.2013	F.-J. Münnemann 14.09.2013	Alexandra Pogroms-kaya 23.08.2013
Dr. Ingo Brunken 24.08.2013	Familie Chamera 22.08.2013	C.-M. Münnemann 14.09.2013	Inhaber/in Miss-Saigon Asia Schnell Restau-rant 17.08.2013
Petra Schrill 24.08.2013	Rem Ostapenko 22.08.2013	Oxana Richter 22.08.2013	
Birgit Nefferdorf 27.08.2013	Ilona Gorjanow 21.08.2013	Felix Daykhin 22.08.2013	
Klaus Friesewinkel 15.09.2013	Familie Alexander und Maria Gorjanow 20.08.2013	Alla Travkina 22.08.2013	
Formschreiben Nr. 8 (39 Schreiben)			
Kathrin Hansmann 08.08.2013	Claudia Schmidt-Soltau 04.09.2013	Rem Ostapenko 22.08.2013	C.-M. Münnemann 14.09.2013
Daniel Carpentier (i.A. Bärbel Karbe) 17.08.2013	Brigitte Rasche 22.08.2013	Ilona Gorjanow 21.08.2013	Oxana Richter 22.08.2013
Heinz-Gert Schrill 17.08.2013	Ruth Czechowski 26.08.2013	Familie Alexander und Maria Gorjanow 20.08.2013	Felix Daykhin 22.08.2013
Uwe Noack 20.08.2013	Rainer Winkler 17.08.2013	Oliver Mast 23.08.2013	Alla Travkina 22.08.2013

Gerd Schumacher 26.08.2013	Tatjana Stergel 22.08.2013	Birgit Lucht 26.08.2013	Elsa Henze 22.08.2013
Nora Nefferdorf 27.08.2013	Birgit Richter-Polynice 24.08.2013	Ekrem Özer 22.08.2013	Ernst Sepander 22.08.2013
Marion Herbertz 26.08.2013	Tamara Shander 22.08.2013	Gennadij Meleschko 24.08.2013	Erna Klejmenova 22.08.2013
Birgit Falk-Morawietz 28.08.2013	Nadjeschda Grüner 22.08.2013	Heidi Tiegelkamp 10.09.2013	Alexandra Pogroms-kaya 23.08.2013
Patricia Hayek 08.09.2013	Galina Gerzen 22.08.2013	Ulrich Tiegelkamp 10.09.2013	Rebecca Zenk 07.09.2013
Nurdan Demir 16.09.2013	Familie Chamera 22.08.2013	F.-J. Münnemann 14.09.2013	
Formschreiben Nr. 9 (3 Schreiben)			
Mevlüt Karakök 08.08.2013	Birgit Ruiner 12.08.2013	Barbara Carpentier 17.08.2013	
Formschreiben Nr. 10 (8 Schreiben)			
Willi Scharrenberg 01.09.2013	Monika Yilmaz 01.09.2013	Daniel Andree 15.09.2013	Andreas Kollbach 15.09.2013
Beate Maier 31.08.2013	Gudrun Voswinkel 02.09.2013	Simone Vergin 15.09.2013	Berthold Linden 13.09.2013
Formschreiben Nr. 11 (21 Schreiben)			
Hildegard Schellenberg 24.08.2013	Kurt Katzmann 04.09.2013	Annelise Becker 30.08.2013	Agnes und Willi Kemp-er 03.09.2013
Nicole Schellenberg 30.08.2013	Gertrud Remmers 31.08.2013	Ulrike Wagner 30.08.2013	Helga Lenz 10.09.2013
Doriothea Katzbach 03.09.2013	Axel Krause 06.09.2013	Bärbel Hutzelmann 03.09.2013	Britta Sawukaytis 30.08.2013
Sabine Schneeloch 05.09.2013	Holger Hoffmeister 08.09.2013	Detlef Eimler 04.09.2013	
Andrea Triebs 04.09.2013	Yamina Merzougui 07.09.2013	Margarete Honnen 06.09.2013	
Barbara Grützmacher 13.09.2013	Ivonne Hänsgen 14.09.2013	Christoph Wagener 30.08.2013	
Formschreiben Nr. 12 (11 Schreiben)			
Jennifer Albrecht 05.09.2013	Gökhan Kahraman 06.09.2013	Laura Koch 06.09.2013	E. Wydra 07.09.2013
Dagmar Glogner 07.09.2013	Rudolf Roolf 07.09.2013	Doris Mühlhausen 05.09.2013	Karl-Heinz Weber 06.09.2013
Bediha Karakök 06.09.2013	Helga Marcinkowski 07.09.2013	Kurt Nehr 07.09.2013	
Formschreiben Nr. 13 (35 Schreiben)			
Jürgen Harsewinkel 07.09.2013	Udo Fehn 07.09.2013	Markus Jeuck 09.09.2013	Beate Rüttermann 09.09.2013
Kurt Wagener 07.09.2013	Henning Kreitzberg 07.09.2013	Stefanie Gradt 09.09.2013	Berthold Rüttermann 09.09.2013
Hans Küster 07.09.2013	Peter Hans Poos 07.09.2013	Lothar Mebus 09.09.2013	Wolfram Paulo 09.09.2013
Rosemarie Prieß-Brune 07.09.2013	Ilse Kühnel 07.09.2013	Glenis Steffens 11.09.2013	Heike Trimborn 09.09.2013
Hildegard Danne 07.09.2013	Frank Kühnel 07.09.2013	Toni Steffens 11.09.2013	Olga Haukamp 09.09.2013
Dieter Danne 07.09.2013	Christel Kampherus 07.09.2013	Hildegard Selter 11.09.2013	Marianne Jakob 10.09.2013

Carola Köster 07.09.2013	Horst Geißen 07.09.2013	Hubert Selter 11.09.2013	Sabine Marcinkowski 07.09.2013
Gerd Schaaf 07.09.2013	Martina Klever 07.09.2013	Vanessa Kriele 13.09.2013	Walter Seifert 07.09.2013
Marianne Kuhlmann 07.09.2013	Fabienne Otto 07.09.2013	Doris Krütt 10.09.2013	
Formschreiben Nr. 14 (42 Schreiben)			
Alexander Ruiner 23.08.2013	Yvonne Sattler 17.08.2013	Sabine Onkelbach 20.08.2013	Birgit Lucht 26.08.2013
Ewa Chamera 22.08.2013	Milan Nakic 17.08.2013	Werner Beulen 11.09.2013	Ekrem Özer 22.08.2013
Hannelore Schaaf 29.08.2013	Anna-Maria Schneider 17.08.2013	Rainer Winkler 17.08.2013	Gennadij Meleschko 24.08.2013
Gabriele Amthor 23.08.2013	Norbert Schneider 17.08.2013	Tatjana Stergel 22.08.2013	Oxana Richter 22.08.2013
Dietmar Amthor 23.08.2013	Eberhard Lörke 18.08.2013	Horst Kaufhold 21.08.2013	Felix Daykhin 22.08.2013
Anne Kesimidis 17.08.2013	Friedhelm Burchartz 18.08.2013	Tamara Shander 22.08.2013	Alla Travkina 22.08.2013
Else Schmidt 17.08.2013	Sandra Martens 19.08.2013	Waldemar Grüner 21.08.2013	Elsa Henze 22.08.2013
Marianne Krankemann 17.08.2013	Heinz Jürgen Koriath 19.08.2013	Galina Gerzen 22.08.2013	Ernst Sepander 22.08.2013
Hans Krankemann 17.08.2013	Laura Wicklein 19.08.2013	Rem Ostapenko 22.08.2013	Erna Klejmenova 22.08.2013
Willi Bücher 17.08.2013	Silke Koriath 19.08.2013	Familie Alexander und Maria Gorjanow 20.08.2013	Alexandra Pogroms-kaya 23.08.2013
Ilona Metschuck 17.08.2013	Christoph Herzog 20.08.2013		
Formschreiben Nr. 15 (106 Schreiben)			
Marlies Potthoff 29.08.2013	Wolfgang Bus 07.09.2013	Nina Ressle 09.09.2013	Achim Jung 07.09.2013
Helmut Zimmer 27.08.2013	Halis Demir 07.09.2013	Kathryn McMenemy 29.08.2013	Irene Klosa 07.09.2013
Gerda Wierich 24.08.2013	Roberto Köster 07.09.2013	Fritz Ressle 11.09.2013	Max Steffens 06.09.2013
Eva Nowak 24.08.2013	Meinhold Kuhlmann 07.09.2013	Uwe Bauer 15.09.2013	Monika Henze 09.09.2013
Marga Ehrmann 24.08.2013	Bettina Eichner 07.09.2013	Bianca Hafner 15.09.2013	Norman Makowski 12.09.2013
Kerstin Kollbach 24.08.2013	Hans-Jürgen Stricker 28.08.2013	Tina Hafner 15.09.2013	Erich Neumann 11.09.2013
Frank Dölle 24.08.2013	Roswitha Klüh 24.08.2013	Norbert Jung 08.09.2013	Andrea Neumann 10.09.2013
Andrea Petersmann 24.08.2013	Anne Rotenberger 24.08.2013	Elisabeth Focke 08.09.2013	Max Scherzberg 06.09.2013
Heiner Buddelmeyer 23.08.2013	Gündje Geisler 24.08.2013	Ottilie Güntgen 12.09.2013	Waltraud Zenker 26.08.2013
Kerstin Schlautmann 29.08.2013	Roswitha Kühne 24.08.2013	Libuse Steffens 06.09.2013	Günter Spiller 16.09.2013
Stefan Amrein 27.08.2013	Edeltraud und Albert Herbertz 24.08.2013	Hans-Joachim Henze 09.09.2013	Birgit Richter-Polynice 24.08.2013
Heidi Stucke	Herbert Zenker	Irén Hoffmeister	Monika Klus

27.08.2013	24.08.2013	06.09.2013	28.08.2013
Heinz Vogt 27.08.2013	Michael Seidel 24.08.2013	Gisela Denker 11.09.2013	Rosemarie Wills 24.08.2013
Lieselotte Blaas 28.08.2013	Heike Seidel-Brand 24.08.2013	Karl-Heinz Boersting 29.08.2013	Peter Wills 24.08.2013
Anke Strahlenbach 28.08.2013	Nicole Dölle 25.08.2013	Henri Leminski 05.09.2013	Oliver Mast 23.08.2013
Doreen Röttgen 28.08.2013	Anne Böhme 26.08.2013	Mareike Lewinski 06.09.2013	Viola Jeromin 24.08.2013
Susanne Amrein 27.08.2013	Onno Böhme 26.08.2013	Gisela Jung 08.09.2013	Siegfried Müller 10.09.2013
Angelika Hopfinger 02.09.2013	Elsa Tauscher 26.08.2013	Gertrud Wagner 09.09.2013	Roswitha Müller 11.09.2013
Marlies von Mletzko 01.09.2013	Walter Göpel 27.08.2013	Renate Boddenberg 06.09.2013	Heidi Tiegelkamp 10.09.2013
Angela Steffens 02.09.2013	Bernd Legel 25.08.2013	Franziska Leminski 06.09.2013	Ulrich Tiegelkamp 10.09.2013
Beate Zilske 27.08.2013	Gerd Bormacher 09.09.2013	Dorothee Sesterhenn 16.09.2013	Jürgen Heinz 09.09.2013
Manfred Huhn 24.08.2013	Monika Oertel 09.09.2013	Christel Leminski 05.09.2013	F.-J. Münnemann 14.09.2013
Martina Tischler 28.08.2013	Holger Oertel 05.09.2013	Anne Zander 12.09.2013	C.-M. Münnemann 14.09.2013
Käthe Recha 26.08.2013	Petra Seeberg 06.09.2013	Waltraud Bauer 06.09.2013	Astrid Schischke 27.08.2013
Renate Lohscheider 27.08.2013	Lynda Ressle 11.09.2013	Susanne Jung 07.09.2013	Martina Blank 28.08.2013
Inge Homann 24.08.2013	Ulrich Siedentop 02.09.2013	Klaudia Spiller 16.09.2013	
Elisabeth Harsewinkel 07.09.2013	Peter McMenemy 29.08.2013	Dragana Kitic 16.09.2013	
Formschreiben Nr. 16 (3 Schreiben)			
Gisela u. Gerhard Rotenberger 09.08.2013	H.J. Johnigk 14.08.2013	Doris Gregg 02.09.2013	

2.60 Formschreiben Nr. 1 (3 Schreiben)

Es werden Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Ruhender Verkehr, Erschließungs- und Folgekosten gemacht. Hierzu wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.3 (Ruhender Verkehr) und 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) verwiesen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, der den Bürgern keinen Nutzen bringe, sowie der Anregung, die Fläche für sich zukünftig ergebende Nutzungen teilweise freizuhalten, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen. Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau

von zusätzlich 500 WE führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen. Den Anregungen wird daher nicht entsprochen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu dem Hinweis, dass Im Gebäude und darum im Gesamtgebiet nicht genügend Parkraum eingeplant sei, wird auf die Stellungnahme 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen und zusätzlich ausgeführt:
Im Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen zur Deckung des Parkraumbedarfs der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Stellplätze für die Einfamilienhaustypen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Die dieser Anregung zugrundeliegende Befürchtung ist daher gegenstandslos, der Anregung ist bereits entsprochen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer“ Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Anregung, durch eine geänderte Planung könne die vorhandene Infrastruktur genutzt und dadurch die Kosten für Käufer verringert werden, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Infrastrukturelle Kosten für Kanalbau, Verkehrsanlagen, Versickerung etc. fallen auch bei einer geringeren Ausnutzung des Plangebietes an, steigen jedoch bei einer geringeren Zahl von Wohneinheiten anteilig pro Wohneinheit.
Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

2.61 Formschreiben Nr. 2 (28 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Baumerhalt und Grünflächen wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.2 (Grünflächen) verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

2.62 Formschreiben Nr. 3 (3 Schreiben)

Zu den Anregungen zum Thema Baumerhalt wird auf die Stellungnahme 2.1 (Baumerhalt) verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Auf die Annahme, dass der Bebauungsplan gegen die Grundsätze des gültigen Regionalplans verstoße, wird Stellung genommen:
Die Anregung betrifft das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans, aus dem der Bebauungsplan entwickelt werden muss. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Verträglichkeit der Planung mit dem Regionalplan geprüft.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.63 Formschreiben Nr. 4 (29 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Baumerhalt und Fauna wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.6 (Fauna) verwiesen.

Bezüglich des Hinweises, dass der parkähnliche Charakter der Grünfläche durch die große bauliche Verdichtung verloren gehe, wird zudem Stellung genommen:
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.64 Formschreiben Nr. 5 (11 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Anzahl der Wohneinheiten bzw. Dichte der Bebauung und Ruhender Verkehr wird auf die Stellungnahmen 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten und Dichte der Bebauung) und 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen.

2.65 Formschreiben Nr. 6 (77 Schreiben)

Zu den Anregungen zum Thema Baumerhalt und Nachnutzung der Schulgebäude wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

Bezüglich des Hinweises, dass der parkähnliche Charakter der Grünfläche durch die große bauliche Verdichtung verloren gehe, wird Stellung genommen:
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

2.66 Formschreiben Nr. 7 (29 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Grünflächen, Baumerhalt und Fauna wird auf die Stellungnahmen 2.2 (Grünflächen), 2.1 (Baumerhalt) und 2.6 (Fauna) verwiesen.

Bezüglich des Hinweises, dass der parkähnliche Charakter der Grünfläche durch die große bauliche Verdichtung verloren gehe, wird zudem Stellung genommen:
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.67 Formschreiben Nr. 8 (39 Schreiben)

Zu den Anregungen zum Thema Baumerhalt wird auf die Stellungnahme 2.1 (Baumerhalt) verwiesen.

Zu der Anregung, die Bäume im Plangebiet sollten erhalten bleiben, da sie eine wichtige Filterfunktion für die Luft haben, wird Stellung genommen:
Der Erhalt aller Bäume ist bei Abriss der Schulgebäude sowie der Realisation der Dichte, Beibehaltung und Vergrößerung der Grünfläche und Beibehaltung der geringen Geschossigkeit von 2-3 Geschossen nicht möglich. Die bestehende Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert und die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche nach Baumschutzsatzung und Vitalität gepflegt und erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume Nrn. 5, 17 und 19 (gem. LBP) wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gesichert. Der Baum Nr. 16 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu gehören die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen.
Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.68 Formschreiben Nr. 9 (3 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Baumerhalt und Grünflächen wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt) und 2.2 (Grünflächen) verwiesen.

Bezüglich des Hinweises, dass der parkähnliche Charakter der Grünfläche durch die große bauliche Verdichtung verloren gehe, wird zudem Stellung genommen:
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.69 Formschreiben Nr. 10 (8 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Dichte der Bebauung bzw. Anzahl der Wohneinheiten, Fauna, Ruhender Verkehr und Erschließungs- und Folgekosten wird auf die Stellungnahmen 2.5 (Dichte der Bebauung, Anzahl der Wohneinheiten), 2.6 (Fauna), 2.3 (Ruhender Verkehr) und 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) verwiesen.

Hinsichtlich der Einschätzung, dass mit der dichten Bebauung kurzfristig und nicht nachhaltig gedacht worden sei, sowie der Anregung, die Fläche für sich zukünftig ergebende Nutzungen teilweise freizuhalten, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen. Den Anregungen wird daher nicht entsprochen.

Es wird vermutet, dass durch die große Baugrube der für die Versickerung anzulegenden Rigole im Bereich der öffentlichen Grünanlage die benachbarten Bäume geschädigt würden, und die Grünfläche aufgrund der Rigole nicht naturnah belassen werden können. Hierzu wird Stellung genommen:
Der Platzbedarf für die Baugrube der Rigole beträgt im Vorentwurf ca. 25,0 x 7,6 x 2,3m. Diese kann aufgrund der Gesamtbreite der Grünanlage zwischen den Bäumen und dem WA 5 eingerichtet werden, ohne die Bäume zu gefährden. Über der Kastenrigole soll die Oberfläche als Rasenfläche gestaltet werden.
Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Vermutung, dass aus der nicht nachhaltig geplanten Bebauung ein hoher Verkaufserlös erzielt werde, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorge-

sehen. Da zudem bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll, ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Da zur Ermöglichung der Planung erhebliche Investitionen erforderlich sind, wird kein hoher Gewinn aus dem Verkauf erzielt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf den Hinweis, dass der Freiflächenverbrauch in den letzten 10 Jahren in Hilden dreimal so groß wie im NRW-Durchschnitt sei, wird Stellung genommen:
Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtische Fläche, die bisher für eine Schule genutzt worden ist, in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Fläche war in Teilen bereits versiegelt, in den anderen Teilen intensiv genutzt. Daher handelt es sich bei diesem Gebiet um Flächenrecycling, nicht um aber um den Verbrauch „neuer" Flächen, die beispielsweise landwirtschaftlich oder für Wald genutzt worden sind.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.70 Formschreiben Nr. 11 (21 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Grünflächen, Nachnutzung der Schulgebäude, Dichte der Bebauung bzw. Anzahl der Wohneinheiten und Erschließungs- und Folgekosten und Ruhender Verkehr und Fauna wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.2 (Grünflächen), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.5 (Dichte der Bebauung, Zahl der Wohneinheiten) und 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) und 2.3 (Ruhender Verkehr) und 2.6 (Fauna) verwiesen.

Hinsichtlich der Anregung, die ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbachs ohne Verkleinerung des Spielplatzes zu ermöglichen, indem der Spielplatz auf der bestehenden Grünfläche in Richtung Wohnungen geschoben und vergrößert wird, wird Stellung genommen:
Die Grünfläche (Sportwiese) wird in ihrer bisherigen Nutzung nicht mehr benötigt. Die öffentliche Grünanlage, die bisher nur aus der Fläche des Spielplatzes - zwischen dem fußläufigen Bereich der Straße Am Lindengarten und dem Garather Mühlenbach - besteht, wird durch die Realisation der Planung deutlich vergrößert. Eine „Verschiebung" des Spielplatzes ist für die Realisation der ökologischen Bachumgestaltung nicht erforderlich und ist zudem eine sehr teure Maßnahme, die für die Realisation der Planung nicht beabsichtigt und nicht erforderlich ist. Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden vom 12.06.2013 wird die ökologische Bachumgestaltung nicht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt. In den Bebauungsplan wird jedoch im Bereich der Grünanlage entlang des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein entsprechender Textlicher Hinweis ergänzt. Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Bezüglich der Anregung, durch eine weniger dichte Bebauung die bemängelte Verkehrser-

schließung zu entschärfen und auf die Riegelbebauung an der Lindenstraße zu verzichten, wird Stellung genommen:
Die vorgesehene Verkehrserschließung ist der vorgesehenen Bebauung angepasst und die „Riegelbebauung“ an der Lindenstraße sowohl gestalterisch als auch lärmschutztechnisch sinnvoll, wie auch im Schallschutzgutachten ausgeführt wird:
„Dahingehend ist die Gebäudeanordnung der geplanten Bebauung aus schallimmissionstechnischer Hinsicht positiv einzuschätzen.“ (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Darüber hinaus wird die durch die geplante Bebauung verursachte Änderung der Lärmsituation im Gutachten als unbedeutend beurteilt:
„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich Kunibertstraße, Straße „ Am Lindengarten“ mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße „ Am Wiedenhof“ erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt jedoch unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet.“ (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungsprozess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

2.71 Formschreiben Nr. 12 (11 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Grünflächen, Baumerhalt, Fauna und Nachnutzung der Schulgebäude wird auf die Stellungnahmen 2.2 (Grünflächen), 2.1 (Baumerhalt), 2.6 (Fauna), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude) verwiesen.

Bezüglich des Hinweises, dass der parkähnliche Charakter der Grünfläche durch die große bauliche Verdichtung verloren gehe, wird zudem Stellung genommen:
Die vorhandene öffentliche „parkartige“ Grünfläche (Spielplatz) wird für die Planung kaum angetastet, die auf dieser Fläche vorhandenen Bäume müssen nicht gefällt werden. Die „parkartig“ nutzbare Grünanlage wird durch die zentrale Grünfläche vergrößert, auch werden in diesem Bereich viele Bäume erhalten. Alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

In Bezug auf die befürchtete verstärkte Verkehrszunahme mit negativen Folgen für die Lebensqualität und einer höheren Feinstaub- und Abgasbelastung wird Stellung genommen:
Die Verkehrszunahme ist sowohl im Lärmgutachten, als auch im Verkehrsgutachten als gering beurteilt worden. Der Gefahr insbesondere für Kinder im Straßenverkehr soll durch die Gestaltung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Flächen entgegengewirkt werden.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen. Die Erhaltung einer großen Grünfläche, ihre Vergrößerung und die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzgebote sollen auch einer übermäßigen Luftbelastung entgegenwirken.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

2.72 Formschreiben Nr. 13 (35 Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Größe der Grünfläche, Nachnutzung der Schulgebäude, Baumerhalt, Dichte der Bebauung, Anzahl der Wohneinheiten, Erschließungs- und Folgekosten, Ruhender Verkehr und Fauna wird auf die Stellungnahmen 2.2 (Grünflächen), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.1 (Baumerhalt), 2.5 (Dichte der Bebauung und Zahl der Wohneinheiten), 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten), 2.3 (Ruhender Verkehr) und 2.6 (Fauna) verwiesen.

Bezüglich des Hinweises, dass vorliegende Gutachten den Erhalt der Grünfläche empfählen, wird Stellung genommen:
Eine Empfehlung für den Erhalt der bestehenden Grünfläche wird in den Gutachten nicht getroffen. Ansonsten wird auf die Stellungnahme 2.2 (Grünflächen) verwiesen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Anregung, die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen. Zudem wird auf die Stellungnahme 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung) verwiesen (s.o.).
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gut-

achter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Bezüglich der Anregung, durch eine weniger dichte Bebauung die bemängelte Verkehrserschließung zu entschärfen und auf die Riegelbebauung an der Lindenstraße zu verzichten, wird Stellung genommen:
Die vorgesehene Verkehrserschließung ist der vorgesehenen Bebauung angepasst und die „Riegelbebauung" an der Lindenstraße sowohl gestalterisch als auch lärmschutztechnisch sinnvoll, wie auch im Schallschutzgutachten ausgeführt wird:
„Dahingehend ist die Gebäudeanordnung der geplanten Bebauung aus schallimmissionstechnischer Hinsicht positiv einzuschätzen." (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Darüber hinaus wird die durch die geplante Bebauung verursachte Änderung der Lärmsituation im Gutachten als unbedeutend beurteilt:
„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich Kunibertstraße, Straße „ Am Lindengarten" mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße „ Am Wiedenhof" erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt jedoch unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet." (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungsprozess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

2.73 Formschreiben Nr. 14 (42 Schreiben)

Zu den Anregungen zum Thema Baumerhalt, Nachnutzung der Schulgebäude, *Grünflächen*, *Ruhender Verkehr, Erschließungs- und Folgekosten, Anzahl der Wohneinheiten und Fauna wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.2 (Grünflächen), 2.3 (Ruhender Verkehr), 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten), 2.5 (Anzahl der Wohneinheiten) und 2.6 (Fauna) verwiesen.*

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Bezüglich der Anregung, durch eine weniger dichte Bebauung die bemängelte Verkehrserschließung zu entschärfen und auf die Riegelbebauung an der Lindenstraße zu verzichten, wird Stellung genommen:
Die vorgesehene Verkehrserschließung ist der vorgesehenen Bebauung angepasst und die „Riegelbebauung" an der Lindenstraße sowohl gestalterisch als auch lärmschutztechnisch sinnvoll, wie auch im Schallschutzgutachten ausgeführt wird:
„Dahingehend ist die Gebäudeanordnung der geplanten Bebauung aus schallimmissionstechnischer Hinsicht positiv einzuschätzen." (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Darüber hinaus wird die durch die geplante Bebauung verursachte Änderung der Lärmsituation im Gutachten als unbedeutend beurteilt:
„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich Kunibertstraße, Straße „ Am Lindengarten" mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße „ Am Wiedenhof" erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt jedoch unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet." (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Hinsichtlich der Anregung, die ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbachs ohne Verkleinerung des Spielplatzes zu ermöglichen, indem der Spielplatz auf der bestehenden Grünfläche in Richtung Wohnungen geschoben und vergrößert wird, wird Stellung genommen:
Die Grünfläche (Sportwiese) wird in ihrer bisherigen Nutzung nicht mehr benötigt. Die öffentliche Grünanlage, die bisher nur aus der Fläche des Spielplatzes - zwischen dem fußläufigen Bereich der Straße Am Lindengarten und dem Garather Mühlenbach - besteht, wird durch die Realisation der Planung deutlich vergrößert. Eine „Verschiebung" des Spielplatzes ist für die Realisation der ökologischen Bachumgestaltung nicht erforderlich und ist zudem eine sehr teure Maßnahme, die für die Realisation der Planung nicht beabsichtigt und nicht erforderlich ist.
Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden vom 12.06.2013 wird die ökologische Bachumgestaltung nicht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt. In den Bebauungsplan wird jedoch im Bereich der Grünanlage entlang des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein entsprechender Textlicher Hinweis ergänzt. Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken um zu nutzen, als Kindergarten zwischen zu nutzen, per Erbpacht für „bezahlbaren Wohnraum" zu vergeben und die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, sowie die Fläche für Gemeinbedarf nicht aufzugeben, wird Stellung genommen:
Die Vermarktung der Flächen ist von dem vom Rat zu beschließenden Vermarktungskonzept abhängig. In diesem könnte beispielsweise auch eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht beschlossen werden. Es handelt sich daher nicht um eine Frage der Bauleitplanung.
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Aufgrund des demographischen Wandels wird die Fläche für die Schule nicht mehr benötigt. Ein Teil der Fläche wird weiterhin als Spielplatz und Grünanlage dem Gemeinbedarf zur Verfügung stehen.
Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.04.2011, dass zusätzlich zu dem normalen Woh-

nungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können, ist die Umwandlung in Wohnbauland erforderlich und daher auch vom Rat am 19.09.2012 beschlossen worden.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungsprozess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

2.74 Formschreiben Nr. 15 (106 Schreiben)

Zu den Anregungen zum Thema Baumerhalt, Nachnutzung der Schulgebäude, Dichte der Bebauung und Anzahl der Wohneinheiten, Grünflächen, Erschließungs- und Folgekosten und Fauna wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.4 (Nachnutzung der Schulgebäude), 2.5 (Dichte der Bebauung, Anzahl der Wohneinheiten), 2.2 (Grünflächen), 2.7 (Erschließungs- und Folgekosten) und 2.6 (Fauna) verwiesen.

Zu der Annahme, dass lediglich zwei Bäume im Plangebiet geschützt würden, deren Erhalt selbst der Gutachter des LBP als fragwürdig einstufe, wird Stellung genommen:
Die Möglichkeit, die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten, wird vom Gutachter nicht als fragwürdig eingestuft. Er nennt allerdings die erforderlichen Maßnahmen für einen Erhalt, die im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt sind.
Im überarbeiteten Entwurf werden alle schützens- und erhaltenswerten Bäume auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in den Baufeldern WA 2, WA 4 und WA 5 und in der Planstraße 1 jeweils ein Baum zum Erhalt festgesetzt.
Das Anliegen wird daher teilweise berücksichtigt.

Hinsichtlich der Anregung, die ökologische Umgestaltung des Garather Mühlenbachs ohne Verkleinerung des Spielplatzes zu ermöglichen, indem der Spielplatz auf der bestehenden Grünfläche in Richtung Wohnungen geschoben und vergrößert wird, wird Stellung genommen:
Die Grünfläche (Sportwiese) wird in ihrer bisherigen Nutzung nicht mehr benötigt. Die öffentliche Grünanlage, die bisher nur aus der Fläche des Spielplatzes - zwischen dem fußläufigen Bereich der Straße Am Lindengarten und dem Garather Mühlenbach - besteht, wird durch die Realisation der Planung deutlich vergrößert. Eine „Verschiebung“ des Spielplatzes ist für die Realisation der ökologischen Bachumgestaltung nicht erforderlich und ist zudem eine sehr teure Maßnahme, die für die Realisation der Planung nicht beabsichtigt und nicht erforderlich ist.
Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden vom 12.06.2013 wird die ökologische Bachumgestaltung nicht im Zuge der Umsetzung des Bebau-

ungsplans durchgeführt. In den Bebauungsplan wird jedoch im Bereich der Grünanlage entlang des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein entsprechender Textlicher Hinweis ergänzt. Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist.
Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

Bezüglich der Anregung, durch eine weniger dichte Bebauung die bemängelte Verkehrserschließung zu entschärfen und auf die Riegelbebauung an der Lindenstraße zu verzichten, wird Stellung genommen:
Die vorgesehene Verkehrserschließung ist der vorgesehenen Bebauung angepasst und die „Riegelbebauung" an der Lindenstraße sowohl gestalterisch als auch lärmschutztechnisch sinnvoll, wie auch im Schallschutzgutachten ausgeführt wird:
„Dahingehend ist die Gebäudeanordnung der geplanten Bebauung aus schallimmissionstechnischer Hinsicht positiv einzuschätzen." (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Darüber hinaus wird die durch die geplante Bebauung verursachte Änderung der Lärmsituation im Gutachten als unbedeutend beurteilt:
„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich Kunibertstraße, Straße „ Am Lindengarten" mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße „ Am Wiedenhof" erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt jedoch unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet." (grasy + zanolli, 16.01.2013, S. 27)
Der Anregung wird daher nicht stattgegeben.

Bezüglich der Anregung, die Grundflächen für zukünftige Optionen im Eigentum der Stadt zu belassen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte Flächen anzugreifen.
Der Rat der Stadt Hilden hat am 06.04.2011 das Strategische Stadtentwicklungskonzept beraten und daraufhin beschlossen, dass zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen sind, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können. Das Plangebiet wird im Strategischen Stadtentwicklungskonzept als eine hierfür zu bevorzugende Fläche vorgeschlagen.
Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Zu der Anregung, die Flächen behutsam für Wohnen und Spielen im Grünen zu nutzen, wird Stellung genommen:
Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes in Hilden vorgesehen. Daher ist eine gewisse Dichte der Bebauung gewollt und beabsichtigt. Der Spielplatz wird beibehalten und die öffentlich - und daher auch zum Spielen - nutzbare Grünanlage wird vergrößert. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Hinsichtlich der Anregung, zunächst den Flächennutzungsplan zu überarbeiten, und erst danach bedarfsgerecht Bebauungspläne vorzulegen, wird Stellung genommen:
Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans bedarf eines langen Zeitraums, da bei Planungen für das ganze Stadtgebiet sehr aufwendige Bestandsaufnahmen, Gutachten und Abstimmungen erforderlich sind. Die Stadt befindet sich jedoch in einem stetigen Veränderungspro-

zess. Daher muss auch während der Überarbeitung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden, um Bebauungspläne für diese Bereiche zu ermöglichen.
Dieser Anregung kann daher nicht entsprochen werden.

Zu dem Hinweis, dass im Gebäude und darum im Gesamtgebiet nicht genügend Parkraum eingeplant sei, wird auf die Stellungnahme 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen und zusätzlich ausgeführt:
Im Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen zur Deckung des Parkraumbedarfs der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Stellplätze für die Einfamilienhaustypen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Die dieser Anregung zugrundeliegende Befürchtung ist daher gegenstandslos, der Anregung ist bereits entsprochen.

2.75 Formschreiben 16 (drei Schreiben)

Zu den Anregungen zu den Themen Baumerhalt, Grünflächen, Dichte der Bebauung und Ruhender Verkehr wird auf die Stellungnahmen 2.1 (Baumerhalt), 2.2 (Grünflächen) und 2.5 (Dichte der Bebauung) verwiesen.

Zu dem Hinweis, dass im Gebäude und darum im Gesamtgebiet nicht genügend Parkraum eingeplant sei, wird auf die Stellungnahme 2.3 (Ruhender Verkehr) verwiesen und zusätzlich ausgeführt:
Im Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen zur Deckung des Parkraumbedarfs der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Stellplätze für die Einfamilienhaustypen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Die dieser Anregung zugrundeliegende Befürchtung ist daher gegenstandslos, der Anregung ist bereits entsprochen.

In Bezug auf die Vermutung, dass das zu erwartende Steueraufkommen und die Steigerung der Einwohnerzahlen bei der Planung im Vordergrund gestanden hätte, wird Stellung genommen:
Bei der Planung stand im Vordergrund, auf einer innerstädtischen Fläche, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben worden ist, einen guten und integrierten Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen zu verwirklichen. Hierdurch soll dem bestehenden Wohnraumbedarf entgegengewirkt werden. Der Wohnqualität für aktuelle und künftige Anwohner wird, insbesondere durch die Planung einer vergrößerten öffentlichen Grünanlage, die Einpassung der Planung in bestehende Strukturen (z.B. 2-3-Geschossigkeit) und die verbesserte Verkehrsführung z.B. auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr durch das Plangebiet hindurch, Rechnung getragen. Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 254 gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Plangebiet liegt zwischen Kunibertstraße, Lindenstraße, der Straße Am Lindengarten und der Straße Am Wiedenhof. Es umfasst die Flurstücke 214, 218, 921, 922, 940, 1112 und 1188 sowie Teile des Flurstücks 1114 (die westliche Grenze verläuft im Bereich des fußläufigen Teils der Straße Am Wiedenhof quer durch das Flurstück 1114) und Flurstück 1117 in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Durch den Bebauungsplan soll eine nicht mehr benötigte Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) mit Sportplatz in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden, um inner-

städtischen Wohnraum zu schaffen. Außerdem soll eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz ins Plangebiet integriert werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom März 2014 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 19.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 254 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Durch den Bebauungsplan soll eine nicht mehr benötigte Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) mit Sportplatz in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Außerdem soll eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz ins Plangebiet integriert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf wurde als Bürgeranhörung am 17.01.2013 durchgeführt. Die im Rahmen der Bürgeranhörung und im Nachgang dazu vorgebrachten Anregungen wurden in der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss vom 10.07.2013 dargelegt, hierzu ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und darüber durch Fachausschuss und Rat entschieden. Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben zu Änderungen an der Planung geführt. Der hiermit vorgelegten Sitzungsvorlage sind das Protokoll der Bürgeranhörung sowie zwei im Nachgang zur Bürgeranhörung eingegangene Schreiben von Bürgern ergänzend beigefügt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 22.03.2013 bis 26.04.2013 durchgeführt. Die Anregungen wurden im Rahmen des Offenlagebeschlusses am 10.07.2014 abgewogen und die Planung in Teilen entsprechend überarbeitet. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sind der vorliegenden Sitzungsvorlage daher nicht mehr beigefügt.

Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 12.06.2013 hat der Rat der Stadt Hilden am 10.07.2013 für die nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeitete Planung den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden vom 11.07.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (2) BauGB) zu dem Bebauungsplan wurde vom 22.07.2013 bis einschließlich 16.09.2013 in Form der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Aus der Beteiligung sind zahlreiche Anregungen eingegangen.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2013 (BVerwG 4 CN 3.12) müssen die 46. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan Nr. 254 aus Gründen der Rechtssicherheit noch einmal (formell gesehen erstmalig) ausgelegt werden. Das Urteil stellt höhere Anforderungen an die Bekanntmachung der Offenlage als bisher üblich.

Deshalb kann nun kein Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Vielmehr ist die genannte formell erstmalige Offenlage erforderlich.

Die seit dem Offenlagebeschluss vom 10.07.2013 aufgrund der Abwägung der eingegangenen Anregungen vorgenommenen Änderungen am Entwurf werden in die neue Offenlage eingebracht, d.h., der Entwurf ist in den Punkten, denen wie im Beschlussvorschlag formuliert stattgegeben wird, überarbeitet. Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung vom Sommer 2013 sind der Sitzungsvorlage beigefügt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) wurde vom 19.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durchgeführt. Beteiligt wurden verwaltungsinterne Fachämter und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 (1) BauGB) eine Stellungnahme erbracht haben, die in die Abwägung eingeflossen ist. Aus der Beteiligung sind Anregungen von zwei Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Eine Wiederholung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich, da für diese Beteiligung keine Bekanntmachung erforderlich ist, und die Änderungen für die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht erheblich sind.

Aufgrund der Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde nach der Offenlage:

1. das Schallschutzgutachten korrigiert: zum einen wurde das Datum der Erstellung berichtigt (2013 statt 2012), zum anderen eine inhaltliche Ungenauigkeit: auf Seite 23 wurde im Schallschutzgutachten von einer „Überschreitung der Orientierungswerte von über 10 dB(A) im Tages- wie Nachtzeitraum“, auf Seite 27 hingegen von einer „Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 10 dB(A)“. gesprochen. In der Überarbeitung heißt es nun einheitlich „Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt für Allgemeines Wohngebiet von 11 dB(A).“ Die Änderungen sind in den Umweltbericht sowie in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet worden. Eine Änderung der gutachterlichen Empfehlungen für die lärmbegrenzenden Maßnahmen in der Plandarstellung oder den textlichen Festsetzungen ergibt sich hieraus nicht.
2. die Versickerung des Regenwassers weiter durchgeplant. Die vorgesehene Versickerung entspricht den Anregungen des Kreises Mettmann. Das Wasser wird in Form einer Füllkörper-Rigole in der zentralen Grünfläche zwischen WA 4 und WA 5 versickert. Die Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgt durch Sedimentationsschächte bzw. -systeme. Eine Änderung der Festsetzungen ist hierfür nicht erforderlich.
3. in der Grünanlage wurde entlang des Baches nachrichtlich eine Fläche für die ökologische Bachumgestaltung eingetragen und ein Textlicher Hinweis ergänzt:

   „Entlang des Bachlaufs des Garather Mühlenbaches ist eine Fläche von 5 bis maximal 10m Breite für die spätere Umsetzung einer ökologischen Bachumgestaltungsmaßnahme (mit mäanderndem Bachlauf) auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie vorgesehen.“

   Diese Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufs im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist. Da gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, „den derzeitigen Zustand des Garather Mühlenbaches und der direkten Umgebung im Bereich des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 254 vorerst zu erhalten“ (StEA vom 12.06.2013, Sitzungsvorlage Nr. WP 09-14 SV 61/196), derzeit keine Umsetzung der Umgestaltung erfolgen soll, wird die Maßnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zur Minderung des Eingriffs in Anspruch genommen.

Aufgrund von Anregungen aus der Offenlage wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten überarbeitet:

1. Die für das Verfahren und für die Realisation der Maßnahme bekannten und veranschlagten Kosten wurden in der Begründung dargestellt.
2. Die Bäume Nrn. 16 und 17 (Nummerierung gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag = LBP) wurden zum Erhalt festgesetzt.
3. Die schutzwürdigen und die erhaltenswerten Bäume in der geplanten öffentlichen Grünfläche wurden zum Erhalt festgesetzt.

4. Da die schutzwürdigen und erhaltenswerten Bäume in der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzt wurden, wird die bisherige Festsetzung Nr. 9.2.4 durch eine Festsetzung zur Nachpflanzung abgängiger Bäume in der Grünanlage ersetzt.
5. Für das südliche Patiohaus im WA 5 wurde ein bedingtes Baurecht festgesetzt, um den Baum Nr. 17 (Nummerierung gem. LBP) zum Erhalt festsetzen zu können.
6. Die Planstraße 5 wurde auf den Bereich der heutigen Straßentrasse Am Lindengarten (östlicher Teil) verlegt, verläuft also nun östlich der Patiohäuser im WA 5.
7. Die Gebäudezeile im WA 5 wurde gespiegelt, um die Erschließung der Patios (Stellplatzflächen der Patiohäuser) zu ermöglichen.

   Die Planstraße 5 erhielt am Ende einen Wendehammer für Pkw, um die Erschließung der Garage des Hauses Am Lindengarten 5 sicherzustellen.
8. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde ergänzt. In der neuen Bilanzierung des Eingriffsausgleichs wurde der aktuelle Planungsstand berücksichtigt und die Flächenbilanz aktualisiert.

   Die Ergänzung des LBP vom März 2014 fasst alle den Eingriffs-Ausgleich betreffenden Punkte zusammen und kommt zu folgendem Ergebnis:

   Das Defizit von 11.004 Ökopunkten kann auf der dafür vorgesehenen Fläche am Westring (Flur 31 Flurstück 426) ausgeglichen werden. Auf dieser Fläche stehen noch 15.495 Punkte aus dem Ökokonto für den Ausgleich von Eingriffen zur Verfügung. (Die Fläche stellt daher nach Abzug der 11.004 Punkte für das Plangebiet Albert-Schweitzer-Schule noch 4.491 Punkte für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.)

   Dieses Ergebnis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, den Umweltbericht und in die Entwurfsbegründung eingearbeitet.

Der Entwurf des Rechtsplans wurde außerdem in folgenden Punkten geändert:

1. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen wurden überarbeitet. Da nun nach Vorliegen des Vorentwurfs der Straßenplanung die künftigen Straßenhöhen feststehen, mussten die Bezugspunkte angepasst werden, beispielsweise um abzusichern, dass die Erdgeschosse der Gebäude sicher vor Niederschlagswasser geschützt sind.
2. in den Bereichen WA 4 und WA 5 wurde die Konstruktion der Patiohäuser überarbeitet:
   a. im WA 5 wurden die Häuser vereinheitlich, so dass nun zunächst 3 Patiohäuser sowie langfristig 1 Weiteres entstehen anstelle von 3 (breiteren) Patiohäusern und einem Reihenhaus. Die überbaubare Fläche wurde dadurch nicht vergrößert.
   b. im WA 4 wurde die Breite der Häuser vereinheitlicht. Es entstehen dadurch weiterhin (entsprechend dem Offenlageplan vom 10.07.2014) zunächst 5 Patiohäuser, und können langfristig 2 weitere Patiohäuser entstehen. Die überbaubare Fläche wurde dadurch nicht vergrößert.

Auf die wesentlichen Fragestellungen aus den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wird im Beschlussvorschlag ausführlich eingegangen. Ergänzend hierzu wird ausgeführt:

Die Stellplatzsituation wurde noch einmal geprüft und wird ausführlich erläutert. Hierbei werden auch die Stellplätze am nördlichen Rand der Kunibertstraße mit einbezogen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Stellplätze im Plangebiet ausreichend sind. Es werden auch ausreichend neue Besucherparkplätze eingerichtet. Der Parkdruck in der Umgebung wird nicht als bedenklich betrachtet.

Von den im Plangebiet erstellten Parkplätzen an der Kunibertstraße sind 8 der WGH und den Ge-

schosswohnungsbauten an der St.-Konrad-Allee über eine Baulast zugeordnet. Diese werden in einer Tiefgarage ersetzt. Eine Festlegung im Bebauungsplan ist nicht möglich.

Die Bürgergruppe „Grüne Lunge“ hat, wie bereits in der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss dargestellt, eine Unterschriftenliste gegen die Neubebauung eingereicht. Ergänzende Unterlagen wurden im Rahmen der Offenlage nicht eingebracht, es haben sich jedoch mehrere Schreiben auf die Unterschriftenliste bzw. die Anregungen der Grünen Lunge bezogen, hierauf wird im Beschlussvorschlag hingewiesen.

Nach der Offenlage wurde aus der Öffentlichkeit auf das Vorhandensein des Bunkers unter dem Naturwissenschaftlichen Trakt der Albert-Schweitzer-Schule aufmerksam gemacht. Die Nutzung als Bunker ist offiziell seit langem aufgehoben. Dies wurde von Beginn des Bauleitplanverfahrens an berücksichtigt. Auch bei der Kostenberechnung ist der Abriss des Bunkers inbegriffen. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich dargelegt.

Folgende Nutzungs- und Gestaltungswünsche zum Plangebiet wurden geäußert:

In einem Schreiben des Senioren- und Behindertenbeirats mit 302 Unterschriften wird herausgestellt, dass in Hilden senioren- und behindertengerechte Wohnungen benötigt würden. Daher solle im Bereich Albert-Schweitzer-Schule eine angemessene Anzahl barrierearmer bzw. -freier Wohneinheiten erstellt werden, ein Teil davon im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Innovative Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften für Ältere, integratives Wohnen für Menschen unterschiedlicher Nationalität (mit und ohne Behinderung) sollten unterstützt werden. Im aktuellen Vermarktungskonzept (welches aber unabhängig vom Bebauungsplan ist) werden solche Wohnformen integriert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird in Reaktion auf das starke Interesse der Bürger/innen und Bauträger eine Interessentenliste geführt. Mit Stand vom 14.03.2014 wurden 123 Interessenten aufgenommen:

- 104 private Bauherren/ Käufer (davon 44 aus Hilden),
- 3 private Projektgruppen (Mehrgenerationen-, Senioren-, Behindertenwohnen) und
- 16 Firmen / Bauträger.

Von den privaten Interessenten wollen 85 ein EFH bauen und 18 eine Eigentumswohnung im MFH kaufen. Als Zweitwunsch wollen 8 ein EFH bauen und 33 eine Eigentumswohnung im MFH kaufen. 3 Interessenten (die nicht in einer Projektgruppe organisiert sind) wollen in einem Wohnprojekt wohnen. 64 der Bauinteressenten sind Familien mit Kindern, insgesamt 80 Bauwillige wohnen bereits in Hilden.

Die Firmen wollen Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderte Wohnungen bauen. Es gab auch zahlreiche Anfragen zu Mietwohnungen im Plangebiet, über die jedoch keine Liste geführt wird.

Aufgrund der Anregungen und der weiteren Diskussion wurden an den zeichnerischen Festsetzungen, wie beschrieben, insbesondere im Bereich des WA 5 und der Planstraßen 1 und 5 wesentliche Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren.

Wenn die Offenlage des Bebauungsplans vom Rat beschlossen wird, kann sie ab Ende Mai/ Anfang Juni stattfinden.

In den der Sitzungsvorlage beigefügten Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan sind die Änderungen nach der Offenlage vom 22.07.2013 bis einschließlich 16.09.2013 gekennzeichnet. In der zu beschließenden Offenlage werden diese Schriftstücke in bereinigter Form offengelegt.

Die umfangreichen Anlagen sind der Sitzungsvorlage in folgender Reihenfolge beigefügt:

a. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
b. Anregungen der Bürgerinnen und Bürger
   - individuelle Schreiben
   - Anlagen zu den individuellen Schreiben
   - Formschreiben 1-16
c. Protokoll der Bürgeranhörung
d. Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
e. Teil A der Begründung zum Bebauungsplanentwurf
f. Teil B der Begründung zum Bebauungsplanentwurf / Umweltbericht
g. Textliche Festsetzungen
h. Legende zum Bebauungsplanentwurf
i. Bebauungsplanentwurf
j. Gestaltungsplan

gez. Horst Thiele