Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. **der Aufstellungsbeschluss vom 20.01.2016 wird dahingehend geändert, dass das Plangebiet um das Grundstück Gemarkung Hilden Flur 22 Flurstück 587 erweitert wird.**
   Dieses Grundstück soll als private Grünfläche festgesetzt werden (Planziel)

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

2.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 02.05.2016

Zum Thema Immissionsschutz gab die untere Immissionsschutzbehörde die Anregung den folgenden textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, um mögliche Störwirkungen durch die ungünstige Aufstellung stationärer Geräte auf die Nachbarschaft auszuschließen:

„Im Plangebiet ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke zulässig, deren Geräuschimmissionen vor dem Nachbarwohnhaus den jeweils zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 der TA Lärm für die Nachtzeit, ggfls. unter Berücksichtigung der Vorbelastung, unterschreiten. Die Aufstellung der Anlage soll dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend erfolgen.
Als Erkenntnisquelle für die Auswahl geeigneter Geräte und für geeignete Aufstellmöglichkeiten kann der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz genutzt werden.
Der Leitfaden ist z.B. auf der Internetseite des Umweltministeriums NRW abrufbar.
http://www.lai-immissions-schutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf“

Im Weiteren wurden keine Bedenken geäußert.

Der erste Absatz der vorgeschlagenen Formulierungen wurde in die textlichen Hinweise zur Offenlage in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Der Hinweis auf die Arbeitshilfe wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Schreiben vom BUND (Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW) vom 04.05.2016

Der BUND führt in seinem Schreiben einige Aspekte gegen die Planung auf, welche im Folgenden chronologisch abgehandelt werden:

- Er weist in seinem Schreiben darauf hin, dass die Stadt Hilden sich bspw. im Internet als „kinder- und familienfreundliche“ Stadt darstellt. Er sieht die Planung als extrem negatives Zeichen und als hinderlich für die Ansiedlung junger Familien in diesem Bereich (Verweis auf Bürgerantrag vom 29.02.2016, beraten im Stadtentwicklungsausschuss am 13.04.2016).

  Bei dem Spielplatz „Am Bruchhauser Kamp“ handelt es sich um einen Spielplatz Typ C für Kinder im Alter von 0-6 Jahren. Für diese Altersgruppe zeigt der Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Hilden (Stand 2004) eine Reichweite von bis zu 200m im Umkreis dieses Spielplatztyps auf [vgl. S. 11 Spielplatztypen gemäß DIN 18034 (1988)].

Keine 100m weiter soll ein Ersatz-Spielplatz Typ C auf der Fläche des Kinderspielplatzes „Pestalozzistraße“ errichtet werden, da die Fläche ausreichend Platz bietet. Dieser ist ebenso von den umliegenden Wohnhäusern einsehbar. So bleibt Hilden in gleichem Maße kinderfreundlich, sogar im relevanten Umkreis. Aus Sicht der Stadt macht die Verlagerung eines Spielplatzes durch die geringe Entfernung keinen Unterschied bei der Entscheidung von jungen Familien mit Kindern, welches Haus sie ggfs. kaufen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Im Weiteren wird kritisiert, dass im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan süd-westlich des Wendehammers „Am Bruchhauser Kamp“ ein weiterer Spielplatz geplant, aber nicht umgesetzt wurde.

  Es trifft zu, das im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35 aus dem Jahr 1984 drei Kinderspielplätze eingetragen sind. Es handelt sich nach damaliger Planung um jeweils einen Spielplatz des Typs A, B und C. Man hat damals in der städtischen Planung drei Plätze für jeweils unterschiedliche Altersgruppen vorgesehen.
  Dies ist dann nicht realisiert worden. Der Kinderspielplatz „Am Bruchhauser Kamp“ wurde als Typ B/C und der Spielplatz „Pestalozzistraße“ als Typ A/B realisiert. Mit diesem Angebot war der Bedarf im Umfeld abgedeckt und der 3. Platz (geplant als Typ C) wurde nicht mehr gebaut, da die Entfernung zum Kinderspielplatz „Am Bruchhauser Kamp“ nur ca. 150m beträgt.

  Im 2004 erstellten Spielplatzentwicklungsplan wird bezüglich des ggfs. noch zu erstellenden 3. Spielplatzes auf die Nähe zu den beiden anderen vorgenannten Spielplätzen hingewiesen. Man sah den Ausbau nicht als dringend notwendig an. Stattdessen wurde der Ausbau des Kinderspielplatzes „Pestalozzistraße“ für Kleinkinder empfohlen. Für den Ausbau des noch nicht angelegten Spielplatzes sollte lediglich die Errichtung eines Treffpunktes für Jugendliche (11 – 17 Jahre) geprüft werden.
  In den 2005 beschlossenen Handlungsempfehlungen zum Spielplatzentwicklungsplan ist daher auch kein Ausbau des noch nicht angelegten Spielplatzes enthalten.
  Im Frühjahr 2016 wurden der Stadtverwaltung Hilden Karten für Bereiche des Garather Mühlenbaches übermittelt, für die die Bezirksregierung Düsseldorf Überschwemmungsgebiete festlegen wird. Auch das Grundstück des bislang nicht realisierten Spielplatzes ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Soweit die Karte rechtlich verbindlich wird (im Verlauf des Jahres 2016 erwartet), wird zu überprüfen sein, wo Maßnahmen für den Hochwasserschutz umgesetzt werden können. Hierbei könnte der unmittelbar neben dem bestehenden Regenrückhaltebecken liegenden Freifläche eine wichtige neue Funktion zukommen. Die Errichtung eines Spielplatzes auf dieser Fläche scheint deshalb auch aufgrund dieser neuerlichen Erkenntnisse nicht sinnvoll.

- Die Ortsgruppe des BUND betont anschließend die klimatische Bedeutung kleiner Freiflächen und Grünbereiche, welche wichtig für gesunde und sozialverträgliche Wohnverhältnisse sind.

  Hierzu wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf folgendermaßen Stellung genommen:

  „Um eine eigenständige Bedeutung für das Klima oder die Luftqualität in Hilden zu haben, ist das Plangebiet sowohl zu klein als auch zu sehr in den Bebauungszusammenhang des Siedlungsraumes Hilden integriert. An dieser Situation wird sich auch nach der Umsetzung des im Bebauungsplan vorgesehenen Projekts nichts verändern.

Da durch die geplante Bebauung nur eine äußerst geringfügige Erhöhung des PKW-Verkehrs zu erwarten ist (fünf bis sechs neue Wohneinheiten), ist keine Zunahme der Luftschadstoffe im Plangebiet zu erwarten.
Das Schutzgut „Klima und Luft" wird durch die geplante Bebauung somit nicht ausschlaggebend beeinträchtigt. (S. 9)"

Da die heutige Spielfläche fast vollständig aus Sand und Stein besteht, sind bei der Bebauung keine nachhaltigen negativen Änderungen des Klimas zu erwarten.

Die Anregung wird hiermit zurückgewiesen.

- Folgend wird erläutert, dass der Spielplatz von vielen Kindern genutzt wird und der Eindruck der Verwaltung, der Spielplatz weise nur geringe Nutzungsspuren auf, ein falscher sei. Der BUND verweist dabei auf die Unterschriftenliste zum Bürgerantrag.

  Die Annahme, der Spielplatz „Am Bruchhauser Kamp" würde nur geringfügig genutzt, gründet sich auf zwei Sachverhalte. Zum einen auf die Einschätzung der Mitarbeiter der Stadt Hilden im Rahmen von regelmäßigen Spielplatzkontrollen und zum anderen auf die Anzahl der Kinder der statistischen Bezirke rund um den Spielplatz im Alter von 0 bis 6 Jahren (14 Kinder).
  Die Unterschriftenliste spiegelt nicht den tatsächlichen Bedarf wieder. Tatsächlich wohnen von knapp 400 Menschen, die unterschrieben haben, nur ca. 95 im relevanten Umfeld von 200 Metern um den Spielplatz.

  Dem Hinweis wird widersprochen.

- Der BUND zweifelt zudem die Neuplanung an, indem er auf die Tiefe des Baufeldes verweist. Aus seiner Sicht besteht der Verdacht der unzulässigen Hinterlandbebauung, da die geplante Bauflucht im Gegensatz zu den danebenliegenden Gebäuden zurück versetzt sei.

  Das neue Baugrundstück ist vier bzw. acht Meter tiefer als die danebenliegenden Grundstücke.
  Die Baufelder der angrenzenden Grundstücke Hausnummer 4 und 6 sind jeweils 16m tief. Die Neuplanung „Am Bruchhauser Kamp 4a" weist ein 15m tiefes Baufeld mit maximaler Bautiefe von 13m aus, wodurch die Neuplanung sogar weniger Spielraum bietet, als die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, auf den Nachbargrundstücken.

  Eine Hinterlandbebauung beschreibt das Bauen in zweiter Reihe, was bei der hier vorgestellten Planung nicht der Fall ist.
  Bei dem geplanten Mehrfamilienhaus sollen die Stellplätze vor dem Haus liegen und die bestehende Infrastruktur somit genutzt werden. Die geplante vordere Bauflucht liegt deshalb ca. 2,5m hinter der der danebenliegenden Gebäude.

  Der Stellungnahme kann daher nicht gefolgt werden.

- In dem Schreiben wird im Weiteren von einem Defizit bei der Darstellung der noch verfügbaren städtischen Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau gesprochen. Der BUND führt dazu Flächen auf, welche seiner Ansicht nach eine Alternative zur Fläche „Am Bruchhauser Kamp" darstellen würden:

  (1.) Kirchhofstraße 28,
  (2.) Hofstraße 150 sowie

(3.) die Aufstockung von Gebäuden im Bereich des Bebauungsplanes 66C (welcher sich derzeitig im Aufhebungsverfahren befindet).

Zu 1.: Das Grundstück ist gemäß Ratsbeschluss der WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen worden. Die öffentliche Förderung von den auf dem Grundstück Kirchhofstraße 28 möglichen 8 Wohnungen ist vom Kreis Mettmann als für die öffentliche Förderung zuständige Behörde bewilligt worden. Es kann daher nicht als Ersatz für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Am Bruchhauser Kamp betrachtet werden.
Nur aufgrund nachbarrechtlicher Probleme konnte die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden bisher noch keine Baugenehmigung erteilen.

Zu 2.: Dieses Grundstück ist heute bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile können nur nach Bau einer infrastrukturellen Erschließung (Straße, Kanal etc.) bebaut werden. Kosten und Aufwand stehen in keinem Verhältnis zu dem Potential der Fläche „Am Bruchhauser Kamp". Deshalb wurde diese Fläche zunächst als Potentialfläche zurückgestellt.

Zu 3.: Der Bebauungsplan Nr. 66C befindet sich im Aufhebungsverfahren. Dies hat folgende Gründe:

- *Die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 66 C, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit der damals geplanten Gebäude, besitzt fast schon großstädtische Dimensionen (Geschossigkeit variiert zwischen „zwingend II" und „maximal X" Geschossen)*
- *Die Widersprüche zwischen Bebauungsplan und Realität hinsichtlich der Geschossigkeiten und der sich städtebaulich unbefriedigend entwickelnden Dachgestaltung*
- *Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 C ist praktisch abgeschlossen und die Grundzüge der Planung weitgehend umgesetzt worden (gerade was die Erschließung und die Gebäudestellungen angeht)*
- *Das Ziel, eine „gemischte Bebauung" (Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern) zu bekommen, wurde erreicht*
- *Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Fläche durch die größtenteils bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes heute derart baulich vorgeprägt ist, dass der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.*

Aus Sicht der Stadt ist dieser Vorschlag nicht zielführend, weil die angeregte Aufstockung von Bestandsgebäuden an den Eigentumsstrukturen und an den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (zu große Geschossigkeit) scheitert.

Aufgrund der aufgeführten Punkte werden die Anregungen ausschließlich zur Kenntnis genommen.

- Der BUND fordert in diesem Zusammenhang eine objektive Darstellung der privaten und öffentlichen Projekte für sozialen Wohnungsbau sowie eine Erfassung der „Fehlbelegungen" von Sozialwohnungen

Zum Stichtag 31.12.2015 standen in Hilden 1.287 öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung. Für 2014 stellt die NRW.Bank in Hilden einen Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen am Bestand aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 6,4% fest. In NRW liegt der entsprechende Anteil bei 10,2%

und in Städten der gleichen Größenklasse wie Hilden (50.000 bis 100.000 Einwohner) bei 11,3%.
Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand in Hilden ist also deutlich niedriger als die durchschnittlichen Vergleichswerte.

Im Bau sind derzeit 65 öffentlich geförderte Wohnungen – 58 auf dem Grundstück Richrather Straße 13-15 (ehemals „Eschenbach“) und 7 auf dem Grundstück Am Feuerwehrhaus 2.
Die Errichtung weiterer 8 Wohnungen auf dem Grundstück Kirchhofstraße 28 sind zwar bewilligt, aber mit dem Bau kann aufgrund von nachbarrechtlichen Problemen noch nicht begonnen werden. Es kann daher nicht als Ersatzgrundstück betrachtet werden.

Auf Grundlage der bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden und bewilligten Wohnungen kann die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes hochgerechnet werden.
Wenn außer den derzeit bewilligten Bauvorhaben keine neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen mehr errichtet werden, stehen im Jahr 2025 in Hilden nur noch 899 öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

Die ggfs. vorhandene Fehlbelegung wird seit der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in NRW im Jahr 2006 nicht mehr erfasst. Damit besteht keine rechtliche Grundlage mehr, um eine eventuell vorhandene Fehlbelegung erfassen zu können.

- Der BUND regt zudem an, für die städtischen Flächen an der Benrather Straße/ Ellerstraße (da der Museumsneubau aus finanziellen Gründen auf Jahrzehnte nicht mehr anstehen dürfte) den Bebauungsplan zu ändern, um dort Sozialwohnungen zu errichten.

  Bei der vom BUND benannten Fläche handelt es sich um ein Eckgrundstück an zwei stark befahrenen Hauptstraßen. Schon während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 im Jahr 2012 wurde über die mögliche Nutzbarkeit des Grundstücks diskutiert. So heißt es in der Begründung unter Punkt 5.6:

  „Für einen Wohnstandort erscheint gerade dieser Eckbereich an einer der am stärksten befahrenen Knotenpunkte Hildens jedoch denkbar ungeeignet. Ein gewerblich genutztes Bürogebäude wiederum sprengt mit seinen Stellplatzerfordernissen die Möglichkeiten dieses Eckgrundstückes. Zudem steht in Hilden bereits genügend frei verfügbarer Büroraum zur Verfügung, so dass eine dauerhafte Nutzung alles andere als sicher wäre.
  Eine öffentliche und nach Öffentlichkeit suchende Nutzung wie ein Museum dagegen ist ein geeigneter Nutzer für eine solche städtebaulich schwierige Situation.“

  Der Standort erfüllt aus heutiger Sicht der Stadt Hilden durch die Emissionsproblematik (Verkehrslärm und Abgase) nicht die Wohnraumförderungsbestimmungen. In dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ist die Anlage 1 beigefügt, in der es heißt:

  „Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

  a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,…“ (S. 32)

Somit kann der Anregung nicht gefolgt werden.

- Im Weiteren wird in dem Schreiben auf den „erheblichen Überschuss“ von Flächenreserven des FNP verwiesen (Potential von 2050 Wohneinheiten zum ermittelten Bedarf von 1050 Wohneinheiten – Auszug Regionalplanentwurf) und gefordert, diese als Potentialflächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau anstelle der Spielplatzfläche „Am Bruchhauser Kamp“ zu nutzen.

  Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurden konkret keine FNP-Reserveflächen angefragt, die von der Stadt aufgegeben werden sollten. Es wurden im Gegenteil zwei Flächen als Siedlungsbereichsreserven vorgeschlagen, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Freiraum dargestellt sind, und es nach Willen der Stadt Hilden auch bleiben sollen. Diese Handlungsweise der Bezirksregierung erklärt sich dadurch, dass alle derzeit im FNP vorhandenen Reserveflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, so dass den raumplanerischen Maßgaben der Innenentwicklung und gleichzeitigem Freiflächenschutz im Außenbereich gefolgt wird.

  Der Überhang an Flächenreserven für Wohnbebauung wurde über die Wohneinheiten errechnet. Danach wurde nach einem in der Begründung zum Entwurf des Regionalplans erläuterten Verteilungsschlüssel ein Dichtewert abgeleitet, der „eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unterstützen und gleichzeitig dazu führen soll, dass sich Kommunen bei der Umsetzung in der Bauleitplanung stärker mit der effektiven Ausnutzung von Flächen auseinandersetzen müssen. Die kommunale Planungshoheit bleibt dennoch gewahrt, da die örtliche Bauleitplanung weiterhin in eigenem Ermessen Gestaltungsmöglichkeiten für höhere und niedrigere Baudichten behält, da die beschriebenen Dichtewerte durchschnittliche Realisierungsdichten sind. Die entwickelten Annahmen über durchschnittliche Realisierungsdichten werden nicht als Ziel im Regionalplan festgelegt, sondern einzig dazu benutzt, die bestehenden und die neu darzustellenden ASB-Reserven in ihrer Nutzbarkeit zu beziffern.“ (S. 162/163, Begründung zum Regionalplan, 2014)
  Dieser relative Dichtewert ist für Hilden auf 1127 Wohneinheiten beziffert worden. Dem gegenüber stehen 2042 Wohneinheiten ausgewiesener Reserveflächen im FNP der Stadt Hilden. Dieser Wert wurde von der Stadt im Siedlungsmonitoring 2012 erhoben. Bei dieser Erhebung wurden die Wohneinheiten pro ha „geschätzt“ und die Erfassung der Baulücken und des Bestandspotentials „hochgerechnet“. Wenn man die geschätzten Wohneinheiten pro ha Reservefläche betrachtet und mit den anderen Städten des Kreises Mettmann vergleicht (S. 168 der Begründung zum Regionalplan, 2014), fällt auf, dass Hilden von einer relativ hohen Bebauungsdichte ausgegangen ist, was dann auch zu einer im Ergebnis größeren Anzahl von Wohneinheiten geführt hat.
  Bezüglich der Baulücken hat sich im Siedlungsmonitoring 2014, durch die erste gesamtstädtische und flächenscharfe Erfassung der Baulücken, eine Reduzierung von ca. 260 Wohneinheiten ergeben, so dass sich der Überhang nur noch auf 655 WE beziffert.

  Zudem muss man auch betrachten, inwieweit die erhobenen Reserveflächen überhaupt nutzbar sind und für eine Überplanung zur Verfügung stehen. Insbesondere die als Baulücken identifizierten Flächen sind alle im Privatbesitz, so dass die Stadt wenig Einfluss auf eine Bebauung hat. Hier kann in vielen Fällen nur ein Generationenwechsel diese Bereiche als Bauland erschließen.
  Aber auch für viele im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellte größere Reserveflächen ist es fraglich, ob es überhaupt zu einer Überbauung kommen wird. Einige Flächen befinden sich z.B. in den Blockinnenbereichen und dort ist es erfahrungsgemäß sehr problematisch, alle Eigentümer dazu zu

gewinnen, eine städtebaulich akzeptable Lösung für eine Bebauung zu finden. Zudem wurde im Strategischen Stadtentwicklungskonzept 2010, das auch die Infrastrukturfolgekosten einbezieht, für einige Flächen empfohlen, sie lediglich als langfristige Reservefläche vorzuhalten. Hier ist z.B. der Bereich Westring/ Meide mit einer im Siedlungsmonitoring hohen geschätzten Anzahl von Wohneinheiten zu nennen, bei dem eine Bebauung wahrscheinlich teure Infrastrukturmaßnahmen nach sich ziehen würde.

Wenn man die oben genannten Aspekte berücksichtigt, ist der Überhang an Wohnreserven zu relativieren und es erklärt sich, warum die Bezirksregierung sogar zwei weitere Siedlungsbereichsausweisungen als Reserve angeboten hatte.

- Der BUND führt zu diesem Thema noch zwei weitere Auszüge aus dem Regionalplanentwurf an, welche die These untermauern sollen, dass Hilden genügend Potentialflächen für öffentlich geförderten Wohnraum habe.
  Diese beiden Quellen sollen im Folgenden zum einen vollständig zitiert und zum anderen kommentiert werden.

  „Die in der Tabelle markierten Kommunen (**) haben einen deutlichen Flächenüberhang auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Rückplanung soll vorrangig bisher noch landwirtschaftlich oder für Erholungszwecke genutzte, jedoch im FNP für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche (Außenpotential) in Siedlungsrandlage einbeziehen. Hier bieten sich solche Standorte an, die nicht in der Nähe eines vielfältigen Angebotes von öffentlichen und privaten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen liegen. Zu den möglichen Tauschpotentialen gehören auch wohnbauliche FNP-Reserven in den nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen, die nicht zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortslage erforderlich sind.“ (vgl. Textteil zum Regionalplanentwurf S. 52)

  Aus dem gesamten Passus wird deutlich, dass hierbei Außenbereichsflächen gemeint sind, bei denen seitens der Bezirksregierung eine Rückplanung empfohlen wird. Dabei geht es nicht darum, Innenentwicklungspotentiale wie die Fläche „Am Bruchhauser Kamp“ aufzugeben.

Hilden, Stadt
Die Stadt Hilden hat einen Bedarf von 1150 WE. Planerisch gesichert im neuen Regionalplan sind 2050 WE. Die Regionalplanreserven des GEP99 werden nicht mehr dargestellt. Die Reserven sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert. Hier war die Stadt nicht bereit, weitere FNP-Reserven aufzugeben. Es werden keine neuen Siedlungsbereiche dargestellt. Der Bereich des „Instituts für öffentliche Verwaltung“ östlich der Hochdahler Straße, wird aufgrund der untergeordneten baulichen Nutzung und des im Gutachten der LANUV dargestellten Biotopverbundsystems besonderer Bedeutung, nicht mehr als Siedlungsbereich dargestellt. Die ASB Darstellungen im Übergang zum Freiraum, wurden aufgrund der vorliegenden Gutachten sowie Stellungnahmen zu den Kriterien des Landschaftsraumes überarbeitet. Der Kasernenstandort wird als ASBZ dargestellt.

Quelle: Begründung zum Regionalplanentwurf S. 212

Der gesamte Absatz macht deutlich, dass die Stadt Hilden auf Grundlage des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses am 30.05.2012 zwar an bereits als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesene Potentialflächen im Innenbereich weiterhin festhält, jedoch in Stadtrandlage als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB)

gekennzeichnete Flächen als potentielle Wohnbauflächen nicht mehr in Erwägung ziehen möchte. Hierbei handelt es sich um eine sachliche Darstellung des Flächenmanagements der Stadt Hilden, nicht wie dargestellt um eine, „wie eine Rüge klingende" Positionierung der Stadt Hilden.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zusammengefasst werden daher die Anregungen der BUND Ortsgruppe Hilden lediglich zur Kenntnis genommen.

2.3 das Protokoll zur Bürgeranhörung vom 12.05.2016 wird zur Kenntnis genommen.

3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke im Hildener Süden. Es besteht aus den Flurstücken Nr. 587 und 588 sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 583 (Stellplätze), alle in Flur 22 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist es, eine Wohnbaufläche für ein kleines zweigeschossiges Mehrfamilienhaus auszuweisen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 24.05.2016 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Das betreffende Baugrundstück liegt westlich der Straße Am Bruchhauser Kamp, die von der Pestalozzistraße nach Süden abzweigt. Es wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 35 (rechtskräftig seit 1984) setzt für die Fläche eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz Typ B und die Stellplätze als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Das Bebauungsplangebiet soll um das städtische Flurstück Nr. 587 erweitert werden.

Dieses Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan Nr. 35 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die im Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Verbindung von zwei in der ursprünglichen städtebaulichen Planung vorgesehenen Spielplätzen ist nach Aufgabe des nördlichen Spielplatzes nicht mehr erforderlich.
Deshalb soll die Ausweisung geändert werden, um das öffentliche Grundstück in eine private Fläche umzuwandeln und sie anschließend ggfs. an die Anlieger veräußern zu können.
Durch den Einbezug der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 587) in das Plangebiet und die vorgeschlagene Umwidmung in eine private Fläche erübrigt sich auf dem möglichen Baugrundstück bzw. dem heutigen Spielplatz die Festsetzung des hier ursprünglich vorgesehenen Geh- und Fahrrechts.

Die Bebauungsplanfläche liegt innerhalb einer kleinteiligen Wohnbebauung aus meist freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern (ein- bis zweigeschossig). Durch fehlende bzw. abgängige Spielgeräte ist die ordnungsgemäße Nutzung des Spielplatzes derzeit stark eingeschränkt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum großen „Abenteuer"-Spielplatz an der

Pestalozzistraße kann auf den Spielplatz aus Sicht der Verwaltung verzichtet werden.

Auf dem Grundstück Am Bruchhauser Kamp könnte ein kleines Mehrfamilienhaus mit ca. 600 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Das würde (abhängig von der Wohnungsgröße) fünf bis sechs Wohnungen entsprechen. Um den entstehenden Stellplatzbedarf zu decken, können bisher öffentlich genutzte Parkplätze in private Stellplätze umgewandelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde am 20.01.2016 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten über eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (ASP I) bei dem Büro „umweltbüro essen“ in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt in seiner Bewertung zu folgendem Ergebnis:

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen.
Zudem gilt, dass die auf den beurteilten Flächen angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“ (vgl. umweltbüro essen S.8).

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten bei dem Ingenieurbüro Müller (aus Hilden) in Auftrag gegeben. Dieses hat ergeben, dass die Versickerung von Oberflächenwasser in den anstehenden Sanden und Kiesen des Untergrundes durchgeführt werden kann. Ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem sog. mittleren höchsten Grundwasserhorizont ist gewährleistet. Eine Unterkellerung des Neubaus wäre daher möglich. (vgl. Müller S. 7).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde zudem die Leiterin der Kindertagestätte Karnaper Regenbogen (Fr. Kemper) bzgl. der Nutzung des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp durch ihre Kindergruppen befragt. Dazu erhielt die Stadt folgende Antwort:

„Der Spielplatz Bruchhauser Kamp wird vom Frühling bis Herbst immer mal wieder sporadisch von einzelnen Gruppen unserer Einrichtung genutzt. Wir nutzen die Spielplätze in unserer Umgebung als Ausflugsziel, der Bruchhauser Kamp ist der Spielplatz, der bei uns am nahesten liegt.
Es kann sein, dass der Spielplatz eine Weile täglich besucht wird, dann wieder lange nicht. Es ist immer sehr unterschiedlich.
Wir haben 3 inklusive Gruppen von Kindern im Alter von 3-6 Jahren und eine U3-Gruppe mit Kindern im Alter von 1-3 Jahren.
Der Spielplatz Pestalozzistraße wird von uns fast nur im Winter zum Rodeln genutzt. Die Spielgeräte sind für unsere Kinder zum größten Teil nicht geeignet, da wir auch Kinder mit Behinderungen haben. Auch nutzen wir den Spielplatz wegen seiner Weitläufigkeit nicht. Die Kinder können sich schwer orientieren, da sie z.T. Wahrnehmungsstörungen haben.
Natürlich könnte auch ein eingegrenzter Spielbereich auf dem Spielplatz Pestalozzistr. genutzt werden. Der Reiz die anderen Spielgeräte zu nutzen ist jedoch hoch.“ (E-Mail vom 25.04.2016)

Trotz der Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens wurden die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) am 12.05.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 30.03.2016 bis zum 04.05.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Protokoll der Bürgeranhörung sowie die Teilnehmerliste

sind dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Aus der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen aus Sicht der Verwaltung keine neuen Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes führten. Angesprochen wurde die Aufgabe der öffentlichen Stellplätze, weshalb die Verwaltung eine kleine Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorschlägt. Es sollen zwei öffentliche Parkplätze erhalten bleiben und künftig neben den anderen Parkplätzen in der Straße dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen. Zur Abgrenzung der öffentlichen Parkplätze von den privaten Stellplätzen soll eine Hecke gepflanzt werden.
Das Inhaltsprotokoll der Bürgeranhörung ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Ebenso das Schreiben eines Bürgers, welches sich auf die Bürgeranhörung bezieht (zur Kenntnisnahme und Abwägung).

In der Bürgeranhörung wurde unter anderem auch diskutiert, dass zur Beurteilung der Anzahl der betroffenen Kinder die Auswertung der unmittelbar benachbarten statistischen Baublöcke Nr. 46/110 und Nr. 46/140 nicht das wirkliche Bild wiedergebe. Es wurde angeregt, eine Auswertung mit einem Radius von 200 m rund um den Spielplatz durchzuführen.
Im Anhang 5 ist das Ergebnis der entsprechenden Auswertung mit dem Stand vom 25.05.2016 beigefügt. In einem Radius von gut 200 m Luftlinie rund um den Spielplatz wohnen laut Einwohnermeldedatenbank 30 Kinder im Alter von 0-5 Jahren und 26 Kinder im Alter von 6-9 Jahren.

Aufgrund der Situation des Haushalts der Stadt Hilden wird die Verwaltung nicht – wie in der Bürgeranhörung angeregt – bereits zur öffentlichen Auslegung eine Vorentwurfsplanung für die Ertüchtigung des Spielplatzes an der Pestalozzistraße um einen Teilbereich mit der Qualität Typ C vorlegen können. Zum Haushalt 2017 werden vom zuständigen Fachamt Haushaltsmittel für die Planung und den Bau für diese gewünschte Spielplatzertüchtigung angemeldet.

Die Bezirksplanungsstelle hat in ihrem Schreiben vom 21.04.2016 gemäß § 34 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken erhoben und gegen die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans keine Bedenken vorgebracht (siehe Anlage).

Der aktuelle Entwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum vom 01.08.2016 bis zum 09.09.2016 möglich. Da diese in den Sommerferien beginnen würde, soll die Offenlage anstatt eines Monats gemäß Baugesetzbuch auf sechs Wochen ausgedehnt werden, so dass knapp drei Wochen der öffentlichen Auslegung außerhalb der Ferien liegen.

gez.
Birgit Alkenings