Stadt Hilden

N i e d e r s c h r i f t

über die 36. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 21.11.2018 um 17:00 Uhr, im Bürgersaal des Bürgerhauses (Mittelstraße 40 in 40721 Hilden)

Anwesend waren:

Vorsitz		
Frau Anabela Barata	SPD	
stell. Vorsitz		
Frau Claudia Schlottmann	CDU	
Ratsmitglieder		
Herr Manfred Böhm	SPD	
Herr Kevin Buchner	SPD	
Frau Dagmar Hebestreit	SPD	
Herr Jürgen Scholz	SPD	
Herr Christian Gartmann	CDU	
Herr Thomas Grünendahl	CDU	für Herrn Greve-Tegeler
Herr Norbert Schreier	CDU	
Frau Bettina Thimm	CDU	bis TOP 10
Frau Susanne Vogel	Bündnis90/Die Grünen	
Herr Friedhelm Burchartz	Allianz für Hilden	für Herrn Kalversberg
Herr Rudolf Joseph	FDP	
Herr Ludger Reffgen	BÜRGERAKTION	
Sachkundige Bürger/innen		
Herr Klaus Cohausz	SPD	
Herr Kevin Schneider	CDU	
Herr Heinz Albers	Bündnis90/Die Grünen	
Beratende Mitglieder gemäß § 58 Abs. 1 GO NRW (nicht stimmberechtigte Fraktionen)		
Herr Ulrich-Joachim Knak	sachkundiger Bürger	
Beiräte		
Herr Hermann Nagel	Behindertenbeirat	nur öffentl. Sitzung
Frau Doris Sieberg	Seniorenbeirat	nur öffentl. Sitzung
Von der Verwaltung		
Herr 1. Beigeordneter Norbert Danscheidt	Stadt Hilden	
Frau Birgit Kamer		
Herr Harald Mittmann		bis einschl. TOP 10.1
Herr Peter Stuhlträger	Stadt Hilden	
Herr Lutz Groll		
Frau Karin Herzfeld		
Frau Sabine Waiss		
Sonstige		
Herr Olaf Tkotsch	Stadtmarketing Hilden e. V.	bis TOP 3.5

Zuhörer
Herr Claus Munsch Allianz für Hilden

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

1	Befangenheitserklärungen	
2	Anregungen und Beschwerden nach §24 GO	
2.1	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Bürgerantrag des Seniorenbeirats und des Behindertenbeirats vom 02.09.2015	WP 14-20 SV 61/060/1
3	Anträge	
3.1	Antrag Bürgeraktion Hilden: Verkehrsschauen unter Beteiligung des ADAC	WP 14-20 SV 66/120
3.2	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Antrag der Fraktion Bündnis´90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015	WP 14-20 SV 61/057/1
3.3	Antrag Bündnis 90/ Die Grünen: Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung in Bebauungs-plänen	WP 14-20 SV 61/208
3.4	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Antrag der Fraktion ALLIANZ für Hilden vom 31.10.2018	WP 14-20 SV 61/211
3.5	Erarbeitung einer Stellplatzsatzung für Hilden; Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 31.10.2018	WP 14-20 SV 61/212
4	Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes	
4.1	Beschluss über die nachmalige Herstellung der Baustraße gemäß § 8 KAG NRW sowie Bildung des Abrechnungsgebietes für den Bereich vom Lindenplatz bis zur Forstbachstraße	WP 14-20 SV 60/054
4.2	Sachstandsbericht über die Umsetzung politisch initiierter Be-schlüsse des Stadtentwicklungsausschusses im Zeitraum Juni bis September 2018	WP 14-20 SV 60/053
5	Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes	

5.1	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule	WP 14-20 SV 61/034/2
5.2	Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niedenstraße: Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage November/Dezember 2017 Beschluss einer erneuten Offenlage	WP 14-20 SV 61/201
5.3	Bebauungsplan Nr. 10D beschleunigte Änderung für den Bereich "südlich der Feldstraße"; Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung: Offenlagebeschluss	WP 14-20 SV 61/202
5.4	Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststraße / Bahnhofsallee / Benrather Straße: Beteiligung beim Wettbewerb EUROPAN15 über eine Kooperation im Projekt: Zwischen Rhein und Wupper - zusammen wachsen	WP 14-20 SV 61/209
5.5	Hofstraße 150 inklusive Hinterland: Untersuchung der Neubaupotentialfläche	WP 14-20 SV 61/205
5.6	Bebauungsplan Nr. 63 A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße: Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	WP 14-20 SV 61/206
5.7	Bebaungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße: Erweiterung des Plangebietes Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	WP 14-20 SV 61/207
5.8	Widmung von Straße, Wegen und Plätzen im Stadtgebeit Hilden für den öffentlichen Verkehr: 1) Fuß- und Radweg Steinauer Straße im Neubaugebiet	WP 14-20 SV 61/210
6	Angelegenheiten des Tiefbau- und Grünflächenamtes	
6.1	Regenwasserkanalsanierung Am Lindenplatz (östl.) - Talstraße - Richrather Straße hier: Unterlagen nach § 14 Gem HVO	WP 14-20 SV 66/119
7	Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen	
8	Entgegennahme von Anfragen und Anträgen	
8.1	Anfrage Fraktion Bündnis90/Die Grünen - Fußgängerampel Richrather Straße im Bereich des S-Bahnhofes	
8.2	Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Fahrbahnmarkierungen	
8.3	Anfrage SPD-Fraktion - Bebauungsplan 262, VEP 21	

Um 17:30 Uhr wird eine Einwohnerfragestunde durchgeführt mit einer zeitlichen Begrenzung von 30 Minuten.

Eröffnung der Sitzung

Frau Barata eröffnete die Sitzung um 17:00 Uhr. Sie begrüßte die anwesenden Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, Vertreter des Seniorenbeirates und des Behindertenbeirates, des Stadtmarketing Hilden, die Presse sowie die zahlreich erschienen Zuhörer und Zuhörerinnen.
Im Anschluss stellte sie die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Ferner hielt sie fest, dass die Sitzungsunterlagen vollständig zugegangen seien.

Änderungen zur Tagesordnung

Herr Scholz beantragte die TOP 2.1, 3.2, 3.4 und 5.1 gemeinsam zu beraten, da alle im Zusammenhang mit dem Nutzungskonzept Theodor-Heuss-Schule stehen. Die Abstimmung zu den Sitzungsvorlagen solle getrennt erfolgen.
Die Vorsitzende erklärte, die Beratung finde unter TOP 5.1 statt, wenn die Ausschussmitglieder der Änderung zustimmen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

Herr Burchartz beantragte, den TOP 5.7 im Anschluss an die Einwohnerfragestunde zu beraten, um den erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer eine längere Wartezeit zu ersparen.

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich beschlossen

Einwohnerfragestunde

Gegen 17:30 Uhr wurde die Einwohnerfragestunde begonnen.

Herr Werner Roth, Krabbenburg 29

Herr Roth erkundigte sich nach dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan 138 2. Änderung. Unter Hinweis auf die Beratung im Stadtentwicklungsausschuss führte er aus, dass eine moderate 1-2 geschossige Bebauung in einem Abstand von 20 m zum Bach vorgesehen sei. Das nunmehr genehmigte Bauvorhaben entspreche dem nicht. Der Abstand zum Bach sei wesentlich geringer.

Herr Groll informierte über die Inhalte des bestehenden Baurechts gemäß Bebauungsplan 138 und

die vorgesehene Planung. Das Bauvorhaben füge sich auch in die neue Planung ein.
Herr Stuhlträger erläuterte, dass der Grünstreifen zum Bach von 20 m nördlich und südlich zum Bachlauf liege, mithin je Seite 10 m.

Herr Roth bemängelte weiter, dass das Vorhaben keine Vorbilder in der näheren Umgebung habe, die aus 1 bis 2-Familienhäusern bestehen. Ein Gebäude mit 9 Wohneinheiten sei nicht vorhanden.

Herr Groll erklärte, im Bebauungsplan werde nicht die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt, sondern die Größe der Baufenster, die sich nach den Grundstücksgrößen richte, und die Höhe entsprechend der Umgebungsbebauung. 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach seien in der Nachbarschaft vorhanden.

Frau Daniela Freudenberg (Interessengemeinschaft), Oderstraße 6

Frau Freudenberg wollte wissen, wann der Gutachter die Temperaturen gemessen habe.

Herr Stuhlträger erläuterte, eine Messung sei nicht erfolgt. Der Gutachter, der auch das Klimagutachten für das LANUV gefertigt habe, habe berechnet, wie sich die Temperatur entwickeln werde, und festgestellt, dass so gut wie keine Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Klima vor Ort zu erwarten seien.

Frau Freudenberg wollte unter Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wissen, wie das Problem der Entwässerung gelöst werde, da der Regenwasserkanal nicht mehr aufnahmefähig sei.

Herr Stuhlträger erklärte, es gebe mehrere Möglichkeiten die Versickerung vor Ort vorzunehmen. Im späteren Genehmigungsverfahren werde die konkrete Entwässerung festgelegt.

Herr Dieter Donner, Humboldstraße

Herr Dieter Donner fragte nach, warum die Verwaltung für das Grundstück Hofstraße 150 die Bebauung nach der Alternative 2 vorgeschlagen habe, die je Wohneinheit doppelt so teuer sei wie die Alternative 3. Es sollte doch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Herr Stuhlträger teilte mit Hinweis auf die Sitzungsvorlage mit, die Verwaltung solle möglichst eine eindeutige Position beziehen und habe in Alternative 2 einen guten Kompromiss gesehen. In der Sitzungsvorlage sei ausführlich begründet, warum die Verwaltung die Variante 2 vorschlägt. Die endgültige Entscheidung treffe die Politik.

Frau Claudia Roth, Krabbenburg 29

Frau Claudia Roth regte an, den Flächennutzungsplan (FNP) zu überarbeiten, damit für das gesamte Stadtgebiet Überlegungen für ein gemeinsames Konzept entwickelt werden, insbesondere auch für das Klima.

Herr Stuhlträger wies darauf hin, dass das stadtweite Klimagutachten nicht den Aussagen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Nach einer intensiven Diskussion und Einholung aller erforderlichen Gutachten habe sich die Politik entschlossen, lediglich eine Neuzeichnung vorzunehmen und den FNP nicht komplett neu aufzustellen. Das Gelände Hofstraße sei auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Änderungen werden jeweils in Rahmen der Bauleitplanung diskutiert.

Frau Cordula Manns, Hofstraße 156

Frau Mannz bat um Erläuterung, warum ein Gebäude mit 2 Geschossen die Dimensionen annehmen kann wie beim Objekt Krabbenburg geschildert.

Herr Groll informierte, der Bebauungsplan werde eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zulassen. Die Größe eines Gebäudes werde nicht nur durch die Höhe bestimmt, sondern auch nach dem Anteil der zulässigen Bebauung je Grundstück. Bei einem größeren Grundstück sei auch die zu bebauende Grundstücksfläche größer. Dies führe zu größeren Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten.

Frau Brunhilde Hentschel, Oderstraße 7c

Frau Hentschel bezog sich auf die Bürgeranhörung. Es lagen unterschiedliche Bewertungen vor, sie fragte nach dem Ergebnis zu den Fragen aus der Bürgerschaft. Sie interessierte der Sachstand und der weitere Ablauf des Verfahrens.

Herr Groll erklärte, dass alle Anregungen gewertet worden seien. Die Abwägung sei in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Sofern heute ein positiver Beschluss erfolge, würde in 2019 eine Offenlage erfolgen, in deren Rahmen jeder Anregungen geben könne, die gesammelt und gewertet werden.
Auf weitere Nachfrage ergänzte er, dass derzeit beabsichtigt sei, die Offenlage im Januar/Februar 2019 durchzuführen. Der Termin werde in der Presse, im Internet und im Amtsblatt veröffentlicht.

Herr Werner Roth, Krabbenburg 29

Herr Roth bemerkte, dass im Hildener Norden derzeit viel gebaut wird. Unter Berücksichtigung der vorhandenen dichten Bebauung müsse man sich die Frage stellen, ob alle Maßnahmen, die möglich seien, auch umgesetzt werden müssen.

Frau Barata erklärte, dass hier keine konkrete Fragestellung vorlag und die Äußerung als Appell zu verstehen sei.

Die Vorsitzende schloss die Einwohnerfragestunde gegen 18:00 Uhr.

1 Befangenheitserklärungen

- keine -

2 Anregungen und Beschwerden nach §24 GO

2.1	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Bürgerantrag des Seniorenbeirats und des Behindertenbeirats	WP 14-20 SV 61/060/1

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.1, 3.2, 3.4 und 5.1. Die Wortmeldungen sind unter TOP 5.1 und die Beschlussfassung bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

Antragstext:

Der Senioren- und Behindertenbeirat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag:

a) Die Stadt Hilden als Eigentümerin des Geländes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwängler Straße wird gebeten sich dafür einzusetzen, dass auf diesem Gelände ausnahmslos Mietwohnungen entstehen können. So sollte z.B. den Mitgliedern der entsprechenden Fachausschüsse und dem Rat der Stadt Hilden empfohlen werden, unsere Bitte aufzugreifen und diese mit einem positiven Votum zu unterstützen.

b) Von den Mietwohnungen sollen 30 % im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden.

Abstimmungsergebnis:
vertagt bis zur Beratung der Festlegungen der Ausschreibungskriterien im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss

3 Anträge

3.1 Antrag Bürgeraktion Hilden: Verkehrsschauen unter Beteiligung des ADAC — WP 14-20 SV 66/120

Herr Reffgen begründete nochmals den Antrag.

Frau Vogel und die Herren Joseph und Burchartz bekundeten die Zustimmung ihrer Fraktionen zu dem Antrag, während Herr Schreier für die CDU-Fraktion unter Hinweis auf die Erläuterungen der Verwaltung wegen Unzuständigkeit diesen ablehnte.

Herr Mittmann erläuterte den Sachverhalt nochmals ausführlich.

Herr Scholz erklärte, dass der letzte Absatz der Erläuterungen der Verwaltung als Änderungsantrag gestellt werde:

> „Die Verwaltung wird beauftragt, sofern sich im Vorfeld einer Verkehrsschau besondere Fragestellungen ergeben sollten, bei der Kreisverwaltung Mettmann anzufragen, ob es zweckdienlich sein könnte, dass auch nicht-behördliche Vertreter (z.B. von ADAC, ADFC, o.ä. Vereinen oder Institutionen) zu dieser Verkehrsschau beigeladen werden."

Da weitere Wortmeldungen nicht vorlagen, rief die Vorsitzende zur alternativen Abstimmung über den Antragstext der Fraktion Bürgeraktion und den Änderungsantrag der SPD-Fraktion auf.

Antragstext Fraktion Bürgeraktion:
Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Durchführung von sog. Verkehrsschauen daraufhinzuwirken, das kostenlose Angebot des ADAC zu nutzen und einen Verkehrsreferenten des Automobil-Clubs an der Begehung zu beteiligen.
Abstimmung: 5 Ja-Stimmen (Fraktion Bürgeraktion, Fraktion Bündnis90/Die Grünen, FDP-Fraktion, Fraktion Allianz für Hilden)

Änderungsantragstext SPD-Fraktion:
Die Verwaltung wird beauftragt, sofern sich im Vorfeld einer Verkehrsschau besondere Fragestellungen ergeben sollten, bei der Kreisverwaltung Mettmann anzufragen, ob es zweckdienlich sein könnte, dass auch nicht-behördliche Vertreter (z.B. von ADAC, ADFC, o.ä. Vereinen oder Institutionen) zu dieser Verkehrsschau beigeladen werden.
Abstimmung: 12 Ja-Stimmen (SPD-Fraktion, CDU-Fraktion)

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich beschlossen Änderungsantrag der SPD-Fraktion

3.2	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Antrag der Fraktion Bündnis´90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015	WP 14-20 SV 61/057/1

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.1, 3.2, 3.4 und 5.1. Die Wortmeldungen sind unter TOP 5.1 und die Beschlussfassung bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

modifizierter Antragstext:

Die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag zu TOP 4.1 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor –Heuss-Schule:

1. Das Vermarktungskonzept soll einen 30% Anteil öffentlich gefördertem Wohnraum vorgeben.

~~2. Das Gebäude am östlichen Rand des Geländes soll erst in die Vermarktung gehen, wenn entsprechende Räumlichkeiten für die VHS im Stadtgebiet gefunden wurden.~~

Abstimmungsergebnis:
vertagt bis zur Beratung der Festlegungen der Ausschreibungskriterien im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss

3.3	Antrag Bündnis 90/ Die Grünen: Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung in Bebauungsplänen	WP 14-20 SV 61/208

Frau Vogel modifizierte unter Bezug auf die Erläuterungen in der Sitzungsvorlage den Antrag. Fassadenbegrünungen sollen nur im Einzelfall festgesetzt werden.

Dem modifizierten Antrag wurde von den Herren Buchner, Schreier, Joseph und Reffgen zugestimmt, mit der Einschränkung, dass Dachbegrünungen nur projektbezogen und nicht grundsätzlich in Bebauungsplänen festgesetzt werden sollen.

Herr Burchartz unterstützte den Antrag.

Herr Knak sprach sich ebenfalls für eine projektbezogene Festsetzung einer Dachbegrünung aus. Auf Fassadenbegrünungen solle verzichtet werden.

Herr Stuhlträger erläuterte nochmals ausführlich den nachfolgenden Absatz der Erläuterungen:

> „Daher empfiehlt die Verwaltung dem Beschlussvorschlag zu folgen, wenn die jeweils genannten rechtlichen Voraussetzungen für eine Festsetzung vorliegen. Weiterhin sollten Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist."

Auch Herr Stuhlträger regte an, sich für eine projektbezogene Festsetzung von Dachbegrünungen auszusprechen. Der vorstehende Absatz der Erläuterungen bilde für die projektbezogene Beurteilung die Geschäftsgrundlage. Mit der Festsetzung von Fassadenbegrünungen solle man noch abwarten, da diese rechtlich nicht durchsetzbar seien, weil sie sehr kostenintensiv seien.

Dieser Einschätzung zustimmend modifizierte Frau Vogel daraufhin nochmals den vorliegenden Antrag dergestalt, dass Dachbegrünungen projektbezogen festgesetzt werden.

modifizierter Antragstext:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden ~~grundsätzlich~~ ***projektbezogen*** Anteile für ~~Dach- und/oder Fassaden~~ ***Dach***begrünung festgesetzt. ***Fassadenbegrünungen sollen im Einzelfall festgesetzt werden.***

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

3.4	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Antrag der Fraktion ALLIANZ für Hilden vom 31.10.2018	WP 14-20 SV 61/211

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.1, 3.2, 3.4 und 5.1. Die Wortmeldungen sind unter TOP 5.1 und die Beschlussfassung bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

Antragstext:

Die ALLIANZ für Hilden beantragt daher, der VHS ein vertraglich zugesichertes Bleiberecht in den derzeit genutzten Räumlichkeiten für 10 Jahre einzuräumen.

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich abgelehnt mit
1 Ja-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden)
16 Nein-Stimmen

3.5	Erarbeitung einer Stellplatzsatzung für Hilden; Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 31.10.2018	WP 14-20 SV 61/212

Herr Reffgen führte aus, dass seitens der Bevölkerung die Parkraumsituation immer häufiger bemängelt werde. Gerade durch größere Neubauprojekte verschlechtere sich die Parksituation im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Es sei erforderlich, Anwohnerparkzonen über den Bereich der Innenstadt hinaus auszuweisen. Er stellte den nachfolgenden Antrag als Beschlussvorschlag:

„Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss beauftragt der Rat die Verwaltung in Anlehnung an eine Mustersatzung des Arbeitskreises „Zukunftsnetz Mobilität NRW“ einen Vorschlag für eine Hildener Stellplatz-Satzung zu erarbeiten. Diese wird zunächst dem Stadtentwicklungsausschuss in der ersten Jahreshälfte 2019 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Satzung soll die unterschiedlichen Bedarfe in den Wohnvierteln der Stadt berücksichtigen.

Begründung:
Nach der neuen Landesbauordnung können Kommunen Verpflichtungen, Stellplätze für Kfz und Fahrräder zu errichten in einer kommunalen Satzung, d.h. in eigener Zuständigkeit regeln. Dazu hat ein Arbeitskreis auf Landesebene unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände eine Musterstellplatzsatzung inclusive eines Leitfadens erarbeitet, an der sich die Städte orientieren können.

Ziel der Regelung ist eine Flexibilisierung, mit der die Kommunen dem abweichenden Bedarf auch innerhalb einer Stadt Rechnung tragen können. Das bietet Chancen zur Steuerung des Wohnungsbaus und des ruhenden Verkehrs in hochverdichteten Siedlungsbereichen.

Auch wenn zu erwarten ist, dass mit einer noch ausstehenden Rechtsverordnung des Landesministeriums Richtzahlen vorgegeben werden, die sich günstigstenfalls an der alten Richtwerttabelle orientieren, wird damit der besonderen Situation vor allem in einzelnen Wohnvierteln der Stadt Hilden nicht entsprochen. Die sich auf Basis der bisherigen Regelung „ein Stellplatz je Wohnung“ teilweise dramatisch zuspitzende Lage spricht für einen erhöhten Regelungsbedarf, der von der betroffenen Bevölkerung auch zunehmend nachgefragt und eingefordert wird.

Einwänden aus der Bürgerschaft begegnet die Verwaltung mit dem entschuldigenden Hinweis, ihr seien nach der jetzigen Rechtslage „die Hände gebunden“. Das sollte der Rat ändern.

Viele Städte im Land sind dem sich daraus ableitenden Handlungsbedarf bereits mit einer eigenen Stellplatz-Satzung nachgekommen.

Auch die sich mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung ab kommenden Jahr weiter reduzierenden Abstandsflächen zwischen einzelnen Baukörpern und die damit einherge-

hende weitere Verdichtung in Hilden macht als stadtplanerisches Instrument städtische Regelungen zu Stellplatzverpflichtungen erforderlich.“

Herr Buchner erklärte, die SPD-Fraktion wolle sich der Thematik des Anwohnerparkens nicht verschließen. Unter Hinweis auf die ausstehende Rechtsverordnung zu der Thematik der Festlegung der Anzahl notwendiger Stellplätze bitte man entsprechend dem Verwaltungsvorschlag um Vertagung des Themas bis zur Vorlage dieser Rechtsverordnung.

Dieser Meinung schlossen sich Frau Schlottmann, Frau Vogel und Herr Burchartz an.

Herr Reffgen erklärte, dass der von ihm eingereichte Beschlussvorschlag ebenfalls vertagt werden solle.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Antragstext:

Für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.11.2018 beantragen wir, den Punkt "Erlass einer örtlichen Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge" auf der Tagesordnung vorzusehen.
Gleichzeitig bitten wir die Verwaltung, dem Ausschuss dazu eine Sitzungsvorlage zu unterbreiten.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig vertagt mit 1 Enthaltung (Fraktion Bürgeraktion)

4 Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes

4.1	Beschluss über die nachmalige Herstellung der Baustraße gemäß § 8 KAG NRW sowie Bildung des Abrechnungsgebietes für den Bereich vom Lindenplatz bis zur Forstbachstraße	WP 14-20 SV 60/054

Herr Reffgen führte aus, dass die Fraktion Bürgeraktion den Beschlussvorschlag ablehne, da sie die Initiative zur Abschaffung der Straßenbaubeiträge des Bundes der Steuerzahler unterstütze.

Beschlussvorschlag:

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

Gemäß § 8 KAG NRW wird der beitragsfähige Aufwand für die nachmalige Herstellung der „Baustraße im Bereich Lindenplatz bis Forstbachstraße“ ermittelt und abgerechnet.

Im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung haben sich im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme gegenüber den Unterlagen gemäß §14 GemHVO folgende Änderungen ergeben:

1. Die Grenze (Ende des grundhaften Ausbaus) an der Einmündung der Forstbachstraße hat sich in die Einmündung verschoben.

2. Die Grenze (Ende des grundhaften Ausbaus) an der Einfahrt zur Hegelstraße hat sich in die Hegelstraße hinein verschoben.

3. Die Grenze (Ende des grundhaften Ausbaus) an der Kreuzung Baustraße / Lindenstraße / Am Lindenplatz hat sich in den Knotenpunkt verschoben.

4. An Flur 59, Flurstück 925 (Grundstück: Baustraße 74) gibt es eine neue Gehwegführung.

5. Links neben Haus Nr. 87 (Flur 59, Flurstück 826) wurde ein anderer Bordverlauf gewählt.

6. Der Bürgersteig hinter Haus Nr. 87 in Richtung Forstbachstraße wurde von der Planung abweichend verändert, da eine Rampe zur Fahrbahn angelegt wurde für Schüler/Schülerinnen, die mit dem Fahrrad vom Schulzentrum Holterhöfchen kommen.

7. Gegenüber des Grundstückes von Haus Nr. 96 a (Flur 59, Flurstück 959) wurde der Parkstreifen durch die Anlegung einer Rampe (s. Pkt. 6) erheblich verkürzt. In der Entwurfsplanung endete der Parkstreifen ca. gegenüber des Endes des Grundstückes von Haus Nr. 96 b (Flur 59, Flurstück 960). Nach Ausbau endet der Parkstreifen ca. zu Beginn des Grundstücks von Haus Nr. 96 a.

   Gegenüber der Entwurfsplanung wurde der Parkstreifen insofern um ca. 2,5 PKW-Längen verkürzt.

Die vorgenannten Änderungen werden hiermit nachträglich genehmigt.

Alle von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden gemäß § 3 der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Hilden vom 30.06.2005 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 30.06.2009 in Kraft getreten am 07.07.2009 das Abrechnungsgebiet.

Beitragspflichtige Grundstücke der nachmaligen Herstellung der Baustraße im Bereich Lindenplatz bis Forstbachstraße:

Flur: 59
Flurstücke:
513, 259, 660, 255, 254, 250, 251, 252, 650, 651, 245, 242, 241, 240, 236, 237, 238, 239, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 589, 826, 917, 978, 979, 922, 962, 961, 924, 887, 974, 975, 960, 959, 923, 925, 926, 390, 217, 507, 508.

Flur: 61
Flurstücke:
925, 926, 924, 315, 921, 931, 1001, 1000, 806, 984, 1166, 983, 929, 994, 996, 990, 905, 992, 993, 995, 991, 987, 986, 988, 985, 935, 936, 937, 938.

Der Abrechnungsplan ist als Anlage beigefügt (Anlage 1).

Vorstehender Beschluss sowie die der Beitragspflicht unterliegenden Grundstücke sind öffentlich bekannt zu machen.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.“

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich beschlossen mit
16 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme (Fraktion Bürgeraktion)

4.2	Sachstandsbericht über die Umsetzung politisch initiierter Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses im Zeitraum Juni bis September 2018	WP 14-20 SV 60/053

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht über die Umsetzung politisch initiierter Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses im Zeitraum Juni bis September 2018 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:
zur Kenntnis genommen

5 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes

5.1	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule	WP 14-20 SV 61/034/2

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.1, 3.2, 3.4 und 5.1. Die Beschlussfassung wird bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

Herr Scholz stellte für die SPD-Fraktion folgenden Änderungsantrag zum vorliegenden Beschlussvorschlag der SV 61/034/2:

> „Der Rat der Stadt beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Investoren einzuladen, für ein Auswahlverfahren innovative Planungs- und Realisierungskonzepte zu entwickeln. Dies soll auf Basis der Strukturstudie 1 erfolgen, dabei sind die hierin vorgesehenen Gebäudestellungen nicht verbindlich. Im Plangebiet ist 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau verbindlich vorzusehen. Die Nutzung der Schulgebäude durch die VHS endet 30.06.2022.“

Er erläuterte, dass nach Ansicht der SPD-Fraktion mit diesem Beschlussvorschlag die vorliegenden Ergänzungsanträge zusammengefasst werden. Außerdem sollen im Verfahren zur Auswahl des künftigen Investors auch Kriterien bezüglich der Gestaltung der künftigen Bebauung herangezogen werden.

Herr Reffgen stellte für die Fraktion Bürgeraktion ebenfalls einen Änderungsantrag zum Be-

schlussvorschlag der SV 60/034/2:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt, nach Vorberatungen im Stadtentwicklungsausschuss Verhandlungen mit der städtische Wohnungsbaugesellschaft zu führen, mit dem Ziel, das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule zur Errichtung von Sozialwohnungen an die WGH im Wege der Sacheinlage zu übertragen.

Begründung:
Die Schulgebäude an der Furtwängler Straße werden bisher – abgesehen von der im östlichen Flügel neu errichteten Kindertagesstätte – einstweilig durch die VHS genutzt. Dass diese schulische Nutzung mit einer anderweitigen Verwendung und baulichen Aktivitäten auf dem Gelände endet, ist in der Öffentlichkeit vielfach diskutiert worden und allen Beteiligten hinlänglich vertraut. Die VHS ist darauf vorbereitet, dass sie ihren bereits exakt quantifizierten Raumbedarf in diesem Fall an anderer Stelle in Hilden decken muss.

Nach den bisherigen Vorplanungen könnten auf dem ehemaligen Schulgelände ca. 90 bis 100 Wohnungen entstehen, ggf. in mehreren Bauabschnitten. Die starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Hilden, das äußerst dünne Angebot auf diesem Gebiet, der gleichzeitige Ablauf vieler Sozialbindungen – die Entwicklung, bei der allein in den letzten Jahren über 50 Wohnungen im Besitz der WGH den Sozialstatus verloren haben, setzt sich fort, - unterstreichen den dringenden Bedarf in diesem Segment des Wohnungsmarkts.

Dem entgegen steht in Hilden der Mangel an großen Flächen, die ökologisch und im Wettstreit mit anderen Nutzungen unbedenklich als Bauland ausgewiesen werden könnten.

Angesichts der extrem angespannten Situation auf dem Markt günstiger Wohnungen in Hilden kann es sich die Stadt nicht leisten, sich auf einem stadteigenen, zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstück lediglich mit 30 Prozent sozialen Wohnungsbau zufrieden zu geben.

Wie die Verwaltung immer wieder zutreffend betont, können Bauträger auf dem freien Markt nicht zur Errichtung von Sozialwohnungen verpflichtet werden; ausgenommen, der Grund und Boden gehört der Stadt Hilden und kann mit der Zweckbindung „Errichtung von Sozialwohnungen“ einer entsprechenden Bebauung zugeführt werden. Diese ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Bundesregierung hegt die Absicht, kurzfristig ein Programm für die soziale Wohnraumförderung aufzulegen und bis 2021 fünf Milliarden Euro dafür zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen dieses Programms sollen bundesweit über 100.000 neue Sozialwohnungen errichtet werden. Dies lässt von kurzfristigem Handeln und einer hohen Förderbereitschaft ausgehen, auf die sich die Stadt, falls sie daran partizipieren möchte, schnell vorbereiten sollte.

Durch eine Übertragung der ehemaligen Schulgrundstücke an die WGH als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Hilden könnte das Grundvermögen indirekt bei der Stadt verbleiben.

Eine Abwicklung in mehreren Bauphasen dürfte der befristet verlängerten Nutzung von Teilen des Bestandsgebäudes durch die VHS entgegenkommen.

Zusammengefasst sollte diese Perspektive den Rat kurzfristig zum Handeln veranlassen und klar Weichen zu stellen:

- Es ist höchste Zeit, das fruchtlose „Pingpong-Spiel“ zwischen VHS und Stadtentwicklung politisch zu beenden.

- Es stünde der Stadt gut zu Gesicht, endlich wieder einmal im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus einen spürbaren Akzent zu setzen, der mehr bewirkt, als der „Tropfen auf dem heißen Stein“.
- Es wäre wünschenswert, ein entsprechendes Wohnungsbau-Projekt unter Zuhilfenahme überörtlicher Förderprogramme realisieren zu können.
- Als Projektpartner sollte primär eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft in Frage kommen, vorzugsweise die WGH. Grundsätzlich ist einer nicht am Markt spekulierenden Wohnungsbaugesellschaft oder Baugenossenschaft, die sich der Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums verpflichtet sieht, der Vorzug zu geben.“

Herr Burchartz erläuterte nochmals seinen Antrag (SV 61/211). Er habe die Gebäude in Augenschein genommen. Der bauliche Zustand lasse eine langfristige Nutzung ohne großen Instandsetzungsaufwand zu. Eine jährliche Miete von 40.000 € sei angemessen und ergeben über den von seiner Fraktion beantragten Nutzungszeitraum eine Einnahme von 400.000 € und Gebäude und Grundstück seien weiterhin im Eigentum der Stadt.

Aus den weiteren Wortmeldungen bleibt zu den vorliegenden Antrags- und Beschlussvorlagen folgendes festzuhalten:

- Antrag der Fraktion Allianz (SV61/211) für Hilden
  CDU-Fraktion, FDP-Faktion, SPD-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: keine Zustimmung
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (SV 61/057/1)
  CDU-Fraktion, SPD-Fraktion: zu 1. Zustimmung, zu 2. Ablehnung
- Bürgerantrag Senioren- und Behindertenbeirat (SV 61/060/1)
  CDU-Fraktion, Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Zustimmung
  SPD-Fraktion: zu a) Ablehnung, zu b) Zustimmung
- Beschlussvorschlag SV 61/034/2
  CDU-Fraktion, FDP-Fraktion: Zustimmung

Herr Joseph erklärte, dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion werde bezüglich der Quote für die Errichtung von sozialem Wohnungsbau nicht zugestimmt.

Frau Vogel modifizierte den vorliegenden Antrag (SV 51/057/1). Ziffer 2 solle entfallen. Im Übrigen spreche sich die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für die Strukturstudie 1 aus. Zu den Änderungsanträgen der SPD-Fraktion und Fraktion Bürgeraktion könne heute keine Entscheidung getroffen werden.

Herr Scholz führte zum Antrag der Fraktion Bürgeraktion aus, dass das Konzept der WGH vorsehe, kleine Einheiten auf kleinen Grundstücken zu errichten und führte hierzu Beispiele an. Auch der Wunsch nach einer Quote von 30 % sozialem Wohnungsbau spreche gegen den Vorschlag der Fraktion Bürgeraktion. Wenn heute keine Entscheidung über den Änderungsantrag erfolge, solle die Entscheidung abschließend im Rat am 12.12.2018 gefasst werden.

Herr Reffgen wiederholte nochmals Gründe, die zu dem Antrag der Fraktion Bürgeraktion führten, und erklärte, auch in der Vergangenheit seien größere Vorhaben im sozialen Wohnungsbau errichtet worden. Der Bereich Am Zuckerbuckel habe sich gut in das Gebiet eingefügt. Das Grundstück der Theodor-Heuss-Schule biete günstige Voraussetzungen vom bisherigen Konzept der WGH abzuweichen.

Herr Stuhlträger machte unter Bezugnahme auf den konzipierten Zeitplan (Anlage 5 der SV 61/034/2) deutlich, es handele sich um ein mehrstufiges Verfahren. Im 1 Schritt sei lediglich ein Beschluss notwendig, ob auf dem gesamten Restgrundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule Wohnungsbau durchgeführt werden solle. Dies könne auf Grundlage des vorliegenden Beschlussvorschlags der SV 61/034/2 geschehen. Erst in einem 2. Schritt müsse festgelegt wer-

den, welche Anforderungen an das Projekt gestellt werden sollen. Dies sei aber das Thema der vorliegenden Ergänzungsanträge. Eine sofortige Entscheidung hierüber sei daher nicht erforderlich, da diese Angaben erst für die Ausschreibung benötigt werden. Der Grundsatzbeschluss „Wohnungsbau ja oder nein“ sei für die anstehenden Haushaltsplanberatungen erforderlich. Für die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen, die vor der Ausschreibung erfolgen müssen, werden im Haushaltsplan 2019 zusätzliche Mittel veranschlagt werden müssen.

Nachdem klargestellt wurde, dass

- die Ausschreibungskriterien des Vorhabens auch im Stadtentwicklungsausschuss beraten werden,
- sich die Vertreter der Beiräte mit einer Vertagung ihres Bürgerantrages einverstanden erklärt hatten und
- die Anträge der Faktion Bündnis 90/Die Grünen in der modifizierten Fassung, der SPD-Fraktion und der Fraktion Bürgeraktion mit Zustimmung der Antragsteller vertagt werden können,

konnte die Vorsitzende zur Abstimmung aufrufen.

Zunächst erfolgte die Abstimmung über die Vertagung der vorliegenden Anträge der SPD-Fraktion und Fraktion Bürgeraktion.
Beide Anträge wurden mit 16 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden) vertagt bis zur Beratung der Festlegungen der Ausschreibungskriterien im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich beschlossen mit
16 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden)

5.2	Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niedenstraße: Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage November/Dezember 2017 Beschluss einer erneuten Offenlage	WP 14-20 SV 61/201

Nachdem Herr Stuhlträger auf Nachfrage von Frau Vogel und Herrn Albers erläutert hatte, dass die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz korrigiert und auf eine Dachbegrünung aufgrund des wirtschaftlichen Mehraufwands für den Bauherren verzichtet wird, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 08.11.2017:

Die Überprüfung einer Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Untersuchungen auf Kampfmittel in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

1.2 Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 21.11.2017:

1. Die allgemeinen Forderungen an Bundesstraßen, welche dem Schreiben als Anlage angefügt sind, sind zu berücksichtigen. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße wird nicht gestattet.

2. Ein Rückstau in den Kreuzungsbereich der Bundesstraße mit der Niedenstraße ist bei der geplanten Erschließung über die Niedenstraße zu vermeiden. Der Landesbetrieb behält sich die Forderung nach einer Rechts-rein / Rechts-raus Regelung vor, sofern es zu Leistungseinbußen am vorgenannten Knotenpunkt kommen sollte.

3. Gegenüber dem Landesbetrieb Straßen.NRW können keinerlei Kosten für Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
zu 1: Der Anregung wird gefolgt. Die allgemeinen Forderungen werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei dem Knotenpunkt Niedenstraße/Düsseldorfer Straße handelt es sich um eine mittels Lichtsignalanlage ausgebaute Kreuzung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden aufgrund der geplanten Nutzung im Plangebiet und den damit verbundenen Verkehrsmengen keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet, sodass keine maßgeblichen Leistungseinbußen am Knotenpunkt Niedenstraße/Düsseldorfer Straße zu erwarten sind. Eine Veränderung der Verkehrsführung ausschließlich rechts-rein und rechts-raus kann seitens der Stadt Hilden nicht akzeptiert werden, da es hier nicht um die Anbindung eines einzelnen Grundstückes sondern um eine kommunale Straße handelt. Ein Erfordernis zur Anpassung des Knotenpunktes wird aufgrund der vorliegenden Planung nicht erkannt.

zu 3: Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde der Straßenverkehrslärm untersucht. Im Ergebnis sind keine Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) am Tag sowie 55 dB(A) in der Nacht im Bereich der geplanten Betriebsleiterwohnung unterschritten werden. Da der Bebauungsplan jedoch die Anordnung der Betriebsleiterwohnung auch in anderen Bereichen nicht grundsätzlich ausschließt, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragssteller ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen. Gegenüber dem Landesbetrieb Straßen.NRW werden somit im Rahmen des vorlie-

genden Bauleitplanverfahrens keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht.

1.3 Schreiben der Industrie und Handelskammer zu Düsseldorf vom 05.12.2017:

Die IHK hatte sich in ihrer Stellungnahme vom 21.9.2010 für die Erschließung über die Niedenstraße ausgesprochen. Eine Erschließung über die Forststraße bietet sich aber an, wenn das neue Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche für einen benachbarten Bestandsbetrieb genutzt wird. Die IHK spricht sich daher für eine Planung aus, die beide Optionen ermöglicht.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung wird gefolgt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll im Wesentlichen über die Niedenstraße erfolgen. Diese fungiert als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete. Die Forststraße dient ebenfalls als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete.

Eine Erschließung direkt von der Düsseldorfer Straße kann nicht erfolgen. Damit wurde der Anregung des Landesbetriebes Straßen.NRW entsprochen und auf Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke verzichtet.

Eine Erschließung des Geländes ist grundsätzlich sowohl über die Niedenstraße als auch über die Forststraße (über das Betriebsgelände von MC² Europe) möglich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Die grundsätzliche Machbarkeit einer Erschließung über die Niedenstraße wurde im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Grundsätzlich sind beide Erschließungsoptionen auf Basis des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs denkbar. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße jedoch nur sehr untergeordnet möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende Halle ist ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht zu realisieren.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich außerhalb der Nacht stattfinden, um Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden.

1.4 Schreiben der Kreis Mettmann vom 05.12.2017:

1. Untere Wasserbehörde (UWB):

   Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt sind.
   Zudem wird erläutert, dass das Plangebiet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die Itter im Bereich eines HQ_{extrem} befindet, d.h. dass die Flächen in sehr seltenen Fällen überflutet werden.
   Des Weiteren wird ausgeführt, dass die Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung das Plangebiet als Fläche für Wohnen bzw. als Fläche für eine gemischte Nutzung ausweist. Hier sei evtl. noch einmal eine Überarbeitung erforderlich.
   Die Möglichkeit der geplanten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den begrünten Teilbereichen sei im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sei entsprechend des Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers evtl. eine Vorbe-

handlung erforderlich. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert.

2. Untere Bodenschutzbehörde (UBB):

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313, welches mit einer LKW-Tiefgarage überplant wird, ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist.

Die Behandlung des Themas „Altlasten“ ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Folgende Punkte sind für eine Berücksichtigung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes zu beachten und umzusetzen:

- Die Fläche ist gem. §9 Abs.5 BauGB im B-Plan zu verzeichnen.

- Folgender textlicher Hinweis ist aufzunehmen:
  Bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

- Der nachsorgende Bodenschutz ist umfassend im Umweltbericht zu behandeln. Informationen zum Sachstand werden gegeben. Es wird empfohlen neben der Einarbeitung der vorhandenen Informationen in den Umweltbericht zusätzlich auch eine orientierende Altlastenuntersuchung für den Bereich vorzunehmen, da weiterhin ein Eintrag von LCKW ins Grundwasser vermutet werden muss. Die Auswirkungen und Prüfergebnisse können ohne weitere Datengrundlage nicht prognostiziert werden.

- Der Kreis Mettmann weist darauf hin, dass im Bereich der Firma MC² Europe (direkt angrenzend zum Flurstück 313), welcher zusätzlich überbaut werden soll, zwei Grundwassermessstellen existieren, die Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Erfassung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Sollten diese durch die Bautätigkeiten entfallen müssen, sind diese adäquat zu ersetzen.

3. Untere Naturschutzbehörde (UNB):

<u>Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:</u>
In der Eingriffsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 14.08.2017 (LFB), Punkt 3.1.1 „Ökologischer Wert Bestand“, ist der (gemäß Planung verbleibende und mit Gehölzen bestockte) Grünstreifen an der Düsseldorfer Straße als Teil einer „Grünfläche in Gewerbegebieten“, Code 4.5, Gesamtgröße: 4.490 qm, mit einem Grundwert von 2 und insgesamt 8.980 Wertpunkten bilanziert worden (siehe Abbildung in Stellungnahme). Die rot gestrichelte Fläche hätte somit einen Wert von 970 qm x 2= 1.940 Wertpunkten.

Nachfolgend wird im LFB unter Punkt 3.1.2 „Ökologischer Wert Planung“ die gleiche Fläche als „Pflanzenerhalt Gehölzstreifen längs B 228“, Code 7.4, Größe 970 qm mit einem Grundwert von 5 und insgesamt 4.850 Wertpunkten aufgeführt (siehe Abbildung in Stellungnahme).

Seitens der UNB ist diese Bilanzierung nicht nachvollziehbar. Man fragt sich, wie ein vorhandener Gehölzbestand in der Bestandsberechnung einen Wert von 2 Punkten,

in der Planungsberechnung aber einen Wert von 5 Punkten erlangen kann. Mit der Folge, dass sich dadurch auf gleicher Fläche ohne aktives Zutun eine Wertsteigerung um 2.910 Wertpunkte ergibt. Es wird angeregt, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die unter Punkt 6.1 des LFB noch von einem Überschuss von 1.246 Wertpunkten ausgeht, dahingehend zu überprüfen.

Hinweis:
Seinerzeit wurde ein verbleibendes Defizit von 1.386 Wertpunkten errechnet, das über das Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen werden sollte.

4. Artenschutz:
Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die ASP bestätigt dies.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die Itter im Bereich eines HQ_{extrem} befindet, d.h. die Flächen werden in sehr seltenen Fällen überflutet.

In der Begründung wird erläutert, dass die Flächen im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt sind. Der Hinweis, dass seitens der Unteren Wasserbehörde eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert wird, wird umgesetzt. Die Fläche wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Das Niederschlagswasser wird somit gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet.

zu 2: Der Anregung wird gefolgt. Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Im Umweltbericht wird das Thema Bodenschutz entsprechend der Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzt. Eine zusätzliche orientierende Altlastenuntersuchung erfolgt jedoch nicht auf Ebene des Bauleitplanverfahrens. Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird die Untere Bodenschutzbehörde weiterhin beteiligt und ggfs. erforderliche Maßnahmen abgestimmt und als Auflage zur Baugenehmigung aufgenommen. Der vermutete Eintrag von LCKW resultiert nach aktuellem Kenntnisstand nicht aus dem Plangebiet selbst.

Durch die vorhandenen zwei Grundwassermessstellen im Umfeld wird das Areal überwacht. Die zwei Grundwassermessstellen sind Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Erfassung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath. Die Grundwassermessstellen befinden sich angrenzend zum und nicht innerhalb des Plangebiets. Eine Überplanung der Grundwassermessstellen ist nicht vorgesehen. Die beiden Grundwassermessstellen werden erhalten, ein Ersatz ist daher nicht erforderlich.

zu 3: Der Anregung wird gefolgt. Die Bilanzierung wurde im Zuge der weiteren Planung nochmals geprüft und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Im Bestand

wurde das heute geltende Planungsrecht zugrunde gelegt, sodass die Fläche mit dem Grundwert 3 beachtet wurde. In der Planung wurde die festgesetzte Grünfläche mit der Festsetzung eines Pflanzerhalts überlagert und entsprechend in Abstimmung mit der UNB angerechnet. Insgesamt führt die Neubilanzierung gemäß LBP dazu, dass nun für den Geltungsbereich des Plangebietes ein Defizit von 1.834 Punkten extern auszugleichen ist.

1.5 Schreiben der PLEDOC vom 11.12.2017:

Hinsichtlich der Belange betreffenden Telekommunikationseinrichtungen der Firma PLEDOC wird darum gebeten, die aufgeführte Kabelschutzrohranlage der GasLINE GmbH & Co.KG im Verfahren zu berücksichtigen. Dazu wird die entsprechende Dokumentation des Nachrichtenkabels zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

1.6 Schreiben der BUND LV NRW e.V. – Ortsgruppe Hilden vom 14.12.2017:

1. Der BUND weist darauf hin, dass mit dem Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Hilden eine Angebotsplanung geschaffen werden soll, obwohl das Unternehmen MC² Europe nachweislich keine Abwanderungsabsichten habe und ohne ersichtlichen, akuten Bedarf seitens der umliegenden Betriebe. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass es in der Stadt Hilden einen akuten Wohnraumbedarf, insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen gebe. Es wird daher angeregt, dass der Wohnraumbedarf oder andere drängende baurechtliche Themen vorrangig behandelt werden, bevor sich die Stadtverwaltung mit der nicht konkreten Angebotsplanung für das gegenständliche Gebiet beschäftigt.

2. Es wird festgestellt, dass die Planungen für die künftige Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber und -leiter bereits sehr konkret seien und schon heute feststehe, dass die Wohnung auf dem Dach der Lagerhalle vergleichbar mit einer „Penthouse-Wohnung“ errichtet werden solle. Es wird darauf hingewiesen, dass aus dieser „abgehobenen“ Wohnlage ein zügiges Reagieren auf Vorgänge auf dem Betriebsgelände erschwert erscheine.

3. Es wird weiterhin erklärt, dass die Planung intransparent sei. In der Begründung werde die Fläche als „minder genutzt“ dargestellt. Vom gleichen Planungsbüro werde im Umweltbericht der Nutzen der Fläche als Lebensraum von Tieren und Pflanzen, für Wasser, Klima, Boden etc. beurteilt. Es wird hinterfragt, wie ein natürlicher unbebauter Zustand der Fläche nützlich sein könne.

4. Nach Auffassung des BUND bleiben wesentliche Fragen des Artenschutzes ungeklärt und ein Verlust möglicher Habitate unbetrachtet.

Stellungnahme der Verwaltung:
zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksflächen der Firma MC² Europe sind mittlerweile ausgeschöpft, sodass in absehbarer Zeit eine Betriebserweiterung notwendig wird. Hierzu besteht, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, die Absicht, die Flächen des Plangebietes für eine Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen. Der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden wird erkannt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Angebotsplanung) soll die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden hier die planungs-

rechtliche Grundlage für die Gewerbegebietsausweisung vor. Seitens der Stadt Hilden wird die Notwendigkeit gesehen, die Planung weiter zu forcieren, um einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe anbieten zu können.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken des BUND werden nicht geteilt. Der Bebauungsplan soll für das Plangebiet Gewerbegebiete festsetzen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Im vorliegenden Fall wurde geprüft, ob die Realisierung von entsprechenden Wohnungen im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Dies konnte bestätigt werden. Die Anordnung von Wohnungen auf dem Hallendach würde es ermöglichen, die gesamte Fläche der Hallen für den Betrieb zu nutzen. Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig. Die Anordnung auf dem Hallendach steht in räumlicher Nähe zum Betrieb; ein schnelles Reagieren auf Vorgänge auf dem Betriebsgelände ist möglich.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Teile des Plangebietes sind bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt, diese Flächen sind bislang nicht ausgenutzt. Zudem ist ein wesentlicher Teil des Plangebietes bislang als private Grünfläche festgesetzt. Gemäß heutigem Planungsrecht ist innerhalb der privaten Grünflächen die Errichtung von Stellplätzen zulässig. In einem deutlich untergeordneten Umfang sind in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger auch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) zulässig. Die Fläche ist somit gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisung minder genutzt.
Zur Erstellung des Umweltberichts beurteilt ein Umweltingenieur als Fachgutachter die Fläche des Plangebietes hinsichtlich der unterschiedlichen Schutzgüter.
Das Vorgehen ist methodisch nicht zu beanstanden.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt. Neben der Auswertung der Fachinformationen zu potenziellen planungsrelevanten Arten erfolgte am 21.03.2017 eine umfassende Begehung des Plangebietes, bei der schwerpunktmäßig die Baumbestände und das angrenzende Gebäude hinsichtlich des Vorkommens von (planungsrelevanten) Tierarten untersucht wurden.
Ein Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten ist laut Messtischblatt 48071 nicht zu erwarten und konnte aufgrund der Lage und Nutzung mit der Begehung des Plangebietes ausgeschlossen werden.
Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass die geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bereiten, sofern die geplanten Rodungen zur Berücksichtigung des Brutgeschehens der sog. „Allerweltsarten“ im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden, um Eingriffe in das Brutgeschehen auszuschließen. Entsprechende Auflagen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan.

2. die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingereichten Stellungnahmen wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben Bürger 1 vom 08.12.2017:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bearbeitung der bereits vorgebrachten Einwendungen vom 07.02.2011 nicht zugesendet wurde, wie dies laut BauGB vorgesehen ist.

2. Es wird auf mehrere bauliche Veränderungen im Umfeld des Plangebiets hingewiesen (Erweiterung des Wohngebiets an der Düsseldorfer Str./ Ecke Niedenstr. um fünf Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus; Planung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts auf dem ehemaligen Kirchengrundstück, Standortverlagerung der Firma GBS an die Forststraße). Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Erschließung des Plangebiets über die Niedenstraße sehr gefährliche Situationen erwartet werden, dies sei im Zusammenhang mit der Belieferung der Firma GBS in der Vergangenheit der Fall gewesen.

   Es müsse juristisch überprüft werden, ob das gewachsene Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet oder inzwischen ein Reines Wohngebiet sei; auf rücksichtsvolles, nicht störendes Gewerbe wird verwiesen.

3. Es wird abgelehnt, dass im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan 103, 2. Änderung in der 3. Änderung eine Erschließung über die Niedenstraße erfolgen, Tag- und Nachtbetrieb ermöglicht werden und deutlich höhere Lärmemissionen festgesetzt werden sollen. Es wird weiter abgelehnt, dass eine naturbelassene, ökologisch wertvolle Fläche, die als Ausgleichfläche dient, stark verringert werden soll, um die kleine Gewerbefläche, die nach dem Bebauungsplan 103-02 bebaut werden dürfte, deutlich zu vergrößern.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung bzgl. einer Zufahrt zum Planungsgebiet von der Niedenstraße "in Gänze nicht ausgeschlossen" werden könne, unkonkret und irreführend sei, da in den textlichen wie zeichnerischen Ausführungen genau diese Zufahrt geplant werde, entweder im Rahmen der Betriebserweiterung durch die Firma MC² Europe oder im Rahmen einer Ansiedlung einer anderen Firma.

5. Zu "Variante 4" wird der Hinweis gegeben, dass die Forststraße auch in Zukunft nicht nach Norden geöffnet sei. Daher könne bei einer Anbindung einer neuen Gewerbefläche an die Forststraße die Niedenstraße nur in sehr kleinem Umfang entlastet werden. Eine Führung der aus Norden ankommenden Fahrzeuge über die Düsseldorfer Straße und über das bestehende Firmengelände wird hinterfragt. Für Fahrzeuge aus Westen oder Osten gebe es kürzere Wege, als eine Anfahrt über die Forststraße. Im Rahmen eines „Angebotsbebauungsplans“ sei eine Anbindung über die Forststraße obsolet.

6. Es wird kritisiert, dass die unter Punkt 6 der Begründung (Ziel und Zweck der Planung) dargestellten Absichten eindeutig seien und den Vorrang, der Gewerbeansiedlung auf Kosten der hier lebenden Menschen gegeben wird, zeige.
   Der Aussage, die geplante Bebauung werde sich "harmonisch ins Ortsbild einfügen" wird widersprochen.

7. Es wird in Frage gestellt, dass der Immissionsschutz der Wohnbebauung gewährleistet sei. Auf Richtwerte der TA Lärm abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung wird verwiesen. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Vorbelastung durch Verkehrslärm nicht berücksichtigt werde und sich gesundheitsgefährdend auswirke. Es wird der Aussage widersprochen, dass die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet gewährleisteten.

8. Das mehrfach angeführte "verträgliche Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnbebauung" sei nicht gewährleistet. Die geplante gewerbliche Nutzung gehe auf Kosten der im Wohngebiet lebenden Menschen. Die hohe Lärmbelastung und die hohe Luftbelastung durch den Verkehr dürfe nicht noch weiter durch zusätzlichen, auch nächtlichen Lärm und ein Mehr an Straßenverkehr erhöht werden.

9. Die Schlussfolgerung zum Schutzgut Klima und Luft seien nicht nachvollziehbar. Die Auswirkungen durch den Eingriff in eine Grün- und Freifläche von hoher stadtklimatischer Bedeutung (gemäß Karte Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden) werde in der Begründung des Bebauungsplans als nicht erheblich bezeichnet. Dem wird widersprochen, die Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung, insbesondere durch den Wegfall einer naturbelassenen Wiese seien erheblich.
   Die Folgen zunehmend großflächiger Versiegelung seien nicht unbedeutend, auf Schäden im Zusammenhang mit Starkregen in der Vergangenheit und durch zukünftige Naturereignisse wird verwiesen.

10. Es sei nicht nachvollziehbar, warum eine ökologisch wertvolle Ausgleichsfläche zugunsten einer Angebotsplanung zur Bereitstellung neuer Gewerbeflächen wegfallen solle. Es gebe im Stadtgebiet andere Möglichkeiten, am Beispiel Geisenheide zeigten sich die Folgen durch die Zerstörung von naturbelassenen Flächen deutlich.

11. Es wird kritisiert, dass die Schulwegsicherung an der Niedenstraße nicht berücksichtigt werde. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsstraße von Pkw- und Lkw-Verkehr als Durchgangsstraße genutzt werde. Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und die Ampelschaltung am Übergang Niedenstr./ Ecke Düsseldorfer Str. werden nicht berücksichtigt. Es wird der Hinweis gegeben, dass der abgesenkte Bürgersteig an der Düsseldorfer Straße von in die Niedenstraße abbiegenden Lkws überfahren werde. Es wird kritisch gesehen, dass durch eine geringfügige Vergrößerung des Bürgersteigs ausreichend Schutz für Schulkinder biete.

12. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Begründung zu 103, 3. Änderung der gebotenen Neutralität der Stadt Hilden entbehre. Sie gebe dem Gewerbe auf Kosten der hier lebenden Menschen Vorrang. Teilweise irreführende Begründungen beschädigten eine vertrauensvolle Beziehung zur Stadt Hilden.
    Der Bebauungsplan 103, 3. Änderung wird abgelehnt. Der Bebauungsplan stelle einen Angriff auf das berechtigte Ruhebedürfnis der hier lebenden Menschen bei bereits großer Belastung durch Lärm, deren Gesundheit und deren Recht auf Eigentum dar.

<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu Ihrer Stellungnahme (wie auch zu den anderen) wird im Rahmen des Beschlusses zur erneuten Offenlage eine Abwägung erfolgen. Diese ist dann der öffentlichen Sitzungsvorlage zu entnehmen, die über das Bürgerinformationssystem der Stadt Hilden einsehbar ist. Ein Anspruch auf eine persönliche Zustellung der Abwägung besteht grundsätzlich nicht. Gleichwohl ist im vorliegenden Fall vorgesehen, die Verfasser der Stellungnahmen einzeln über das Abwägungsresultat zu informieren.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Bebauung im Umfeld des Plangebietes wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer besonderen Erwähnung, wann diese Bebauung erfolgt ist, bedarf es nicht und ist auch nicht planungsrelevant.

Auch eine künftige Umplanung des ehemaligen Kirchengrundstückes mit einer heranrückenden Wohnbebauung ist nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens; zwischen Kirchengrundstück und Plangebiet liegen im Bestand bereits schutzbedürftige Wohnnutzungen, die immissionsschutzrechtlich in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Der Wegzug von Unternehmen an der Niedenstraße ist ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die mit der geplanten Nutzung einhergehende Verkehrsentwicklung wurde in der Planung berücksichtigt.

Die umliegenden Wohnnutzungen sind als allgemeine Wohngebiete eingestuft und wurden dementsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

zu 3: Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist, unter Berücksichtigung der immissionsrechtlichen und sonstigen Belange, die städtebauliche Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes sowie damit verbunden, den zukunftsfähigen Fortbestand der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern. Damit wird der Innenentwicklung der Vorzug vor dem Zugriff auf Außenbereichsflächen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gegeben und die Überplanung von wertvollen Bereichen außerhalb des Siedlungskörpers vermieden. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht.

Die mit der geplanten Nutzung einhergehende Verkehrsabwicklung wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere schalltechnisch untersucht. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung können mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere mit Berücksichtigung von baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen, ausgeschlossen werden. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen, allerdings kann der Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungszeiten keine Festsetzungen treffen. Im Baugenehmigungsverfahren ist jedoch die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente nachzuweisen, sodass dies die Nutzungszeiten bzw. Nutzungsintensität einschränkt. Die Auflagen aus dem Baugenehmigungsverfahren sind umzusetzen.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung des Bebauungsplanes werden die vorausgegangenen Planvarianten hinsichtlich der Erschließungssituation erläutert. Dabei lagen mehrere Alternativen vor, lediglich eine Zufahrt unmittelbar über die Düsseldorfer Straße konnte dabei als nicht umsetzungsfähig dargelegt werden. Auf Ebene des sog. „Angebots-Bebauungsplanes“ soll städtebaulich sowohl eine Zufahrt über die Niedenstraße als auch über die Forststraße ermöglicht werden, sodass insgesamt auch eine betriebsunabhängige Zufahrt der Grundstücke erfolgen kann. Die planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden im Bebauungsplanverfahren untersucht; wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung können ausgeschossen werden. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist bei Vorliegen einer konkreten Hochbauplanung und Betriebsbeschreibung im Zuge des Schallschutznachweises aufzuzeigen, dass mit einer geplanten Nutzung die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente und dadurch die schalltechnischen Anforderungen zum Schutze der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten werden.

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anbindung der Forststraße an die Hülsenstraße (Richtung Norden) ist über die Querstraßen Kleinhülsen, Reisholzstraße und Daimlerstraße gegeben; negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Eine verkehrliche Anbindung der Forststraße an die Hülsenstraße ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken der Einwender werden nicht geteilt. Die geplante Bebauung berücksichtigt städtebaulich, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, die umliegende Bebauung. Insgesamt ist zu erläutern, dass es sich um eine heterogene städtebauliche Umgebung handelt. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen stehen den relativ kleinmaßstäblichen Wohnbebauungen gegenüber. Im vorliegen Bebauungsplan wird auf diese Situation eingegangen und die zulässige maximale Gebäudehöhe differenziert festgesetzt. Im GE 8c und im nördlichen Teil des GE2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass ein Anschluss an die westlich angrenzende Hallenstruktur ermöglicht wird. Zur Düsseldorfer Straße hin werden dann höhere Bebauungen 54,0 m ü. NHN und im Bereich für die derzeit angedachten Betriebswohnungen 57,5 m ü. NHN festgesetzt. Zur Niedenstraße hin besteht ein größerer Abstand der Baugrenzen, sodass die geplante Bebauung einen mehr als ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung entlang der Niedenstraße erhält. Gerade aufgrund dieser differenzierten Höhenfestsetzungen sowie der festgesetzten Grünflächen wird gewährleistet, dass sich eine neue Bebauung ins Ortsbild einfügen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und in die Planung eingestellt. Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung gebührend untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und auch Auswirkungen auf sonstige Belange ausgeschlossen werden.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde eine sog. Lärmkontingentierung vorgenommen. Dabei wurden, unter Berücksichtigung der jeweils umliegenden Nutzungen und ihrer Schutzbedürftigkeit, räumliche Abschnitte gebildet und die entsprechend maximal zulässigen Schalldruckpegel festgesetzt. Der Schalldruckpegel ist die obere Grenze, welche von der geplanten Nutzung ausgelöst werden darf. Die jeweiligen Grenzwerte der TA Lärm sind dagegen die Beurteilungspegel, welche unmittelbar an der schutzbedürftigen Nutzung maximal ankommen dürfen. Dies ist beim vorliegenden Schallgutachten sowie bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Beim Schallgutachten wurden sowohl die technischen Anlagen als auch die anlagebezogenen Verkehre als relevante Lärmemittenten berücksichtigt. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende, schutzbedürftige Wohnnutzung können damit ausgeschlossen werden.

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die immissionsrechtlichen Anforderungen zum Schutze der umliegenden Wohnnutzung berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist im Rahmen von Baugenehmigungen ein Schallschutznachweis zu erbringen und anzuführen, dass von der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld einhergehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente sind einzuhalten.

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gesamtstädtische Untersuchung „Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“ (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 2009) sowie die beschriebene Karte im Maßstab 1:12.500 sieht die rund 3.000 m² große Teilfläche des Plangebietes im klimatischen Zusammenhang mit der südlich der Düsseldorfer Straße angrenzenden, großräumigen Grün- und Offenlandstrukturen. Mit dem Wegfall dieser kleinteiligen Rasenfläche mit

Baumbestand kann nicht davon ausgegangen werden, dass die vorherrschende Kaltluftlieferung eingestellt wird. Die unmittelbar umliegenden Siedlungsbereiche (einschließlich der gewerblichen Nutzungen) werden als „gering belastet“ gewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Teile der Grünflächen erhalten, sodass die klimatischen Funktionen zur Kaltluftlieferung weiterhin aufrechterhalten bleiben. Auch eine Beeinträchtigung der vorherrschenden Windregime ist mit den festgesetzten Gebäudehöhen nicht zu erwarten, sodass die klimatischen Auswirkungen der Planung insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden können.

Ein Zusammenhang zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den globalen klimatischen Auswirkungen durch die Zunahme von Treibhausgasen, die zu gehäuften Starkregenereignissen führen, kann nicht erkannt werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dagegen die gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO genannten Obergrenzen für Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die damit verbundene Versiegelungsrate wird somit im Sinne des Baugesetzbuches festgesetzt. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept einschließlich eines Überflutungsnachweises im Sinne des Landeswassergesetzes aufzuzeigen.

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Sinne des Baugesetzbuches der Innenentwicklung der Vorzug vor dem Zugriff auf Außenbereichsflächen gegeben und damit die Überplanung von wertvollen Bereichen außerhalb des Siedlungskörpers vermieden. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist, unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange, die städtebauliche Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes sowie den damit verbundenen zukunftsfähigen Fortbestand der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern. Das Plangebiet stellt sich zum überwiegenden Teil als anthropogen überformte, genutzte Rasenfläche mit teilweisem Baumbestand neben einer Hauptverkehrsstraße dar. Südlich der Straße ist bauplanungsrechtlich ein Industriegebiet ausgewiesen, deren Bebauung durch den Grundstückseigentümer im Sinne seiner Bodenvorratspolitik zurückgehalten, aber jederzeit realisiert werden könnte. Eine ökologische Wertigkeit im Vergleich zu großräumigen Grün- und Offenlandstrukturen lässt sich daher für das Plangebiet nicht darstellen. Im Zuge der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Auswirkungen bewertet und im Umweltbericht dargelegt. Der mit der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet und der erforderliche Ausgleich in der Planung berücksichtigt. Die Eingriffe werden durch eine Kompensation ausgeglichen.

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Verkehrsgefährdung von Verkehrsteilnehmern, insbesondere von Schulkindern, durch die bestehende Verkehrssituation kann nicht erkannt werden und ist auch nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Niedenstraße weist im gesamten Straßenverlauf einen ausreichend breiten, beidseitigen Gehweg auf. Der Kreuzungsbereich Niedenstraße/Düsseldorfer Straße ist signalgesteuert und ist baulich mit einer Fußgängerinsel sowie mit Bodenmarkierungen ausgestattet. Der Hinweis wird dennoch zur Prüfung an das zuständige Verkehrsamt bzw. an die Ordnungsbehörde weitergeleitet. Das erwähnte, ordnungswidrige Verhalten von einzelnen Verkehrsteilnehmern kann nicht auf Ebene des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gelöst werden.

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schutz ihrer Bürgerinnen und Bürger ist der Stadt Hilden stets ein wichtiges Anliegen. Gerade aus diesem Grund wurden dezidierte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, welche ein verträg-

liches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ermöglichen. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört zu den pflichtigen Aufgaben der Stadt Hilden, um insbesondere die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Bodennutzung rechtsverbindlich zu steuern. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist, unter Berücksichtigung der umweltrelevanten und immissionsschutzrechtlichen Belange, die städtebauliche Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes sowie damit verbunden den zukunftsfähigen Fortbestand der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern. Mit der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Ziele wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ein wichtiger Beitrag zum Wirtschaftsstandort geleistet. Dabei wurden u.a. die weiteren Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 ff. und Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die öffentlichen und privaten Belange werden dabei im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und in der Planung berücksichtigt.

2.2 Schreiben Bürger 2 vom 12.12.2017

1. Es wird der Hinweis gegeben, dass Wechselbeziehungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft nicht berücksichtigt wurden. Hierzu wird ausgeführt, dass die ermittelten Emissionskontingente für das Plangebiet an den relevanten nächstgelegenen Immissionsorten zwar eine Vorbelastung berücksichtigen, hierzu in der schalltechnischen Untersuchung aber auf ein Vorgutachten verwiesen wird, welches auf den 14.07.2006 datiert und nunmehr 11,5 Jahre alt ist. Die Vorbelastung gemäß diesem Vorgutachten entspreche nicht mehr dem Ist-Zustand, die Immissionssituation für die maßgeblichen benachbarten Wohngebäude habe sich zwischenzeitlich mit Sicherheit verändert.

2. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Auswirkungen des Betriebsstandortes 3M keine Beachtung finden. Die betrieblichen Tätigkeiten erzeugen Lärmimmissionen, die an den relevanten Wohngebäuden insbesondere im Nachtzeitraum die maßgeblichen Immissionsrichtwerte erreichen. Aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zum Plangebiet ergebe sich hierdurch eine weitere Vorbelastung der relevanten Immissionsorte für die Ausweitung der gewerblichen Flächen durch den offengelegten Planentwurf. Diese weitere Vorbelastung finde keine Berücksichtigung.

3. Es sei zu berücksichtigen, dass die westlich des Werksgeländes der Firma 3M gelegenen Flächen im Eigentum von 3M stehen und im Bebauungsplan der Stadt Hilden Nr. 133 als Industriegebiet ausgewiesen sind. Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und die genehmigungsfähigen Immissionen beinhaltet der Bebauungsplan nicht. Jegliche Einschränkungen der Nutzbarkeit für gewerbliche/ industrielle Ansiedlungen als Erweiterungspotenzial für den Konzern 3M seien daher nicht akzeptabel. Diese Erweiterungsflächen sowie das damit einhergehende potenzielle Emissionspotenzial finde in den Aufstellungsunterlagen keine Berücksichtigung.

4. Es wird der Hinweis gegeben, dass es sich bei dem Unternehmensstandort von 3M um einen Störfallbereich handle. Die entsprechenden Auswirkungen eines "Dennoch-Störfalls" seien im Zuge der Bauleitplanung mangelhaft berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Überarbeitung und Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde. Die Vorbelastung durch die Firma 3M wurde dabei ebenfalls berücksichtigt.

Der Verweis des Fachgutachters auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung ist richtig, da dieses Gutachten dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegt. Nach dem Gutachten aus 2006 wurde bereits eine Kontingentierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung vorgenommen. Die festgesetzten Kontingente sind einzuhalten. Insofern ist es unerheblich, ob in den vergangenen Jahren Nutzungsänderungen im Bestand erfolgt sind, da die maximal zulässigen Kontingente nun in der neuen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden.

zu 2: Der Anregung wird gefolgt und die schalltechnische Untersuchung wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens überarbeitet und es erfolgte eine zusätzliche Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Firma 3M als Vorbelastung unter Berücksichtigung eines immissionswirksamen Schallleistungspegels für den Bestand sowie für eine eventuelle Reservefläche.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine zusätzliche Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Firma 3M als Vorbelastung unter Berücksichtigung eines immissionswirksamen Schallleistungspegels für den Bestand. Zusätzlich erfolgte eine Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Firma 3M mittels eines immissionswirksamen Schallleistungspegels von 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht für die genannte Reservefläche westlich des Werksgeländes. Die zusätzliche Berücksichtigung der Firma 3M ist auch in der schalltechnischen Untersuchung im Kapitel 6.2.2 ausführlich dargelegt. Hier wird durch den Fachgutachter auch dargelegt, dass die getroffenen Angaben zur „sicheren Seite“ erfolgten.
Die Erweiterungsflächen sind damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinreichend berücksichtigt. Die Einschränkung der potentiellen Industrieflächen ergibt sich nicht aus den Festsetzungen des angestrebten Bebauungsplans, sondern aus der bereits im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die in Hilden ansässigen Störfallbetriebe existiert das „Gutachten auf Basis Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit der Planung in deren Umfeld“ aus dem Jahr 2013. Dem Gutachten ist auch der Achtungsabstand zu entnehmen. Unter dem Begriff „Dennoch-Störfall“ ist das Versagen von Vorkehrungen gemäß § 3 Abs. 1 StörfallV zu verstehen.
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG durch die Firma UCON erstellt. Im Ergebnis konnte dargestellt werden, dass eine Realisierung von Betrieben mit Wohnungen für Betriebsangehörigen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Detaillierte weitergehende Regelungen können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

2.3 Schreiben Bürger 3 vom 12.12.2017

1. Es wird darauf hinzuweisen, dass bereits die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden vom 06.11.2017 fehlerhaft sei. Sowohl die Bekanntmachung als auch die Offenlage des Bebauungsplans müssen wiederholt werden.

2. Es wird angemerkt, dass das schalltechnische Gutachten inhaltliche und methodische Fehler und Unklarheiten aufweise. Zudem werden methodische und rechtliche Fehler bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bemängelt. Weiterhin werden Wiedersprüche zwischen den Gutachten

untereinander sowie im Vergleich zu diversen Stellungnahmen aus der Ratssitzung vom 11.10.2017 bemängelt.

3. Es wird gefordert, dass die Beschreibung des Umfelds den Tatsachen entsprechen überarbeitet wird. Die Wohnbebauung im Norden und Nordwesten des Plangebietes (Forststraße und Porscheweg) bleibe in Texten und Gutachten nahezu unerwähnt.

4. Es wird der Hinweis gegeben, dass das schalltechnische Gutachten inhaltlich gravierende Fehler aufweise. Mit der Fa. Wirzius wird eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde gelegt, die seit vier Jahren nicht mehr existiere. Stattdessen wird das Areal durch den LKW-Gebrauchtwagenhandel AH-Trucks genutzt. Der Stellungnahme sind Luftbilder zum Vergleich der Situation des Gewerbebetriebs Niedenstraße Nr. 65 aus den Jahren 2014 und 2017 beigefügt.

5. Es wird angemerkt, dass das Schallgutachten weder die Auswirkungen der geplanten Zufahrt von der Forststraße noch die geplante Tiefgaragenzufahrt als Schallquellen ausreichend berücksichtigt. Die vorhandene, ca. 4m hohe existierende Schallschutzwand am Nordrand des Bestandsgewerbes sei für die Schallreduzierung wirkungslos.

6. Die Berechnungsgrundlage zum umgebenden Verkehrslärm wird als fehlerbehaftet angesehen. Aufgrund des Alters und möglicher Erfassungsfehler der Verkehrszählung müssten aktuelle Daten herangezogen werden. Zu den für die Forststraße (2003) und Niederstraße (2013) genannten Zahlen fehlten die Parameter zu den Erhebungsumständen und Zählungsstandorten.

7. Es wird nachgefragt, an welchen Straßenabschnitten die Zählungen genau stattgefunden haben.

8. Der Bürger erkundigt sich im Weiteren, wie die Straßenbeschaffenheit der Forststraße zum Zeitpunkt der Erhebung war und ob es schon die Querschwellen und Verengungen der Fahrbahn durch beidseitige Parkmarkierungen auf der Straße gab.

9. Es wird grundsätzlich angezweifelt, dass auf der eher schmalen, teilweise einspurigen Forststraße täglich nahezu 2/3 der täglichen KFZ Zahlen der zweispurigen Haupterschließungsstraße Niedenstraße fahren. Weiter sei es nicht vorstellbar, dass auf der Forststraße täglich 25% der Fahrzeugzahlen der Düsseldorfer Straße (13.100 KFZ/ Tag) fahren sollen. Die Angaben werden als Hinweise auf methodische Fehler in der Datenbasis gewertet und daher als Grundlage für Berechnungen des „Grundrauschens“ im Umfeld der Anwohner abgelehnt.

10. Es wird der Hinweis gegeben, dass in der Artenschutzrechtlichen Prüfung mehrfach auf eine konkrete Zunahme der Lärmentwicklung im Plangebiet verwiesen werde.
Dem gegenüber werde in der Begründung zum B-Plan mehrfach eine Lärmzunahme ausgeschlossen.
Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet wird." Dieser Aussage wird widersprochen.

11. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Lärm auf Grund der Zufahrt über die Forststr. und der Ein-/ Ausfahrtsöffnung der Tiefgarage in direkter Fluchtlinie auf das Haus Porscheweg Nr. 10/12 gravierend auswirken werde. Der im Gutachten zugrunde gelegte Lärmpegel der Umgebung sei falsch berechnet worden.

12. Es wird der Hinweis gegeben, dass ein bestehender Wohngebäuderiegel gegenüber dem Verkehrslärm der Forststr. und die Bestandsgebäude von MC² Wohngebäude gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Str. abdämmen. Zu der abschirmenden Wirkung der geplanten Halle gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Straße fehlten genaue Angaben. Es werde nicht dargelegt, ob und welche Konsequenzen daraus für den Bebauungsplan gezogen werden sollten. Im Bebauungsplanentwurf sei dazu nichts erkennbar.

13. Es wird vermutet, dass das Schallgutachten auf der Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichen Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung" vom Juli 2006 basiert und mehrfach lediglich angepasst wurde.

14. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich eine theoretische Schallausbreitungsrechnung (Prognose) durchgeführt wurde u.a. für den Punkt Immissionsort (IO) 9 Porscheweg 10. Den Angaben wird widersprochen und gefordert, eine reale örtliche Langzeitmessung der Schallsituation über mindestens eine typische Arbeitswoche und ein Wochenende durchzuführen.
Ein gravierender Fehler der Schallberechnungen sei, dass die Tiefgaragenausfahrt in den Berechnungen unterbewertet bleibe.

    Es wird weiter gefordert, dass das schalltechnische Gutachten grundlegend neu erarbeitet wird, die daraus abgeleiteten Planungen müssten entsprechend grundlegend angepasst werden.

15. Es wird festgestellt, dass das Schallgutachten Fahrzeugverkehr ausschließlich werktags zwischen 7:00 bis 20:00 Uhr berechne. In der Begründung zum B-Plan und in Stellungnahmen zu Anregungen werde dagegen stets von einem 24h / 7 Tage möglichen Verkehr auf dem Firmengelände und in die geplante Tiefgarage gesprochen. Es wird der Hinweis gegeben, dass für einen unbeschränkten Betrieb keine Gutachtenberechnungen zu den Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude vorliegen. Der uneingeschränkte Betrieb über sieben Tage und 24h dürfe daher nicht vorgesehen werden, denn die Grundlagenannahmen seien widersprüchlich und unrealistisch.

16. Es wird der Hinweis gegeben, dass der PKW-Verkehr auf dem Firmengelände MC² Forststr. im Bestand überschaubar sei, der Firmenparkplatz sei zu keiner Tageszeit zu mehr als 50% belegt. Es erscheine unrealistisch und zu hoch, dass durch eine Erweiterung der Firma MC² 184 zusätzliche Pkw und 30 Lkw Fahrten angesetzt werden. Aus der TAC-Berechnung gehe nicht hervor, wohin die 184 Pkw fahren. Es gebe keinen ausgewiesenen Stellplatz auf dem Plangebiet.

17. Die Angabe, dass zukünftig sechs Lkw in die Tiefgarage fahren, aber kein Pkw wird hinterfragt. Im Vergleich zur heutigen Anlieferung werde im Lärmgutachten von einer Zunahme des Lieferverkehrs ausgegangen, hierzu wird nach den Hintergründen gefragt. Eine Tiefgarage werde abgelehnt, da weder der Lärmschutz gewährleistet sei noch der Bedarf auch nachvollziehbar dargestellt werden könne

18. Es wird darauf hingewiesen, dass der Stellplatzbedarf für TF8 A, TF8 B, TF8 C und eine Penthouse-Betriebsleiterwohnung auf den schon vorhandenen Parkflächen von MC² und jener Flächen, die anstelle der Tiefgaragenzufahrt zur Verfügung stehe, erfüllt werden könne. Die Zufahrt hierfür müsse zwingend über die Niedenstraße und jene Betriebsfläche erfolgen, auf denen auch die geplanten 10 LKW / Tag die neue Halle anfahren werden. Ein Verkehrskonflikt auf der B-Planfläche wird nicht gese-

hen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Container am Nordrand der Bestandshalle mehr als 3 Mal täglich laut und lärmend befüllt werden. Die neu gebaute Schallschutzwand biete keinerlei Schallminderung gegenüber der Vorsituation.
Es wird angefragt, ob die Tiefgarage im Vorgriff auf eine seitens des Einwenders befürchtete weitere Gewerbebebauung des Plangebietes TF1 (ex GE8) gebaut werde. Sollte es bereits Planungen zur Fläche TF 1* geben, müssten diese in den Begründungen zwingend dargestellt werden. Es wird gefordert, dass sämtliche Informationen zum aktuellen Planungsstand für die Fläche TF1* offen gelegt werden.

Die Zufahrt über die Forststraße werde abgelehnt. Die Lärmzunahme sei für Anwohner nicht hinnehmbar.

Falls die Planung der Tiefgarage weitergeführt werden sollte, wird vorsorglich gefordert, die Zufahrt bis an die Forststraße vollständig einzuhausen. Es wird weiter gefordert, dass sämtliche Zufahrten nur werktags zwischen 7.00 und 20:00 zugelassen werden dürfen und sämtliche Abluftanlagen generell an der Düsseldorfer Str. in größtmöglicher Distanz zur Bebauung Porscheweg platziert werden müssen.

19. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Planung für die Lkw-Zufahrt in die nördliche Halleneinfahrt TF 8C nicht schlüssig sei. Es werde ein deutlich größerer Kurvenradius benötigt, als in der Planung möglich. Es wird mit zusätzlicher Lärmentwicklung durch rangierende Lkw gerechnet.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Tiefgarage für Lkw ein mindestens 5m hohes Lichtraumprofil aufweisen müsse. Derartige Hinweise und die Auswirkungen auf die Planungen sind nicht dargestellt.
Es wird befürchtet, dass die vorliegenden Planungen nur temporären Charakter haben und Teil einer weit größeren Gesamtplanung unter Einbeziehung des Gesamtraumes TF1* sind. Nur für diesen Fall scheint die Tiefgarage einen Sinn zu ergeben. Alle weiteren diesbezüglichen Planungsentwürfe müssten offengelegt werden.

Die Höhe der Gebäude mit 11m wird abgelehnt. Es werde eine Blockbebauung geschaffen, die wie ein Riegel wirke. Die Gebäude der Firma MC² sind 8,40m hoch. Ein unmittelbarer Anbau an die Gebäude von MC2 ist laut Begründungstext vorgesehenen. Daher dürfe auch die Höhe nicht überschritten werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzliche Aufbauten der Technik auf ein Minimum zu reduzieren sind. Fahrstuhltechnik und anderes müsse im Gebäude selbst eingebaut werden. Aufbauten wie Schornsteine müssten an der Düsseldorfer Str. und so weit entfernt wie möglich von der Bebauung angeordnet werden.

20. Es wird der Hinweis gegeben, dass das angeblich harmonische Ortsbild sich nicht an der Firstkante eines Hauses festmachen ließe. Ein spitzwinkliges Dach eines freistehenden Einfamilienhauses als Referenz der Gebäudehöhe für ein großes kubisches Industriegebäude habe mit einem harmonischen Ortsbild nichts zu tun.

21. Es wird gefordert, die dem Porscheweg zugewandte Seite müsse genauso wie die südliche Seite dauerhaft mit Gehölzen begrünt werden. Dies sei in den Planungen verbindlich festzulegen.

22. Es wird der Hinweis gegeben, dass erhebliche Widersprüche in den verfügbaren Texten zur Niederschlagsentwässerung bestehen. In der Begründung zum B-Plan steht (S. 26) „es wird davon ausgegangen, dass in den begrünten Teilbereichen des Plangebietes eine Versickerung (...) möglich ist."

In den Stellungnahmen des Stadtrates vom 11.10.2017 zu den Anregungen UWB Kreis Mettmann steht dagegen: „Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstr. DE-01_M. Die Möglichkeit einer Versickerung in den begrünten Teilbereichen ist daher nicht erforderlich. Auf entsprechende Untersuchungen kann verzichtet werden."

Der Niederschlagswasserkanal zwischen dem Plangebiet und dem Haus Porscheweg Nr. 12 (Mönchengraben?) sei nach Aussage einer städtischen Mitarbeiterin aus dem Jahr 2016 an der Leistungsgrenze. Privaten Anwohnern sei die Einleitung versagt und die direkte Versickerung vorgegeben worden. Vor diesem Hintergrund sei es nicht nachvollziehbar, dass die neue Gewerbefläche in diesen Kanal entwässert werden könne. Es werden Überschwemmungen bei Starkregen befürchtet. Eine Versickerung in die Grünfläche an der Düsseldorfer Straße sei auf Grund der Abstandsregelung zu Kellern (min. 6m) und zum Schutz der Wurzeln jener laut B-Plan geschützten Bäume nicht möglich.

Es wird ein einschlägiges Gutachten mit qualifizierten Vorgaben und eine für die Anlieger sichere Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplanverfahren gefordert.

23. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Beschreibung der Biotopsituation nicht den Tatsachen entspreche. Bis heute stehen noch mehrere mindestens 40-jährige Pappeln im Plangebiet. Teilweise sind die Fällungen des Jahres 2017 rechtswidrig erst Mitte März durchgeführt worden (Anzeige bei der Stadt Hilden und der UNB Kreis Mettmann, jeweils mit Verweis auf ein Buntspechtbrutpaar und seine Höhle).

24. Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutzbeitrag erhebliche fachliche, methodische und inhaltliche Mängel aufweise. Damit sei die hieraus resultierende Bewertung falsch.

    Es wird der Hinweis gegeben, dass bis heute über 40-jährige Bäume mit Höhlen und einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 75 cm im nördlichen Plangebiet stehen. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die bereits erfolgten Fällungen von Altbäumen rechtswidrig ohne Prüfung auf Höhlen (Reproduktionsstätte von Vögeln und Fledermäusen) durchgeführt wurden. Die Buntspechtbrut 2017 zeige, dass Brutplätze vorhanden sind und damit mögliche Fledermaushangplätze existieren.

25. Es wird darauf hingewiesen, dass für jegliche Zerstörung (hierzu gehöre eine Fällung) bekannter Reproduktionshabitate entgegen den Aussagen in den Gutachten zwingend eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 44 ff. BNatSchG bei der UNB zu beantragen sei.

26. Die einzige Begehung des Gutachters am 21.März 2016 sei zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen methodisch absolut falsch. Es sei unmöglich, außerhalb der Brutzeit der meisten Vogelarten und noch während der Winterruhe der Fledermäuse einen Überblick über die Anwesenheit von streng geschützten Arten zu erhalten.

27. Es wird kritisiert, dass der Ausschluss der Vorkommen streng geschützter Arten allein aufgrund der "Standortfaktoren" fachlich falsch sei. Singvögel bauen ihre Nester jährlich neu. Fledermausquartiere kann man nicht mit einem Blick vom Boden aus an einem Flachdach erkennen. Für einen ersten Überblick hätten zumindest während der Flugzeiten der Fledermäuse abendliche Begehungen mit Verwendung eines BAT Detektors erfolgen müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zwergfledermausquartiere regelmäßig auch unter Holz- oder Attikaverkleidungen vorzufinden seien - in Industriebauten und auch in Bungalows oder Hochhäusern.

Das Resümee "insgesamt ergeben sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG" sei rechtlich falsch. Es müssten auf jeden Fall Ausnahmegenehmigungen für die Fällung beantragt werden.

28. Der Grünbestand vor der „Fällaktion“ sei zu bewerten, dies finde sich in der Bilanzierung leider nicht wieder. Da immer noch Höhlenaltholzbäume stehen, ist die Kompensationsberechnung also falsch. Es wird eine nachprüfbare Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichs Bilanzierung und deren Konsequenzen gefordert.

29. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird befürchtet. Die geplanten Gebäude sollen von Norden her dauerhafte begrünt werden. Es wird zudem gefordert, dass die Höhe des Gebäudes entsprechend dem Bestandsgebäude der Firma MC² auf ca. 8m reduziert wird. Aufbauten wie Fahrstuhltechnik und Technik sollen weitgehend in das Gebäude eingebaut werden.

31. Es wird eine Dachbegrünung angeregt, um eine Niederschlagsabwasserdrosselung zu erzielen.

32. Es wird angeregt, dass zum Schutz der Fledermäuse nur LED-Lampen ohne Blauanteil eingebaut werden dürfen. Zudem sollen jegliche weitere indirekte und direkte Beleuchtung (Lichtverschmutzung) des Wohngebietes vermieden werden.
Es wird gefordert, dass jegliche Lampen nur mit Abdeckung nach oben und zur Wohnbebauung hin angebracht werden dürfen. Die Helligkeit der Lampen soll auf das unbedingt notwenige Maß reduziert werden und ab Betriebsschluss 20:00 Uhr abgeschaltet werden.

33. Die Artenschutzprüfung wird methodisch und inhaltlich in Frage gestellt, sodass diese nicht als Grundlage der Planung herangezogen werden dürfe. Es wird darauf hingewiesen, dass Fortpflanzungsstätten wie Bruthöhlen auch außerhalb der Nutzungszeiten bei dauerhafter Nutzung ganzjährig geschützt sind. Bei der Zerstörung (Fällung) ist eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

34. Der Einwender weist darauf hin, dass anthropogene Einflüsse auf die Tierwelt und deren daraus vermutetes Ausbleiben im Planungsgebiet mehrfach pauschalisierend mit "sind zu erwarten" und "sind zu rechnen" eingeschätzt werden. Nach Auffassung der Einwender werden somit falsche Schlüsse gezogen, da Vögel gegenüber stetiger Verkehrslärmbelastung unempfindlich sind. Es dürfe nicht suggeriert werden, dass Vögel aufgrund der Lärmbelastung im Plangebiet ausblieben.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass Lichtemissionen und Störungen durch Erschütterungen als mögliche Grundlage für die darauf zurückgeführten Schlüsse differenzierter dargestellt werden müssen.

35. Die Einschätzung, dass baubedingte negative Wirkfaktoren auf das lokale Artenspektrum nicht zu erwarten sind, sei falsch. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumfällungen im Vorfeld zu dauerhaften Verlusten von Bruthöhlen und Nisthabitaten führen. Weitere Verluste sind in den Gehölzen zu erwarten. Die zeitliche Reduzierung von Störungen und mögliche Verluste allein in der Sommerzeit seien falsch. Fledermäuse und Vögel sind zwischen März und Ende Juli bei der Reproduktion und je nach Art bis Oktober aktiv. Zumal durch die im angrenzenden Quartier lebende Fledermaus zeige, dass weitere Habitate im Umfeld nicht ausgeschlossen werden können.

36. Es wird mit zwei Beispielen auf die ausgebliebene Kommunikation der Firma MC² mit den Anliegern vor Baumaßnahmen hingewiesen.
Beispiel 1: Bau der ca. 4m hohen Schallschutzwand am Nordrand des MC² Betriebes, Beispiel 2: tagelange Fällarbeiten im Winter 2016 / 2017. Zu Beispiel 2 wird darauf hingewiesen, dass die Fällungen noch Mitte März 2017 entgegen den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes NRW erneut aufgenommen wurden und dies der Stadt Hilden und der UNB des Kreises Mettmann angezeigt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die sog. Präklusion mit der Novellierung der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom Juni 2017 nicht mehr zulässig ist. Bei dem Bekanntmachungstext vom November 2017 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Im Rahmen des in Rede stehenden Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen nach Ablauf der Frist eingegangen, sodass auch kein Gebrauch von der Präklusion gemacht wurde. Ein Verfahrens- oder Formfehler wird daher nicht erkannt. Insbesondere mit der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass der Öffentlichkeit im Verfahren ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung gegeben wird und die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt werden.

Die vorliegenden, umweltbezogenen Informationen wurden in der Bekanntmachung korrekt wiedergegeben. Dabei werden die betroffenen Schutzgüter sowie die vorliegenden Fachgutachten dargelegt und zusammenfassend wiedergegeben. Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt zudem eine erneute Bekanntmachung. Der Anregung, die Bekanntmachung sowie die Offenlage zu wiederholen, wird gefolgt.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken des Einwenders werden nicht geteilt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten wurden auf Grundlage der vorliegenden Fachinformationen sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte jedoch eine Überarbeitung und Ergänzung einzelner Gutachten. Dies betraf insbesondere die Thematik Störfallbetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft sowie Ergänzungen hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung (Vorbelastung). Zudem wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Bilanzierung überarbeitet. Das nun ermittelte Defizit wird durch eine plangebietsexterne Maßnahme kompensiert. Inhaltliche oder methodische Fehler liegen nicht vor. Daraus ableitbare, negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung können somit nicht erkannt werden.

zu 3: Der Anregung wird gefolgt. Die Beschreibung im Schallgutachten entspricht den vorgefundenen Tatsachen. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen (jenseits der Gewerbeeinheiten) mit den Immissionsorten IO 8 bis 14 hinsichtlich der planbedingten Auswirkungen der anlagebezogenen Schallimmissionen umfassend berücksichtigt. Die Beschreibung der Bestandssituation in den einzelnen Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; die relevanten umweltbezogenen Fachinformationen wurden dennoch umfassend berücksichtigt. Eine vollumfängliche Beschreibung der tatsächlich vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes erfolgt dabei in der Begründung des Bebauungsplanes. Die maßgebliche Erschließung soll über die Niedenstraße erfolgen. Eine untergeordnete Erschließung über die Forststraße ist grundsätzlich denkbar, allerdings sind dabei die zulässigen Emissionskontingente einzuhalten, sodass

von Seiten der Forststraße nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit der Erschließung besteht.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten berücksichtigt die bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung am genannten Standort. Die Berücksichtigung der Fa. Wirzius erfolgt somit als konservative Worst-Case-Betrachtung, sodass der hier bauordnungsrechtlich mögliche und maximal zulässige Schallleistungspegel für die fachgerechte Berechnung der ermittelten Lärmkontingente zugrunde liegt.

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten und die Planung wurden im Nachgang zur Offenlage überarbeitet. Das Gutachten berücksichtigt gemäß Anlage C nicht nur die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Schallquellen, sondern den gesamten Gewerbestandort der Fa. MC² einschließlich der geplanten Nutzungen. Hierbei wird im Schallgutachten nicht die bestehende Lärmschutzwand berücksichtigt, sondern bereits ein neu zu errichtender aktiver Schallschutz mit geringfügig größeren Dimensionen. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist im Zuge des Schallschutznachweises sicherzustellen, dass auf die umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen eingehen. Dabei sind bei Vorliegen einer konkreten Hochbauplanung bzw. Betriebsbeschreibung ggf., wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, u.a. bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Grundsätzlich ist gemäß Bebauungsplan eine Erschließung sowohl über das bestehende Betriebsgelände als auch über die Niedenstraße möglich. In beiden Fällen sind die zulässigen Emissionskontingente einzuhalten, sodass die Erschließung voraussichtlich im Wesentlichen über die Niedenstraße erfolgen wird. Zudem wird es Auflagen im Baugenehmigungsverfahren geben, so ist die Anlieferung lediglich im Tageszeitraum vorgesehen.

zu 6: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Verkehrszahlen wurden konservativ mit einer Steigerung von 1% pro Jahr für den Prognosehorizont hochgerechnet; die Schwerverkehrsanteile sind gemäß der einschlägigen „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) ebenfalls konservativ berücksichtigt.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Düsseldorfer Straße (B 228) wurden die Verkehrsdaten des Landesbetriebs Straßen NRW aus dem Datenpool 2013 herangezogen. Diese Zahlen werden durch eine 2015 durchgeführte Zählung bestätigt. Für die Nebenstraßen wurden die vorliegenden Verkehrszahlen der Stadt Hilden auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien zur Erhebung von Verkehrsdaten durchgeführt. Die Zahlen zur Niedenstraße wurden im Zuge der Lärmaktionsplanung Stufe 2 im Jahr 2013 durch die Stadt Hilden an einem Donnerstag erhoben. Die Erhebung erfolgte im Bereich der Hausnummer 4.

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die zugrunde liegenden Verkehrszahlen ist die Straßenbeschaffenheit zum Zeitpunkt der Erhebung irrelevant. Baustellen, welche die Verkehrslenkungen beeinflussen könnten, waren zum Zeitpunkt der Datenerfassung nicht vorhanden. Verkehrslenkende oder verkehrsberuhigende Maßnahmen, die geringere Verkehrsmengen auf den Nebenstraßen der Düsseldorfer Straße erwarten lassen, können aufgrund der konservativen Worst-Case-Betrachtung vernachlässigt werden. Insgesamt wurden dem Schallgutachten damit höhere Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt, als tatsächlich vorliegen.

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durchaus kann subjektiv an den relevanten Straßenabschnitten zu verschiedenen Tageszeiten ein anderes Empfinden zur Verkehrsstärke vorliegen. Die vorliegenden Datengrundlagen stellen jedoch die vor-

gefundene Verkehrssituation dar. Dabei sind die zugrunde gelegten Verkehrsmengen die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), die gemäß den einschlägigen Richtlinien ermittelt und mit den Fachämtern der Stadt Hilden abgestimmt wurden.

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt die vorliegenden Umweltinformationen auf das zu untersuchende Schutzgut Tiere und Pflanzen. Selbstverständlich wird es mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Zunahme der Auswirkungen kommen. Bei der zusammenfassenden Betrachtung zum Schutzgut Mensch sind die zu erwartenden Zunahmen von Verkehr und Lärm jedoch im Vergleich zur Ist-Situation im innerstädtischen Kontext als unwesentlich einzustufen. Dies wurde insbesondere mit der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der zu berücksichtigenden Richtlinien in gebührendem Umfang dargelegt. Die jeweiligen Grenzwerte der TA Lärm werden an allen relevanten Immissionsorten bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente eingehalten, sodass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind. Dies stellt die Begründung ausführlich dar.

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sowie die schalltechnische Untersuchung wurden im Nachgang der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Die maßgebliche Erschließung soll nun über die Niedenstraße erfolgen. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum ist nicht vorgesehen und wird im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die maßgeblichen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie die voraussichtliche Einhaltung der Lärmemissionskontingente darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Düsseldorfer Straße ein Gebäuderiegel gegenübergestellt, sodass für die rückwärtigen Nutzungen eine abschirmende Wirkung einhergeht und damit positive Effekte bezüglich der Lärmemissionen der Düsseldorfer Straße zu erwarten sind. Die Minderungsfunktion dieses Schallschirms auf die Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes und ist nicht konkret in der schalltechnischen Untersuchung darzulegen. Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wird dagegen die Schallsituation aus dem Verkehrslärm in der sogenannten freien Schallausbreitung - also ohne Planbebauung - als konservative Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

zu 13: Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der anlagenbezogenen Schallsituation wurden die planungsrechtlich zulässigen Lärmemissionen der umliegenden Betriebe des genannten Vorgutachtens zur Geräuschkontingentierung herangezogen. Daher bauen die Gutachten inhaltlich aufeinander auf; dies ist im Gutachten erläutert. Mit dem vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 103, 3. Änderung wurde eine eigenständige schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage und der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann das subjektive Empfinden der vorherrschenden Schallsituation nicht zum Tragen kommen, da hier auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien empirische Verfahren zur Ermittlung der Lärmsituation herangezogen werden müssen, um einen objektiven Vergleich mit den immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten ziehen zu können.

zu 14: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit dem vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage und der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Mit einer Messung der Schallsituation vor Ort kann lediglich der bestehende Lärm erfasst werden. Die mit der Planung einhergehende Lärmemission kann damit nicht erfasst werden, hier sind gemäß den Richtlinien anderweitige Methoden zu wählen. Das Erfordernis einer Langzeitmessung kann daher nicht erkannt werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat in gebührendem Umfang dargelegt, dass die maßgeblichen Grenzwerte der TA Lärm und der vorgeschriebenen Berechnungsmethoden eingehalten werden und mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die derzeitige Planung sieht aufgrund der zulässigen Emissionskontingente jedoch vor, die geplante Tiefgarage nicht über die Forststraße und Umfahrung der bestehenden Halle zu erschließen, sondern diese über eine Zufahrt von der Niedenstraße aus anzubinden. Dies ist auch in der neuen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der vormaligen schalltechnischen Untersuchung wurde eine Anlieferung im Nachtzeitraum berücksichtigt. In der nun vorliegenden Planung wurde dies angepasst. Die anlagenbezogenen Schallemittenten werden auf Seite 31f des Schallgutachtens dezidiert aufgezeigt. Dementsprechend wurde Anlieferverkehr für den Nachtzeitraum nicht berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend der neuen schalltechnischen Untersuchung überarbeitet. Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Dies beinhaltet auch erforderliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Nachtzeitraum.

zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den angesetzten 184 Pkw handelt es sich um Fahrzeugbewegungen während der täglichen Betriebszeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr. Auch hierbei handelt es sich um eine konservative Worst-Case-Betrachtung, um planungsrechtlich auf der „sicheren Seite“ zu sein. Die tatsächliche Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes durch ausreichend dimensionierte Flächen geschaffen.

Die auf dem Grundstück maximal stattfindenden, anlagebezogenen Vorgänge können der Seite 31 und der Anlage C des Schallgutachtens entnommen werden. Die Verkehrsverteilung des planbedingten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit Einhaltung der Grenzwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch an den übrigen Immissionsorten eingehalten werden.

zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der geplanten, gewerblichen Nutzung ist aufgrund der eingeschränkten Flächenverhältnisse eine unterirdische Anlieferzone („Tiefgarage“) angedacht, um die diesbezüglichen betriebsbedingten und logistischen Abläufe abwickeln zu können. Insgesamt wurde die Planung jedoch dahingehend überarbeitet, dass die Zufahrt zur Tiefgarage künftig von der Niedenstra-

ße aus erfolgen soll. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die zugrunde liegende Lösung insbesondere aufgrund des Immissionsverhaltens zu bevorzugen. Damit können relevante Anliefervorgänge unterirdisch und störungsarm stattfinden. Die angesetzten LKW bilden den Worst-Case ab. Die mit der Tiefgaragenzufahrt zusammenhängenden Lärmauswirkungen wurden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Mit der Einhaltung der Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten können wesentliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die planbedingte Verkehrszunahme steht selbstverständlich mit der Vergrößerung der Betriebsflächen im Zusammenhang. Auf Ebene des vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes werden die Verkehrszunahmen als konservative Worst-Case-Betrachtung herangezogen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren darzustellen und im Zuge des Schallschutznachweises ggf. geeignete Maßnahmen zum Schallschutz darzulegen.

zu 18: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Abstimmungen mit dem Versorgungsträger geführt, da über die Niedenstraße eine Zufahrt zur Trafo-Station gewährleistet bleiben muss. Gleichermaßen erfolgten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger, da entlang der Düsseldorfer Straße (B 228) eine Anbauverbots- sowie eine Anbaubeschränkungszone zu berücksichtigen sind. Ein Zugriff auf Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, insbesondere eine Ausweitung der Tiefgarage auf andere Gewerbeflächen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle städtebaulichen und planungsrelevanten Informationen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Der Stellplatzbedarf kann im Plangebiet gedeckt werden. Die Annahmen sind zur „sicheren Seite“ getroffen worden, es können sich daher künftig auch geringere Stellplatzbedarfe ergeben.

Auf Ebene des Bebauungsplanes konnte mit der schalltechnischen Untersuchung in gebührendem Umfang dargelegt werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende, schutzbedürftige Wohnnutzung einhergehen. Darüber hinaus sind bei Baugenehmigungsverfahren im Zuge des Schallschutznachweises darzulegen, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und ggf. wirksame bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung kommen. Eine Erschließung über die Forststraße wird im Zuge des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die festgesetzten Emissionskontingente sind jedoch einzuhalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll nun von der Niedenstraße aus vorgesehen werden, womit den Einwendungen teilweise entsprochen wird.

zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die städtebauliche Ordnung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung vorbereitet. Die bautechnischen und architektonischen Herausforderungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, bei Vorlage einer konkreten Hochbauplanung zu lösen. Dazu gehören auch die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Schallschutznachweises und der Nachweis zur voraussichtlichen Einhaltung der Lärmemissionskontingente. Gleichwohl wird den Einwendungen dahingehend entsprochen, dass nun eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Niedenstraße aus erfolgen soll.

Hinsichtlich der planungsrechtlich festgesetzten Gebäudehöhen bestehen kein Gebietserhaltungsanspruch und auch kein Anspruch darauf, dass die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen im Sinne des § 34 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen werden. Ziel des Verfahrens ist es,

mit der Aufstellung eines sog. qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO, die städtebauliche Ordnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gezielt zu steuern.
Die geplante Bebauung berücksichtigt städtebaulich, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, die umliegende Bebauung. Insgesamt ist zu erläutern, dass es sich um eine heterogene städtebauliche Umgebung handelt. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen stehen den relativ kleinmaßstäblichen Wohnbebauungen gegenüber. Im vorliegen Bebauungsplan wird auf diese Situation eingegangen und die zulässige maximale Gebäudehöhe differenziert festgesetzt. Im GE 8c und im nördlichen Teil des GE2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass ein Anschluss an die westlich angrenzende, bestehende Hallenstruktur ermöglicht wird. Zur Düsseldorfer Straße hin werden höhere Bebauungen mit 54,0 m ü. NHN und im Bereich für die derzeit angedachten Betriebswohnungen 57,5 m ü. NHN festgesetzt. Zur Niedenstraße hin besteht ein größerer Abstand der Baugrenzen, sodass die geplante Bebauung einen mehr als ausreichend Abstand zur Wohnbebauung entlang der Niedenstraße erhält. Die höheren Gebäudehöhen sind für moderne zeitgemäße Hallen üblich und entsprechen den heutigen Anforderungen an die Gewerbearchitektur. Diese Gebäudehöhen können auf dem Grundstück so realisiert werden, dass gleichzeitig ein Übergang (Abstaffelung) zur Wohnbebauung erfolgt. Gerade aufgrund dieser differenzierten Höhenfestsetzungen sowie der festgesetzten Grünflächen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung ins Ortsbild einfügen wird.

Im Bebauungsplan ist bereits die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und in der Höhe um bis zu 3 m sowie in der Fläche auf 15 % der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Eine weitere räumliche Einschränkung (Anordnung lediglich entlang der Düsseldorfer Straße) ist dagegen nicht vorgesehen, da damit unvorhersehbare Einschränkungen in der Hochbauplanung einhergehen können. Eine Einschränkung entzieht sich zudem einer städtebaulichen Relevanz. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen nachzuweisen sowie die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

zu 20: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich maßgeblich an den vorhandenen Gewerbebauten sowie an die heutigen Anforderungen an Gewerbe- und Lagerhallen; ein Rückschluss auf die Firsthöhe von umliegender Wohnbebauung ist damit nicht bedingt. Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt dagegen die städtebauliche Fortführung der westlich und nördlich anschließenden Gewerbenutzungen. Damit trägt der Bebauungsplan zu einem harmonischen Ortsbild im Zusammenhang mit dem gesamten Gewerbegebiet bei. Die umliegende Wohnbebauung wird zudem nicht nur mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen berücksichtigt, sondern auch mit der Staffelung der Gebäudehöhen (siehe Punkt 19).

zu 21: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begrünung der nördlichen Teilflächen (also zum nördlich angrenzenden Gewerbe bzw. in Teilen Wohnungen) ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da hier keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen und auch der Zufahrtsbereich an der Niedenstraße zur vorhandenen Trafo-Station gewährleistet bleiben muss. Auch der Bereich, der zur Wohnbebauung am Porscheweg zugewandt ist, kann voraussichtlich aufgrund der architektonischen und logistischen Planungsbindungen nicht umgesetzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Eingriff in den Naturhaushalt im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert sowie die Belange des Naturschutzes im Umweltbericht bewertet und dargelegt. Ferner greift die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden sowie die Grünge-

staltungssatzung in Gewerbegebieten der Stadt Hilden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für die Gewerbeflächen mindestens 20 Laubbäume zur Anpflanzung fest. Im Süden des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße festgesetzt. Diese Fläche wird zusätzlich mit einem Gebot zum Pflanzerhalt festgesetzt. Der Anregung des Einwenders wird somit nur teilweise gefolgt.

zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird erläutert, dass die Flächen im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt sind. Der Hinweis, dass seitens der Unteren Wasserbehörde eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert wird, wird umgesetzt. Die Fläche wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; diese entwässert im Trennsystem. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Das Niederschlagswasser wird somit gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet.

zu 23: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits heute liegt für einen Teil des Plangebietes Baurecht zur Umsetzung einer gewerblichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Daher erfolgt die Bewertung der Bestandssituation gemäß den Vorgaben des LANUV sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann auf Grundlage des Planungsrechts und der Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten. Die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefällten Bestandsbäume sind im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden auszugleichen

zu 24: Die Rodungsarbeiten erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden.

zu 25: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rodungsmaßnahmen erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Grund für die durchgeführten Rodungen in den Gehölzbeständen ist die mit Sturmschäden einhergehenden Gefahren auf die umliegende Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die damit verbundene Standsicherheit der Bäume. Die abgängigen Bestandsbäume sind im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden auszugleichen.

zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebau-

ungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden.

zu 27: Die Bedenken werden nicht geteilt. Es wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Artenschutzprüfung der Stufe 1I durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslösen. Die Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bestätigt.

Die künstlich zur Verfügung gestellte Niststätte für Fledermäuse im Wohngebiet wird zur Kenntnis genommen. Es ist daher möglich, dass das Plangebiet selbst als Jagdhabitat genutzt wird.

zu 28: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt unabhängig von artenschutzrechtlichen Fragestellungen. Ziel des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, den mit der Planung einhergehenden Eingriff in den Naturhaushalt festzustellen und einen fachgerechten Ausgleich zu definieren. Ein möglicher Eingriff in den Artenschutz erfolgt dagegen auf Ebene der Artenschutzprüfung. Dabei wurden sowohl der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als auch die Artenschutzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt.

zu 29: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen kein Gebietserhaltungsanspruch und auch kein Anspruch darauf, dass die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen im Sinne des § 34 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen (z.B. Gebäudehöhen werden gestaffelt und Baugrenzen festgesetzt), sowie den einzuhaltenden Abstandsflächen, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegend bestehende Wohnbebauung zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt nach Norden zum überwiegenden Teil unmittelbar an gewerbliche Nutzungen an. Ein städtebauliches Erfordernis für eine Begrünung (Einfriedung) in diesem Bereich wird daher nicht erkannt. Auch besteht kein Anlass, an dem etwa 12 m breiten Grundstücksteil, der zur Wohnbebauung ausgerichtet ist, eine Grundstücksbegrünung städtebaulich festzusetzen.

Ziel des Verfahrens ist es, mit der Aufstellung eines sog. qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO, die städtebauliche Ordnung u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gezielt zu steuern. Dabei ermöglicht die festgesetzte Gebäudehöhe gängige Höhen für Gewerbe- und Lagerhallen und entspricht somit den heutigen Anforderungen an die Gewerbearchitektur.

Im Bebauungsplan ist bereits die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und in der Höhe bis zu 3m sowie in der Fläche auf 15 % der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Eine räumliche Einschränkung (Anordnung lediglich entlang der Düsseldorfer Straße) ist dagegen nicht vorgesehen, weil damit unvorhersehbare Einschränkungen in der Hochbauplanung einhergehen können. Eine Einschränkung entzieht sich zudem einer städtebaulichen Relevanz. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen sowie die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Insgesamt können mit den getroffenen Festsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erkannt werden.

zu 30: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden keine Dachbegrünungen vorgesehen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist eine Entwässerungsplanung zu erarbeiten. Sollten in diesem Zusammenhang vom jeweiligen Leitungsträger Einleitbeschränkungen formuliert werden, sind entsprechende Maßnahmen zu realisieren.

zu 31: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist entsprechende LED-Beleuchtung zum Schutz von Fledermäusen (Ziffer 5.1) enthalten. Eine Nachtabschaltung oder Leuchtintensität wird dagegen auf Grundlage der Artenschutzprüfung nicht vorgesehen, da dessen Umsetzung planungs- bzw. bauordnungsrechtlich nicht nachvollzogen werden kann. Maßnahmen gegen eine allgemeine Lichtverschmutzung des Wohnumfeldes auf Grundlage von artenschutzrechtlichen Belangen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erkennen. Lediglich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können derartige Einschränkungen hinsichtlich des allgemeinen Rücksichtnahmegebotes zum Tragen kommen, wenn dies – aus heutiger Sicht: wider Erwarten – erforderlich werden sollte.

zu 32: Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben: „Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die ASP bestätigt dies."
Im Bebauungsplan wird analog zur Artschutzprüfung darauf hingewiesen, dass Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

zu 33: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünlandbrache mit sukzessivem Ruderalbewuchs in einer integrierten Innenstadtlage dar. Dabei erfolgen insbesondere aufgrund der bestehenden Versorgungsanlagen im Plangebiet intensive Pflegemaßnahmen in den Gehölzbeständen. Damit ist das Plangebiet selbst durch die menschliche Einflussnahme bereits für die Ansiedlung zahlreicher planungsrelevanter Arten unattraktiv.

Hinzu kommt, dass insbesondere die umseitig bestehenden Hauptverkehrsstraßen eine eindeutig trennende Zäsur zu den südlich anschließenden, großflächigen Landschaftsräumen bilden. Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan das südlich der Düsseldorfer Straße gelegene Grundstück als Industriegebiet festsetzt. Der Eigentümer hat das Recht dort jederzeit zu bauen. Auch die bereits umliegend bestehenden, gewerblichen Nutzungen stellen aufgrund der Nutzungsintensität eine Störung für viele Arten dar. Auch aufgrund dieser Zäsuren ist das Plangebiet für die Ansiedlung von planungsrelevanten Arten als Fortpflanzungshabitat ungeeigneter als die umliegenden Landschaftsbestandteile. Diese Feststellung betrifft nicht nur Vogelarten. Daher und aufgrund der durchgeführten

Kartierung kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet werden.

zu 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Rodungen und Baufeldfreimachungen sind gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres begrenzt. Eine differenzierte Art-zu-Art-Betrachtung für die Rodungszeiten ist daher obsolet. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden.

zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauliche und sonstige Maßnahmen, die zeitlich, räumlich und/oder sachlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Auch die Rodungsarbeiten erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Schutz ihrer Bürgerinnen und Bürger ist der Stadt Hilden stets ein wichtiges Anliegen, sodass die Stellungnahmen umfangreich gesichtet und bewertet wurden und Anpassungen an der Planung sowie teilweise an den Gutachten (Schall, Artenschutz, LBP) durchgeführt wurden. Ergänzend wurde das Thema Störfallbetrieb 3M untersucht und ebenfalls entsprechend in der Planung berücksichtigt.

2.4 Schreiben Bürger 4 vom 12.12.2017

1. Es wird angemerkt, dass das schalltechnische Gutachten inhaltliche und methodische Fehler und Unklarheiten aufweist. Zudem werden methodische und rechtliche Fehler bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bemängelt. Zudem werden Widersprüche zwischen den Gutachten untereinander sowie im Vergleich zu diversen Stellungnahmen aus der Stadtratssitzung vom 11.10.2017 bemängelt.

2. Es wird gefordert, dass die Beschreibung des Umfelds den Tatsachen entsprechend überarbeitet wird. Die Wohnbebauung im Norden und Nordwesten des Plangebietes (Forststr. und Porscheweg) bleibe in Texten und Gutachten nahezu unerwähnt.

3. Es wird der Hinweis gegeben, dass das Schalltechnische Gutachten inhaltlich gravierende Fehler aufweise. Mit der Fa. Wirzius würde eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde gelegt, die seit vier Jahren nicht mehr existiert. Stattdessen wird das Areal durch den LKW-Gebrauchtwagenhandel AH-Trucks genutzt. Der Stellungnahme sind Luftbilder zum Vergleich der Situation des Gewerbebetriebs Niedenstraße Nr. 65 aus den Jahren 2014 und 2017 beigefügt.

4. Es wird angemerkt, dass das Schallgutachten weder die Auswirkungen der geplanten Zufahrt von der Forststraße noch die geplante Tiefgaragenzufahrt als Schallquellen ausreichend berücksichtige. Die vorhandene, ca. 4m hohe existierende Schallschutzwand am Nordrand des Bestandsgewerbes sei für die Schallreduzie-

rung wirkungslos.

5. Die Berechnungsgrundlage zum umgebenden Verkehrslärm wird als fehlerbehaftet angesehen. Aufgrund des Alters und möglicher Erfassungsfehler der Verkehrszählung müssten aktuelle Daten herangezogen werden. Zu den für die Forststr. (2003) und Niederstraße (2013) genannten Zahlen fehlten die Parameter zu den Erhebungsumständen und Zählungsstandorten.

6. Es wird nachgefragt, an welchen Straßenabschnitten die Zählungen genau stattgefunden haben.

7. Im Weiteren möchte der Einwender wissen, wie die Straßenbeschaffenheit der Forststr. zum Zeitpunkt der Erhebung war. Er erkundigt sich, ob es schon die Querschwellen und Verengungen der Fahrbahn durch beidseitige Parkmarkierungen auf der Straße gab.

8. Es wird grundsätzlich angezweifelt, dass auf der eher schmalen, teilweise einspurigen Forststr. täglich nahezu 2/3 der täglichen KFZ Zahlen der zweispurigen Haupterschließungsstraße Niedenstraße fahren. Weiter sei es nicht vorstellbar, dass auf der Forststraße täglich 25% der Fahrzeugzahlen der Düsseldorfer Str. (13.100 KFZ/ Tag) fahren sollen. Die Angaben werden als Hinweise auf methodische Fehler in der Datenbasis gewertet und daher als Grundlage für Berechnungen des „Grundrauschens“ im Umfeld der Anwohner abgelehnt.

9. Es wird der Hinweis gegeben, dass in der Artenschutzrechtlichen Prüfung mehrfach auf eine konkrete Zunahme der Lärmentwicklung im Plangebiet verwiesen werde.
Dem gegenüber werde in der Begründung zum B-Plan mehrfach eine Lärmzunahme ausgeschlossen.
Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet wird." Dieser Aussage wird widersprochen.

10. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Lärm auf Grund der Zufahrt über die Forststraße und der Ein-/ Ausfahrtsöffnung der Tiefgarage in direkter Fluchtlinie auf das Haus Porscheweg Nr. 10/12 gravierend auswirken werde. Der im Gutachten zugrunde gelegte Lärmpegel der Umgebung sei falsch berechnet worden.

11. Es wird der Hinweis gegeben, dass ein bestehender Wohngebäuderiegel gegenüber dem Verkehrslärm der Forststr. und die Bestandsgebäude von MC² Wohngebäude gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Str. abdämmen. Auch die geplanten Hallen wiesen laut Texten zum B-Plan eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Straße auf

12. Es wird vermutet, dass das Schallgutachten auf der Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichen Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung vom Juli 2006 basiert und mehrfach lediglich angepasst wurde.

13. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich eine theoretische Schallausbreitungsrechnung (Prognose) durchgeführt wurde u.a. für den Punkt Immissionsort (IO) 9 Porscheweg 10. Den Angaben wird widersprochen und gefordert, dass eine reale örtliche Langzeitmessung der Schallsituation über mindestens eine typische Arbeitswoche und ein Wochenende durchzuführen sei.
Ein gravierender Fehler der Schallberechnungen sei, dass die Tiefgaragenausfahrt in den Berechnungen unterbewertet bleibe.

Es wird weiter gefordert, dass das schalltechnische Gutachten grundlegend neu erarbeitet wird, die daraus abgeleiteten Planungen müssten entsprechend grundlegend angepasst werden.

14. Es wird festgestellt, dass das Schallgutachten Fahrzeugverkehr ausschließlich werktags zwischen 7:00 bis 20:00 Uhr berechne. In der Begründung zum B-Plan und in Stellungnahmen zu Anregungen werde dagegen stets von einem 24h / 7 Tage möglichen Verkehr auf dem Firmengelände und in die geplante Tiefgarage gesprochen. Es wird der Hinweis gegeben, dass für einen unbeschränkten Betrieb keine Gutachtenberechnungen zu den Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude vorliegen. Der uneingeschränkte Betrieb über sieben Tage und 24h dürfe daher nicht vorgesehen werden, denn die Grundlagenannahmen seien widersprüchlich und unrealistisch.

15. Es wird der Hinweis gegeben, dass der PKW-Verkehr auf dem Firmengelände MC² Forststr. im Bestand überschaubar sei; der Firmenparkplatz sei zu keiner Tageszeit zu mehr als 50% belegt. Es erscheine unrealistisch und zu hoch, dass durch eine Erweiterung der Firma MC² 184 zusätzliche Pkw und 30 Lkw Fahrten angesetzt werden. Aus der TAC-Berechnung gehe nicht hervor, wohin die 184 Pkw fahren. Es gebe keinen ausgewiesenen Stellplatz auf dem Plangebiet.

16. Die Angabe, dass zukünftig sechs Lkw in die Tiefgarage fahren, aber kein Pkw wird hinterfragt. Im Vergleich zur heutigen Anlieferung werde im Lärmgutachten von einer Zunahme des Lieferverkehrs ausgegangen; hierzu wird nach den Hintergründen gefragt. Eine Tiefgarage werde abgelehnt, da weder der Lärmschutz gewährleistet sei noch der Bedarf nachvollziehbar dargestellt werden könne.

17. Es wird darauf hingewiesen, dass der Stellplatzbedarf für TF8 A, TF8 B, TF8 C und eine Penthouse-Betriebsleiterwohnung auf den schon vorhandenen Parkflächen von MC² und jener Flächen, die anstelle der Tiefgaragenzufahrt zur Verfügung stehe, erfüllt werden könne. Die Zufahrt hierfür müsse zwingend über die Niedenstraße und jene Betriebsfläche erfolgen, auf denen auch die geplanten 10 LKW / Tag die neue Halle anfahren werden. Ein Verkehrskonflikt auf der B-Planfläche wird nicht gesehen.
    Es wird darauf hingewiesen, dass Container am Nordrand der Bestandshalle mehr als 3 Mal täglich laut und lärmend befüllt werden. Die neu gebaute Schallschutzwand biete keinerlei Schallminderung gegenüber der Vorsituation.
    Es wird angefragt, ob die Tiefgarage im Vorgriff auf eine seitens des Einwenders befürchtete weitere Gewerbebebauung des Plangebietes TF1 (ex GE8) gebaut werde. Sollte es bereits Planungen zur Fläche TF 1* geben, müssten diese in den Begründungen zwingend dargestellt werden. Es wird gefordert, dass sämtliche Informationen zum aktuellen Planungsstand für die Fläche TF1* offen gelegt werden.

    Die Zufahrt über die Forststraße werde abgelehnt. Die Lärmzunahme sei für Anwohner nicht hinnehmbar.

    Falls die Planung der Tiefgarage weitergeführt werden sollte wird vorsorglich gefordert, die Zufahrt bis an die Forststraße vollständig einzuhausen. Es wird weiter gefordert, dass sämtliche Zufahrten nur werktags zwischen 7.00 und 20:00 zugelassen werden dürfen; neben einer Lärmbelästigung sei auch eine zunehmende Belastung durch Abgase, insbesondere bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage und dem Rangieren der Lkws bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird außerdem gefordert, dass sämtliche Abluftanlagen generell an der Düsseldorfer Str. platziert werden müssen.

18. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Planung für die Lkw-Zufahrt in die nördliche Halleneinfahrt TF 8C nicht schlüssig sei. Es werde ein deutlich größerer Kurvenradius benötigt, als in der Planung möglich. Es wird mit zusätzlicher Lärmentwicklung durch rangierende Lkw gerechnet.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Tiefgarage für Lkw ein mindestens 5m hohes Lichtraumprofil aufweisen müsse. Derartige Hinweise und die Auswirkungen auf die Planungen sind nicht dargestellt.
Es wird befürchtet, dass die vorliegenden Planungen nur temporären Charakter haben und Teil einer weit größeren Gesamtplanung unter Einbeziehung des Gesamtraumes TF1* sind. Nur für diesen Fall scheint die Tiefgarage einen Sinn zu ergeben. Alle weiteren diesbezüglichen Planungsentwürfe müssten offengelegt werden.

    Die Höhe der Gebäude mit 11m wird abgelehnt. Es werde eine Blockbebauung geschaffen, die wie ein Riegel wirke. Die Gebäude der Firma MC² sind 8,40m hoch. Ein unmittelbarer Anbau an die Gebäude von MC² ist laut Begründungstext vorgesehenen. Daher dürfe auch die Höhe nicht überschritten werden.
    Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzliche Aufbauten der Technik auf ein Minimum zu reduzieren seien. Fahrstuhltechnik und anderes müsse im Gebäude selbst eingebaut werden. Aufbauten wie Schornsteine müssten an der Düsseldorfer Str. und so weit entfernt wie möglich von der Bebauung angeordnet werden. Es wird gefordert, in den Planungsbereichen GE8c und GE2 jegliche Aufbauten und Erhöhungen zu untersagen und diese, wenn nötig, in dem Bereich GE 8a vorzusehen.

19. Es wird der Hinweis gegeben, dass das angeblich harmonische Ortsbild sich nicht an der Firstkante eines Hauses festmachen ließe. Ein spitzwinkliges Dach eines freistehenden Einfamilienhauses als Referenz der Gebäudehöhe für ein großes kubisches Industriegebäude habe mit einem harmonischen Ortsbild nichts zu tun.

20. Es wird gefordert, die dem Porscheweg zugewandte Seite müsse genauso wie die südliche Seite dauerhaft mit Gehölzen begrünt werden. Dies sei in den Planungen verbindlich festzulegen.

21. Es wird der Hinweis gegeben, dass erhebliche Widersprüche in den verfügbaren Texten zur Niederschlagsentwässerung bestehen. In der Begründung zum B-Plan steht (S. 26) „es wird davon ausgegangen, dass in den begrünten Teilbereichen des Plangebietes eine Versickerung (...) möglich ist."

    In den Stellungnahmen des Stadtrates vom 11.10.2017 zu den Anregungen UWB Kreis Mettmann steht dagegen: „Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstr. DE-01_M. Die Möglichkeit einer Versickerung in den begrünten Teilbereichen ist daher nicht erforderlich. Auf entsprechende Untersuchungen kann verzichtet werden."

    Der Niederschlagswasserkanal zwischen dem Plangebiet und dem Haus Porscheweg 12 (Mönchengraben?) sei nach Aussage einer städtischen Mitarbeiterin aus dem Jahr 2016 an der Leistungsgrenze. Es kann daher nicht nachvollzogen werden, wie das geplante Gewerbegebiet mit seinen versiegelten Flächen an den vollen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden kann. Privaten Anwohnern sei die Einleitung versagt und die direkte Versickerung vorgegeben worden. Vor diesem Hintergrund sei es nicht nachvollziehbar, dass die neue Gewerbefläche in diesen Kanal entwässert werden könne. Es werden Überschwemmungen bei Starkregen befürchtet. Eine Versickerung in die Grünfläche an der Düsseldorfer Straße sei auf

Grund der Abstandsregelung zu Kellern (min. 6m) und zum Schutz der Wurzeln jener laut B-Plan geschützten Bäume nicht möglich.

Es wird ein einschlägiges Gutachten mit qualifizierten Vorgaben und eine für die Anlieger sichere Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplanverfahren gefordert.

22. Hinsichtlich des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird sich der Stellungnahme von Bürger 3 angeschlossen. Es wird bestätigen, dass sowohl Buntspechte als Fledermäuse hier leben und speziell Spechte im Plangebiet gesehen und gehört wurden.

23. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Beschreibung der Biotopsituation nicht den Tatsachen entspreche. Bis heute stehen noch mehrere mindestens 40-jährige Pappeln im Plangebiet. Teilweise sind die Fällungen des Jahres 2017 rechtswidrig erst Mitte März durchgeführt worden (Anzeige bei der Stadt Hilden und der UNB Kreis Mettmann, jeweils mit Verweis auf ein Buntspechtbrutpaar und seine Höhle).

24. Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutzbeitrag erhebliche fachliche, methodische und inhaltliche Mängel aufweise. Damit sei die hieraus resultierende Bewertung falsch.

    Es wird der Hinweis gegeben, dass bis heute über 40-jährige Bäume mit Höhlen und einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 75 cm im nördlichen Plangebiet stehen. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die bereits erfolgten Fällungen von Altbäumen rechtswidrig ohne Prüfung auf Höhlen (Reproduktionsstätte von Vögeln und Fledermäusen) durchgeführt wurden. Die Buntspechtbrut 2017 zeige, dass Brutplätze vorhanden sind und damit möglichen Fledermaushangplätze existieren.

25. Es wird darauf hingewiesen, dass für jegliche Zerstörung (hierzu gehöre eine Fällung) bekannter Reproduktionshabitate entgegen den Aussagen in den Gutachten zwingend eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 44 ff. BNatSchG bei der UNB zu beantragen sei.

26. Die einzige Begehung des Gutachters am 21.März 2016 sei zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen methodisch absolut falsch. Es sei unmöglich, außerhalb der Brutzeit der meisten Vogelarten und noch während der Winterruhe der Fledermäuse einen Überblick über die Anwesenheit von streng geschützten Arten zu erhalten.

27. Es wird kritisiert, dass der Ausschluss der Vorkommen streng geschützter Arten allein aufgrund der "Standortfaktoren" fachlich falsch sei. Singvögel bauen ihre Nester jährlich neu. Fledermausquartiere kann man nicht mit einem Blick vom Boden aus an einem Flachdach erkennen. Für einen ersten Überblick hätten zumindest während der Flugzeiten der Fledermäuse abendliche Begehungen mit Verwendung eines BAT Detektors erfolgen müssen.
    Es wird darauf hingewiesen, dass Zwergfledermausquartiere regelmäßig auch unter Holz- oder Attikaverkleidungen vorzufinden sind - in Industriebauten und auch in Bungalows oder Hochhäusern.

    Das Resümee "insgesamt ergeben sind keine Verbotstatbestände gern. § 44 BNatSchG" sei rechtlich falsch. Es müssten auf jeden Fall Ausnahmegenehmigungen für die Fällung beantragt werden.

28. Der Grünbestand vor der „Fällaktion“ sei zu bewerten, dies finde sich in der Bilanzierung leider nicht wieder. Da immer noch Höhlenaltholzbäume stehen, sei die Kom-

pensationsberechnung also falsch. Es wird eine nachprüfbare Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichs Bilanzierung und deren Konsequenzen gefordert.

29. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird befürchtet. Die geplanten Gebäude sollen von Norden her dauerhaft begrünt werden. Es wird zudem gefordert, dass die Höhe des Gebäudes entsprechend dem Bestandsgebäude der Firma MC² auf ca. 8m reduziert wird. Aufbauten wie Fahrstuhltechnik und Technik sollen weitgehend in das Gebäude eingebaut werden. Es wird gefordert in den Bereichen GE 8c und GE2 jegliche Aufbauten und Erhöhungen zu untersagen.

30. Es wird eine Dachbegrünung angeregt, um eine Niederschlagsabwasserdrosselung zu erzielen.

31. Es sollen nur LED-Lampen ohne Blauanteil eingebaut werden. Die Lampen dürfen nur mit Abdeckung der Abstrahlung nach oben und zur Wohnbebauung aufgestellt werden und müssen in der Helligkeit reduziert werden.

32. Die Artenschutzprüfung wird methodisch und inhaltlich in Frage gestellt, sodass diese nicht als Grundlage der Planung herangezogen werden dürfe. Es wird darauf hingewiesen, dass Fortpflanzungsstätten wie Bruthöhlen auch außerhalb der Nutzungszeiten bei dauerhafter Nutzung ganzjährig geschützt seien. Bei der Zerstörung (Fällung) sei eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

33. Der Einwender weist darauf hin, dass anthropogene Einflüsse auf die Tierwelt und deren daraus vermutetes Ausbleiben im Planungsgebiet mehrfach pauschalisierend mit "sind zu erwarten" und "sind zu rechnen" eingeschätzt werden. Nach Auffassung des Einwenders werden somit falsche Schlüssen gezogen, da Vögel gegenüber stetiger Verkehrslärmbelastung unempfindlich seien. Es dürfe nicht suggeriert werden, dass Vögel aufgrund der Lärmbelastung im Plangebiet ausblieben.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass Lichtemissionen und Störungen durch Erschütterungen als mögliche Grundlage für die darauf zurückgeführten Schlüsse differenzierter dargestellt werden müssen.

34. Die Einschätzung, dass baubedingte negative Wirkfaktoren auf das lokale Artenspektrum nicht zu erwarten sind sei falsch. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumfällungen im Vorfeld zu dauerhaften Verlusten von Bruthöhlen und Nisthabitaten führen. Weitere Verluste sind in den Gehölzen zu erwarten. Die zeitliche Reduzierung von Störungen und mögliche Verluste allein in der Sommerzeit sei falsch. Fledermäuse und Vögel sind zwischen März und Ende Juli bei der Reproduktion und je nach Art bis Oktober aktiv. Zumal durch die im angrenzenden Quartier lebende Fledermaus zeige, dass weitere Habitate im Umfeld nicht ausgeschlossen werden können.

35. Es wird mit zwei Beispielen auf die ausgebliebene Kommunikation der Firma MC² mit den Anliegern vor Baumaßnahmen hingewiesen.
Beispiel 1: Bau der ca. 4m hohen Schallschutzwand am Nordrand des MC² Betriebes, Beispiel 2: tagelange Fällarbeiten im Winter 2016/2017. Zu Beispiel 2 wird darauf hingewiesen, dass die Fällungen noch Mitte März 2017 entgegen den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes NRW erneut aufgenommen wurden und dies der Stadt Hilden und der UNB des Kreises Mettmann angezeigt wurde.

<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken der Einwender werden nicht geteilt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten wurden

auf Grundlage der vorliegenden Fachinformationen sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte jedoch eine Überarbeitung und Ergänzung einzelner Gutachten. Dies betraf insbesondere die Thematik Störfallbetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft sowie Ergänzungen hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung (Vorbelastung). Zudem wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Bilanzierung überarbeitet, dass nun ermittelte Defizit wird durch eine plangebietsexterne Maßnahme kompensiert. Inhaltliche oder methodische Fehler liegen nicht vor. Daraus ableitbare, negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung können somit nicht erkannt werden.

zu 2: Der Anregung wird gefolgt. Die Beschreibung im Schallgutachten entspricht den vorgefundenen Tatsachen. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen (jenseits der Gewerbeeinheiten) mit den Immissionsorten IO 8 bis 14 hinsichtlich der planbedingten Auswirkungen der anlagebezogenen Schallimmissionen umfassend berücksichtigt. Die Beschreibung der Bestandssituation in den einzelnen Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die relevanten umweltbezogenen Fachinformationen wurden dennoch umfassend berücksichtigt. Eine vollumfängliche Beschreibung der tatsächlich vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes erfolgt dabei in der Begründung des Bebauungsplanes.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten berücksichtigt die bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung am genannten Standort. Die Berücksichtigung der Fa. Wirzius erfolgt somit als konservative Worst-Case-Betrachtung, sodass der hier bauordnungsrechtlich mögliche und maximal zulässige Schallleistungspegel für die fachgerechte Berechnung der ermittelten Lärmkontingente zugrunde liegt.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten und die Planung wurden im Nachgang zur Offenlage überarbeitet. Das Gutachten berücksichtigt gemäß Anlage C nicht nur die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Schallquellen, sondern den gesamten Gewerbestandort der Fa. MC² einschließlich der geplanten Nutzungen. Hierbei wird im Schallgutachten nicht die bestehende Lärmschutzwand berücksichtigt, sondern bereits ein neu zu errichtender aktiver Schallschutz mit geringfügig größeren Dimensionen. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist im Zuge des Schallschutznachweises sicherzustellen, dass auf die umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen eingehen. Dabei sind bei Vorliegen einer konkreten Hochbauplanung bzw. Betriebsbeschreibung ggf., wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, u.a. bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Grundsätzlich ist gemäß Bebauungsplan eine Erschließung sowohl über das bestehende Betriebsgelände als auch über die Niedenstraße möglich. In beiden Fällen sind die zulässigen Emissionskontingente einzuhalten, sodass die Erschließung voraussichtlich im Wesentlichen über die Niedenstraße erfolgen wird. Zudem wird es Auflagen im Baugenehmigungsverfahren geben; so ist die Anlieferung lediglich im Tageszeitraum vorgesehen.

zu 5: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Verkehrszahlen wurden konservativ mit einer Steigerung von 1% pro Jahr für den Prognosehorizont hochgerechnet; die Schwerverkehrsanteile sind gemäß der einschlägigen „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) ebenfalls konservativ berücksichtigt.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Düsseldorfer Straße (B 228) wurden die Verkehrsdaten des Landesbetriebs Straßen NRW aus dem Datenpool 2013 herangezogen. Diese Zahlen werden durch eine 2015 durchgeführte Zählung bestätigt. Für die Nebenstraßen wurden die vorliegenden Verkehrszahlen der Stadt Hilden auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien zur Erhebung von Verkehrsdaten durchgeführt. Die Zahlen zur Niedenstraße wurden im Zuge der Lärmaktionsplanung Stufe 2 im Jahr 2013 durch die Stadt Hilden an einem Donnerstag erhoben. Die Erhebung erfolgte im Bereich der Hausnummer 4.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die zugrunde liegenden Verkehrszahlen ist die Straßenbeschaffenheit zum Zeitpunkt der Erhebung irrelevant. Baustellen, welche die Verkehrslenkungen beeinflussen könnten, waren zum Zeitpunkt der Datenerfassung nicht vorhanden. Verkehrslenkende oder verkehrsberuhigende Maßnahmen, die geringere Verkehrsmengen auf den Nebenstraßen der Düsseldorfer Straße erwarten lassen, können aufgrund der konservativen Worst-Case-Betrachtung vernachlässigt werden. Insgesamt wurden dem Schallgutachten damit höhere Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt, als tatsächlich vorliegen.

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durchaus kann subjektiv an den relevanten Straßenabschnitten zu verschiedenen Tageszeiten ein anderes Empfinden zur Verkehrsstärke vorliegen. Die vorliegenden Datengrundlagen stellen jedoch die vorgefundene Verkehrssituation dar. Dabei sind die zugrunde gelegten Verkehrsmengen die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), die gemäß den einschlägigen Richtlinien ermittelt und mit den Fachämtern der Stadt Hilden abgestimmt wurden.

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt die vorliegenden Umweltinformationen auf das zu untersuchende Schutzgut Tiere und Pflanzen. Selbstverständlich wird es mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Zunahme der Auswirkungen kommen. Bei der zusammenfassenden Betrachtung zum Schutzgut Mensch sind die zu erwartenden Zunahmen von Verkehr und Lärm jedoch im Vergleich zur Ist-Situation im innerstädtischen Kontext als unwesentlich einzustufen. Dies wurde insbesondere mit der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der zu berücksichtigenden Richtlinien in gebührendem Umfang dargelegt. Die jeweiligen Grenzwerte der TA Lärm werden an allen relevanten Immissionsorten eingehalten, sodass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind. Dies stellt die Begründung ausführlich dar.

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sowie die schalltechnische Untersuchung wurden im Nachgang der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Die maßgebliche Erschließung soll nun über die Niedenstraße erfolgen. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum ist nicht vorgesehen und wird im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die maßgeblichen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen und die voraussichtliche Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Düsseldorfer Straße ein Gebäuderiegel gegenübergestellt, sodass für die rückwärtigen Nutzungen eine abschirmende Wirkung einhergeht und damit positive

Effekte bezüglich der Lärmemissionen der Düsseldorfer Straße zu erwarten sind. Die Minderungsfunktion dieses Schallschirms auf die Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes und ist nicht konkret in der schalltechnischen Untersuchung darzulegen. Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wird dagegen die Schallsituation aus dem Verkehrslärm in der sogenannten freien Schallausbreitung - also ohne Planbebauung - als konservative Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

zu 12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der anlagenbezogenen Schallsituation wurden die planungsrechtlich zulässigen Lärmemissionen der umliegenden Betriebe des genannten Vorgutachtens zur Geräuschkontingentierung herangezogen. Daher bauen die Gutachten inhaltlich aufeinander auf; dies ist im Gutachten erläutert. Mit dem vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 103, 3. Änderung wurde eine eigenständige schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage und der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann das subjektive Empfinden der vorherrschenden Schallsituation nicht zum Tragen kommen, da hier auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien empirische Verfahren zur Ermittlung der Lärmsituation herangezogen werden müssen, um einen objektiven Vergleich mit den immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten ziehen zu können.

zu 13: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit dem vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage und der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Mit einer Messung der Schallsituation vor Ort kann lediglich der bestehende Lärm erfasst werden. Die mit der Planung einhergehende Lärmemission kann damit nicht erfasst werden, hier sind gemäß den Richtlinien anderweitige Methoden zu wählen. Das Erfordernis einer Langzeitmessung kann daher nicht erkannt werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat in gebührendem Umfang dargelegt, dass die maßgeblichen Grenzwerte der TA Lärm auf Grundlage der vorgeschriebenen Berechnungsweise eingehalten werden und mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die derzeitige Planung sieht aufgrund der zulässigen Emissionskontingente jedoch vor die geplante Tiefgarage nicht über die Forststraße und Umfahrung der bestehenden Halle zu erschließen, sondern diese über eine Zufahrt von der Niedenstraße aus anzubinden. Dies ist auch in der neuen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der vormaligen schalltechnischen Untersuchung wurde eine Anlieferung im Nachtzeitraum berücksichtigt. In der nun vorliegenden Planung wurde dies angepasst. Die anlagenbezogenen Schallemittenten werden auf Seite 31f des Schallgutachtens dezidiert aufgezeigt. Dementsprechend wurde Anlieferverkehr für den Nachtzeitraum nicht berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend der neuen schalltechnischen Untersuchung überarbeitet. Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie die voraussichtliche Einhaltung des festgesetzten Lärmemissionskontingente darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Dies beinhaltet auch erforderliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Nachtzeitraum.

zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den angesetzten 184 Pkw handelt es sich um Fahrzeugbewegungen während der täglichen Betriebszeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr. Auch hierbei handelt es sich um eine konservative Worst-Case-Betrachtung, um planungsrechtlich auf der „sicheren Seite“ zu sein. Die tatsächliche Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes durch ausreichend dimensionierte Flächen geschaffen.

Die auf dem Grundstück maximal stattfindenden, anlagebezogenen Vorgänge können der Seite 31 und der Anlage C des Schallgutachtens entnommen werden. Die Verkehrsverteilung des planbedingten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit Einhaltung der Grenzwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch an den übrigen Immissionsorten eingehalten werden.

zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der geplanten, gewerblichen Nutzung ist aufgrund der eingeschränkten Flächenverhältnisse eine unterirdische Anlieferzone („Tiefgarage“) angedacht, um die diesbezüglichen betriebsbedingten und logistischen Abläufe abwickeln zu können. Insgesamt wurde die Planung jedoch dahingehend überarbeitet, dass die Zufahrt zur Tiefgarage künftig von der Niedenstraße aus erfolgen soll. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die zugrunde liegende Lösung insbesondere aufgrund des Immissionsverhaltens zu bevorzugen. Damit können relevante Anliefervorgänge unterirdisch und störungsarm stattfinden. Die angesetzten LKW bilden den Worst-Case ab. Die mit der Tiefgaragenzufahrt zusammenhängenden Lärmauswirkungen wurden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Mit der Einhaltung der Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten können wesentliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die planbedingte Verkehrszunahme steht selbstverständlich mit der Vergrößerung der Betriebsflächen im Zusammenhang. Auf Ebene des vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes werden die Verkehrszunahmen als konservative Worst-Case-Betrachtung herangezogen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren darzustellen und im Zuge des Schallschutznachweises ggf. geeignete Maßnahmen zum Schallschutz darzulegen.

zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Abstimmungen mit dem Versorgungsträger geführt, da über die Niedenstraße eine Zufahrt zur Trafo-Station gewährleistet bleiben muss. Gleichermaßen erfolgten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger, da entlang der Düsseldorfer Straße (B 228) eine Anbauverbots- sowie eine Anbaubeschränkungszone zu berücksichtigen sind. Ein Zugriff auf Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, insbesondere eine Ausweitung der Tiefgarage auf andere Gewerbeflächen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle städtebaulichen und planungsrelevanten Informationen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Der Stellplatzbedarf kann im Plangebiet gedeckt werden. Die Annahmen sind zur „sicheren Seite“ getroffen worden, es können sich daher künftig auch geringere Stellplatzbedarfe ergeben.

Auf Ebene des Bebauungsplanes konnte mit der schalltechnischen Untersuchung in gebührendem Umfang dargelegt werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende, schutzbedürftige Wohnnutzung einhergehen. Darüber hinaus sind bei Baugenehmigungsverfahren im Zuge

des Schallschutznachweises darzulegen, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten bleiben und ggf. wirksame bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung kommen. Eine Erschließung über die Forststraße wird im Zuge des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die festgesetzten Emissionskontingente sind jedoch einzuhalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll nun von der Niedenstraße aus vorgesehen werden, womit den Einwendungen teilweise entsprochen wird.

Im vorliegenden Fall wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Von dem Einwender wird vorgebracht, dass neben den Lärmbelastungen auch eine zunehmende Belastung durch Abgase zu erwarten sei. Die Zunahme der Abgase resultierend aus dem LKW- und PKW-Verkehr im Plangebiet ist gegenüber der bereits bestehenden Belastung aufgrund der im Umfeld vorhandenen Straßen deutlich untergeordnet, dies wird bei den berücksichtigten Fahrzeugbewegungen auf den Areal deutlich.

zu 18: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen kein Gebietserhaltungsanspruch und auch kein Anspruch darauf, dass die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen im Sinne des § 34 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen werden. Ziel des Verfahrens ist es, mit der Aufstellung eines sog. qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO, die städtebauliche Ordnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gezielt zu steuern.
Die geplante Bebauung berücksichtigt städtebaulich, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, die umliegend vorhandene Bebauung. Insgesamt ist zu erläutern, dass es sich um eine heterogene städtebauliche Umgebung handelt. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen stehen den relativ kleinmaßstäblichen Wohnbebauungen gegenüber. Im vorliegen Bebauungsplan wird auf diese Situation eingegangen und die zulässige maximale Gebäudehöhe differenziert festgesetzt. Im GE 8c und im nördlichen Teil des GE2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass ein Anschluss an die westlich angrenzende, bestehende Hallenstruktur ermöglicht wird. Zur Düsseldorfer Straße hin werden dann höhere Bebauungen mit 54,0 m ü. NHN und im Bereich für die derzeit angedachten Betriebswohnungen 57,5 m ü. NHN festgesetzt. Zur Niedenstraße hin besteht ein größerer Abstand der Baugrenzen, sodass die geplante Bebauung einen mehr als ausreichend Abstand zur Wohnbebauung entlang der Niedenstraße erhält. Die höheren Gebäudehöhen sind für moderne zeitgemäße Hallen üblich entsprechen den heutigen Anforderungen an die Gewerbearchitektur. Diese Gebäudehöhen können auf dem Grundstück so realisiert werden, dass gleichzeitig ein Übergang (Abstaffelung) zur Wohnbebauung erfolgt. Gerade aufgrund dieser differenzierten Höhenfestsetzungen sowie der festgesetzten Grünflächen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung ins Ortsbild einfügen wird.

Im Bebauungsplan ist bereits die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und in der Höhe um bis zu 3m sowie in der Fläche auf 15 % der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Eine räumliche Einschränkung (Anordnung lediglich entlang der Düsseldorfer Straße) ist dagegen nicht vorgesehen, da damit unvorhersehbare Einschränkungen in der Hochbauplanung einhergehen können. Eine Einschränkung entzieht sich zudem einer städtebaulichen Relevanz. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen nachzuweisen sowie die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Der Anregung in den GE8c, GE2 jegliche Aufbauten auszuschließen wird nicht gefolgt.

zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich maßgeblich an den vorhandenen Gewerbebauten sowie an die heutigen

Anforderungen an Gewerbe- und Lagerhallen; ein Rückschluss auf die Firsthöhe von umliegender Wohnbebauung ist damit nicht bedingt. Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt dagegen die städtebauliche Fortführung der westlich und nördlich anschließenden Gewerbenutzungen. Damit trägt der Bebauungsplan zu einem harmonischen Ortsbild im Zusammenhang mit dem gesamten Gewerbegebiet bei. Die umliegende Wohnbebauung wird zudem nicht nur mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen berücksichtigt, sondern auch mit der Staffelung der Gebäudehöhen (siehe Punkt 19).

zu 20: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begrünung der nördlichen Teilflächen (also zum nördlich angrenzenden Gewerbe bzw. in Teilen Wohnungen) ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da hier keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen und auch der Zufahrtsbereich an der Niedenstraße zur vorhandenen Trafo-Station gewährleistet bleiben muss. Auch der Bereich, der zur Wohnbebauung am Porscheweg zugewandt ist, kann voraussichtlich aufgrund der architektonischen und logistischen Planungsbindungen nicht umgesetzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Eingriff in den Naturhaushalt im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert sowie die Belange des Naturschutzes im Umweltbericht bewertet und dargelegt. Ferner greift die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden sowie die Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten der Stadt Hilden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für die Gewerbeflächen mindestens 20 Laubbäume zur Anpflanzung fest. Im Süden des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße festgesetzt. Diese Fläche wird zusätzlich mit einem Pflanzerhalt festgesetzt.

zu 21: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird erläutert, dass die Flächen im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt sind. Der Hinweis, dass seitens der Unteren Wasserbehörde eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert wird, wird umgesetzt. Die Fläche wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; diese entwässert im Trennsystem. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Das Niederschlagswasser wird somit gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist die geplante Entwässerung detailliert zu berechnen und darzulegen.

zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Brutstätten von Buntspechten (Baumhöhlen) konnten bei der im Frühjahr 2017 durchgeführten Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Die Sichtung von einzelnen Buntspechten im Plangebet legt nahe, dass es sich im Plangebiet um ein Nahrungshabitat dieser hoch mobilen Art handelt. Die Überplanung bestehender Vegetationsstrukturen führt jedoch nicht zu erheblichen Eingriffen in ein essenzielles Nahrungshabitat. In den angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie den gehölzreichen Flächen südwestlich der Düsseldorfer Straße befinden sich im räumlich-funktionalen Bezug zum Plangebiet entsprechende Ausweichflächen für die Nahrungssuche.
Eine ähnliche Situation stellt sich für die im Siedlungsbereich weitverbreitete Zwergfledermaus dar. Hier kann ein Quartiersverlust durch die durchgeführte Gehölzkontrolle ausgeschlossen werden. Gleichwohl können die Flächen des Plangebietes als erweitertes Nahrungshabitat dienen. Eine erhebliche Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

zu 23: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits heute liegt für einen Teil des Plangebietes Baurecht zur Umsetzung einer gewerblichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Daher erfolgt die Bewertung der Bestandssituation gemäß

den Vorgaben des LANUV sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann auf Grundlage des Planungsrechts und der Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten. Die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefällten Bestandsbäume sind im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden auszugleichen.

zu 24: Die Rodungsarbeiten erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden.

zu 25: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rodungsmaßnahmen erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Grund für die durchgeführten Rodungen in den Gehölzbeständen ist die mit Sturmschäden einhergehenden Gefahren auf die umliegende Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die damit verbundene Standsicherheit der Bäume. Die abgängigen Bestandsbäume sind im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden auszugleichen.

zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden.

zu 27: Die Bedenken werden nicht geteilt. Es wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslösen. Die Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bestätigt.

Die künstlich zur Verfügung gestellte Niststätte für Fledermäuse im Wohngebiet wird zur Kenntnis genommen. Es ist daher möglich, dass das Plangebiet selbst als Jagdhabitat genutzt wird.

zu 28: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt unabhängig von artenschutzrechtlichen Fragestellungen. Ziel des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es dagegen, den mit der Planung einhergehenden Eingriff in den Naturhaushalt festzustellen und einen fachgerechten Ausgleich zu definieren. Ein möglicher Eingriff in den Artenschutz erfolgt dagegen auf Ebene der Arten-

schutzprüfung. Dabei wurden sowohl der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als auch die Artenschutzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt.

zu 29: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen kein Gebietserhaltungsanspruch und auch kein Anspruch darauf, dass die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen im Sinne des § 34 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen (z.B. Gebäudehöhen werden gestaffelt und Baugrenzen festgesetzt), sowie den einzuhaltenden Abstandflächen, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegend bestehende Wohnbebauung zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt nach Norden zum überwiegenden Teil unmittelbar an gewerbliche Nutzungen an. Ein städtebauliches Erfordernis für eine Begrünung (Einfriedung) in diesem Bereich wird daher nicht erkannt. Auch besteht kein Anlass, an dem etwa 12m breiten Grundstücksteil, der zur Wohnbebauung ausgerichtet ist, eine Grundstücksbegrünung städtebaulich festzusetzen.

Ziel des Verfahrens ist es, mit der Aufstellung eines sog. qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO, die städtebauliche Ordnung u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gezielt zu steuern. Dabei ermöglicht die festgesetzte Gebäudehöhe gängige Höhen für Gewerbe- und Lagerhallen und entspricht somit den heutigen Anforderungen an die Gewerbearchitektur.

Im Bebauungsplan ist bereits die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und in der Höhe um bis zu 3m sowie in der Fläche auf 15% der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Eine räumliche Einschränkung (Anordnung lediglich entlang der Düsseldorfer Straße) ist dagegen nicht vorgesehen, da damit unvorhersehbare Einschränkungen in der Hochbauplanung einhergehen können. Eine Einschränkung entzieht sich zudem einer städtebaulichen Relevanz. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen sowie die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Insgesamt können mit den getroffenen Festsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erkannt werden.

zu 30: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden keine Dachbegrünungen vorgesehen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist eine Entwässerungsplanung zu erarbeiten. Sollten in diesem Zusammenhang vom jeweiligen Leitungsträger Einleitbeschränkungen formuliert werden, sind entsprechende Maßnahmen zu realisieren.

zu 31: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist entsprechende LED-Beleuchtung zum Schutz von Fledermäusen (Ziffer 5.1) enthalten. Eine Nachtabschaltung oder Leuchtintensität wird dagegen auf Grundlage der Artenschutzprüfung nicht vorgesehen, da dessen Umsetzung planungs- bzw. bauordnungsrechtlich nicht nachvollzogen werden kann. Maßnahmen gegen eine allgemeine Lichtverschmutzung des Wohnumfeldes auf Grundlage von artenschutzrechtlichen Belangen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erkennen. Lediglich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können derartige Einschränkungen hinsichtlich des allgemeinen Rücksichtnahmegebotes zum

Tragen kommen, wenn dies – aus heutiger Sicht: wider Erwarten – erforderlich werden sollte.

zu 32: Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben: „Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die ASP bestätigt dies."
Im Bebauungsplan wird analog zur Artschutzprüfung darauf hingewiesen, dass Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

zu 33: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünlandbrache mit sukzessivem Ruderalbewuchs in einer integrierten Innenstadtlage dar. Dabei erfolgen insbesondere aufgrund der bestehenden Versorgungsanlagen im Plangebiet intensive Pflegemaßnahmen in den Gehölzbeständen. Damit ist das Plangebiet selbst durch die menschliche Einflussnahme bereits für die Ansiedlung zahlreicher planungsrelevanter Arten unattraktiv.

Hinzu kommt, dass insbesondere die umseitig bestehenden Hauptverkehrsstraßen eine eindeutig trennende Zäsur zu den südlich anschließenden, großflächigen Landschaftsräumen bilden. Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan das südlich der Düsseldorfer Straße gelegene Grundstück als Industriegebiet festsetzt. Auch die bereits umliegend bestehenden, gewerblichen Nutzungen stellen aufgrund der Nutzungsintensität eine Störung für viele Arten dar. Auch aufgrund dieser Zäsuren ist das Plangebiet für die Ansiedlung von planungsrelevanten Arten als Fortpflanzungshabitat ungeeigneter als die umliegenden Landschaftsbestandteile. Diese Feststellung betrifft nicht nur Vogelarten. Daher und aufgrund der durchgeführten Kartierung kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet werden.

zu 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Rodungen und Baufeldfreimachungen sind gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres begrenzt. Eine differenzierte Art-zu-Art-Betrachtung für die Rodungszeiten ist daher obsolet. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden.

zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauliche und sonstige Maßnahmen, die zeitlich, räumlich und/oder sachlich außerhalb des Geltungsbereichs des Be-

bauungsplanes liegen, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der Schutz ihrer Bürgerinnen und Bürger ist der Stadt Hilden stets ein wichtiges Anliegen, sodass die Stellungnahmen umfangreich gesichtet und bewertet wurden und Anpassungen an der Planung sowie teilweise an den Gutachten (Schall, Artenschutz, LBP) durchgeführt wurden. Ergänzend wurde das Thema Störfallbetrieb 3M untersucht und ebenfalls entsprechend in der Planung berücksichtigt.

3. die Abhandlung der während der bisherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, die mit den Beschlüssen des Rates am 15.12.2010 und am 11.10.2017 getroffen wurden, hiermit zu bestätigen, soweit sie nicht durch den Beschluss zu 1. und 2. modifiziert wurde.

4. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden Flur 1 die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.130 m².

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden.

Dem erneuten Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 18.10.2018 zu Grunde.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen mit 1 Enthaltung (Fraktion Bürgeraktion)

5.3	Bebauungsplan Nr. 10D beschleunigte Änderung für den Bereich "südlich der Feldstraße"; Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung: Offenlagebeschluss	WP 14-20 SV 61/202

Herr Burchartz teilte mit, dass die Fraktion Allianz für Hilden dem Beschlussvorschlag nicht zustimme.
Herr Groll und Herr Stuhlträger erläuterten auf Nachfrage nochmals die Inhalte des Bebauungsplans zu den Themenbereichen Tiefgarage, Hinterlandbebauung und nicht erforderlichem Ausschluss von Vergnügungsstätten, da diese in einem WA-Gebiet nicht zulässig sind.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 19.06.2018
Zum Thema Altlasten gab die untere Bodenschutzbehörde die Anregung, die Textpassage in der Entwurfsbegründung sowie die textliche Festsetzung zu aktualisieren.

Die vorgeschlagenen Formulierungen werden in die Entwurfsbegründung und die textlichen Festsetzungen übernommen.

Das Kreisgesundheitsamt wies auf die Notwendigkeit hin, aufgrund der erhöhten Schallimmissionen durch die angrenzende Ellerstraße, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Zudem sollten Schlafräume und Kinderzimmer möglichst an der schallabgewandten Seite angeordnet werden.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde in Auftrag gegeben und in den Bebauungsplanentwurf inkl. der textlichen Festsetzungen sowie in den Entwurf der Begründung eingearbeitet.
Bezüglich der Empfehlung der Verortung von Schlafräumen/ Kinderzimmer wurde ein textlicher Hinweis zum Thema Lärmschutz ergänzt.

Des Weiteren wurden keine Bedenken geäußert.

2. die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 21.06.2018 werden zur Kenntnis genommen.

3. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10D gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden, werden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu diesem Entwurf um Stellungnahme zu bitten.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Feldstraße im Norden, durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 461, 169, 385, 172, 173, 174 und 309 im Süden, durch die östliche Grenze der Flurstücke 461 und 309 im Osten und durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 296 und 309 im Westen (alle Flurstücke in Flur 51 der Gemarkung Hilden).

Das Ziel der Bauleitplanung ist es, das Planungsrecht an das moderne Städtebaurecht anzupassen, das Nachverdichtungspotenzial zu definieren sowie gleichzeitig mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 01.10.2018 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich beschlossen mit
16 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden)

5.4	Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Poststraße / Bahnhofsallee / Benrather Straße: Beteiligung beim Wettbewerb EUROPAN15 über eine Kooperation im Projekt: Zwischen Rhein und Wupper - zusammen wachsen	WP 14-20 SV 61/209

Herr Stuhlträger informierte über den aktuellen Sachstand. Für die Sitzung des Rates am 12.12.2018 werde eine Sitzungsvorlage vorgelegt, mit der ein konkreter Beschlussvorschlag zur Beratung gestellt werde, da zwischenzeitlich eine 70%ige Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung in Aussicht gestellt worden sei. Die Kosten seien zwischenzeitlich ebenfalls bekannt.
Die Teilnahme an dem Wettbewerb EUROPAN 15 wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Bericht der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis:
zur Kenntnis genommen

5.5	Hofstraße 150 inklusive Hinterland: Untersuchung der Neubaupotentialfläche	WP 14-20 SV 61/205

Herr Schreier beantragte die Vertagung der Sitzungsvorlage, da bei der CDU-Fraktion noch Beratungsbedarf bestehe.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung über den Vertagungsantrag auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Für die potentielle Wohnbaufläche „Hofstraße 150 inkl. Hinterland“ ist ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nach §13a BauGB einzuleiten, um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf Grundlage des Bebauungsvorschlags Nr. 2 zu ermöglichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Projektträger für diese Maßnahme zu suchen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig vertagt

5.6	Bebauungsplan Nr. 63 A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße: Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	WP 14-20 SV 61/206

Herr Buchner führte aus, die SPD-Fraktion betrachte das Vorhaben positiv, da die Fläche bisher schon versiegelt sei. Aber seine Fraktion fordere für diesen Bereich lediglich die Schaffung von 30% der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau.

Herr Stuhlträger wies darauf hin, dass die Errichtung einer Tiefgarage zwingend sei, um die erfor-

derlichen Stellplätze für das Neubauvorhaben und die Stellplätze, die durch die Bebauung entfallen, nachzuweisen. Tiefgaragen werden nicht zusätzlich öffentlich gefördert. Er bat, die Vorgabe nochmals zu überdenken.

Auf Nachfrage von Frau Vogel informierte Herr Stuhlträger über das vorliegende Angebot der Firma Derr, in den Bestandsgebäuden Wohnungen mit einer preisgedämpften Miete anzubieten. Dies solle durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Satzungsbeschluss gesichert werden. Der Mietpreis liege voraussichtlich unter 8,75 €/qm, da es sich um Bestandsgebäude handele.

Herr Joseph erklärte, das vom Investor unterbreitete Angebot sei ausreichend.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

2. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben der Unitymedia NRW GmbH mit Datum vom 12.07.2018

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Es besteht ein grundsätzliches Interesse daran, das eigene glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit melden würde. Bis dahin wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Unitymedia NRW GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

2.2 Schreiben der Westnetz GmbH mit Datum vom 17.07.2018

Mit Schreiben der Westnetz GmbH vom 17.07.2018 wurden eine Bestandsplanauskunft sowie die Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren zugesandt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Nach Einsicht in die Planauskunft konnte keine Betroffenheit der Versorgungsleitungen oder -anlagen der Westnetz GmbH festgestellt werden.

2.3 Schreiben der Rheinbahn AG mit Datum vom 27.07.2018

Die Linien O3 und 781 verlaufen entlang des Planungsgebietes und haben eine Endstelle an der Haltestelle „Köbener Straße“.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet auf der Fläche zwischen Meide, Schalbruch und Elb gibt es Konzepte für die Verlegung der Endstelle von der Köbener Straße in das Neubaugebiet. Dieses Vorhaben sieht eine Haltestelle im Bereich der Kreuzung Grünewald/Köbener Straße vor. In Fahrtrichtung Neubaugebiet bietet sich die Lage der Haltestelle vor der Kreuzung, sprich vor dem Planungsgebiet, an.

Bei der Planung der Zufahrten des Planungsgebietes soll darauf geachtet werden, dass nachträglich eine 18m-lange barrierefreie Haltestelle am Fahrbahnrand vor der Kreuzung eingerichtet werden kann.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Da derzeit keine konkreteren Planungen zur Haltestellenverlegung vorliegen, wird die Thematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter berücksichtigt. Soweit die Bebauung erfolgt ist, stellt sie nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Hindernis gegenüber dem heutigen Zustand für eine Haltestellenverlegung dar.

2.4 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) vom 18.07.2018

Bezirksregierung Abteilung 22 (Kampfmittelbeseitigungsdienst):

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall soll das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) beachtet werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Überprüfung gem. der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in den textlichen Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

2.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH mit Datum vom 30.07.2018

Seitens der Stadtwerke Hilden GmbH wird mitgeteilt, dass die Versorgung der geplanten Bebauung über die vorhandene Infrastruktur möglich ist.

Ein Niederspannungskabel, einschließlich eines vorhandenen Kabelverteilerkastens, ist vor der Baumaßnahme kostenpflichtig für den Verursacher neu zu verlegen.

Dem Schreiben sind Bestandsplanauszüge zu den Versorgungsanlagen der Stadtwerke (Gas, Mittelspannung, Niederspannung, Steuerkabel und Wasser) beigefügt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das betreffende Niederspannungskabel, einschließlich des Kabelverteilerkastens, wird vor der Baumaßnahme kostenpflichtig für den Verursacher neu verlegt. Die Planunterlagen werden im Baugenehmigungsverfahren hinzugezogen.

2.6 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 02.08.2018

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Die Einleitungsstelle des öffentlichen Regenwasserkanals ins Gewässer ist mit einer Ordnungsverfügung belegt, in der ein weiterer Anschluss von abflusswirksamen Flächen

nicht zulässig ist. Dementsprechend muss die Entsorgung des Niederschlagswassers auf einem anderen Weg erfolgen (s. auch Pkt. 7.8 der Bebauungsplanbegründung).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Hierin wurden die Versicherungsmöglichkeit beurteilt und Empfehlungen für eine dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers gemacht.

In der Begründung sowie den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan werden Formulierungen zur Niederschlagsentwässerung aufgenommen. Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren, bzw. im Baugenehmigungsverfahren, mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben; allerdings wird angeregt, spätestens in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes in einem reinen Wohngebiet gutachterlich zu betrachten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung wird gefolgt.

Eine gutachterliche Betrachtung der Verträglichkeit der geplanten Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Allgemeiner Bodenschutz und Altlasten
Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Kreisgesundheitsamt:

Die vorgesehenen Zufahrten zu der Tiefgarage sowie die Parkplätze samt Zufahrt sind (unmittelbar) angrenzend an das neu geplante Wohngebäude vorgesehen.

Hier sollte eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenein-/-ausfahrt erfolgen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der anliegenden Wohnungen (Anordnung der zum Schlafen geeigneten Räume auf den lärmabgewandten Seiten) oder ggfs. schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes zur Ausgestaltung der Tiefgaragenein-/-ausfahrt werden berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Verwendung von schallentkoppelten Rinnenabdeckungen und zur Verwendung einer nachweislich geräuscharmen Torkonstruktion der Tiefgaragenzufahrt getroffen.

Unter den textlichen Hinweisen wird ergänzt, dass Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sollte eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume zu diesen Gebäudeseiten nicht möglich sein, sind hier vorrangig Schlafräume zu verorten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt außerdem eine gutachterliche Betrachtung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Parkplätze samt Zufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes.

Untere Naturschutzbehörde:

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise gemacht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Artenschutz:

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>

Landschaftsplan:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Artenschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Datum vom 07.08.2018

Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planänderung wird um erneute Beteiligung geboten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird im weiteren Verfahren beteiligt.

2.8 Stellungnahme des Bürgerverein Hilden-Meide e.V. mit Datum vom 17.08.2018

Nach der Vereinssatzung setzt sich der BV Meide innerhalb seines Tätigkeitgebietes, indem sich das Neubauvorhaben befindet, für Verbesserungen in den Bereichen Sicherheit, Verkehr, Infrastruktur sowie Wohnumfeld- und Lebensqualität ein. Da nicht alle diese Bereiche positiv beeinflusst werden würden, stimmt der BV Meide der Bebauung bzw. der Aufstellung von Bauleitplänen in dieser Form nicht zu.

Das geplante Neubauvorhaben mit 28 Wohneinheiten soll auf einer bereits bebauten und somit bereits versiegelten Grundstücksfläche errichtet werden. Der BV Meide ist der Meinung, dass insbesondere die folgenden Themenbereiche intensiver zu betrachten und ggf. zu untersuchen sind:
- Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung
- Hitzestau – fehlende Belüftung durch den Neubaubereich
- Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen
- Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet
- Errichtung von Anwohnerparkplätzen
- Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung
- Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord
- Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung

Der Hildener Norden würde zu den dichtbesiedeltsten Wohngebieten in Nordrhein-Westfalen zählen. In den letzten Jahren seien die intensiven Bebauungen, wie zum Beispiel die Flüchtlingsunterkünfte, die 19 Einfamilienhäuser der Meide GmbH, die Errichtung des Freizeitbereiches Vabali, der Ausbau der Giesenheide sowie die angedachte Umgestaltung der Bungert-Tennisranch im Diekhaus, die Gebäude- und Bewohner- und Besucherdichte massiv erhöht worden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine nicht näher konkretisierte Zunahme von Umweltbelastungen durch weitere Gebäudeverdichtung der letzten Jahre sowie angedachte Umgestaltungen genannt. Die nochmalige Prüfung etwaiger Umweltbelastungen durch die genannten bereits umgesetzten, bzw. anderweitig angedachter Planungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass die Umweltbelange im Rahmen der Planung und Genehmigung dieser Vorhaben bereits ausreichend berücksichtigt wurden. Auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens werden Umweltbelange berücksichtigt und gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Planungsstand sind keine Hinweise auf eine Zunahme von, durch den Bürgerverein Meide e.V. nicht näher spezifizierten, Umweltbelastungen bekannt.

Hitzestau - fehlende Belüftung durch den Neubaubereich

Die lokalen Medien wie die WDR-Lokalzeit und die Rheinische Post hätten in den letzten Tagen die Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) dargelegt. Etwa 38.000 Menschen in Hilden würden bei sommerlichen Wetterlagen bereits heute unter besonders großen Hitzebelastungen leiden. Dies ginge aus einer neuen Untersuchung des LANUV hervor, in deren Zentrum die Hitzebelastung stand, die mit dem Klimawandel der jüngeren Vergangenheit einhergeht.

In Hilden würden die gleichen hohen Belastungen wie in Düsseldorf und Köln zutreffen. 70% der Hildener Bevölkerung würde unter der zu engmaschigen Hildener Bebauung leiden. Aus diesem Grund ist der BV Meide bei weiteren Bebauungen in Hilden sehr kritisch. Die hohen Temperaturen im Sommer 2018 würden diese Aussagen belegen und führten somit zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, 1. Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt. Hierin werden Temperaturen, Kaltluftströmungen und Kaltluftvolumenströme für das Plangebiet und dessen Umfeld zu Zeiten einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage betrachtet.

Die Gutachterin kommt hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens zu folgenden Ergebnissen:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken."

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen. Das Vorhaben sieht in diesem Zusammenhang u. a. eine (extensive) Dachbegrünung vor, die nun im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen – fehlendes Konzept

Durch den Bevölkerungszuzug oder den Besuch der Freizeiteinrichtungen würden tagtäglich mehr Kraftfahrzeuge nach Hilden gelockt, die wiederum bereits die Parkplätze im Wohngebiet Schalbruch nutzen müssten, da die Parkplätze am Elbsee ausgebucht seien.

Die Parkplatzknappheit verlagere sich somit in die umliegenden Wohngebiete. Der BV Meide begrüßt die Erweiterung der Freizeitangebote bemängelt aber, dass zu wenige Parkplätze eingeplant und eingeräumt werden. Gleichzeitig würde das erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer erhöhten Umweltbelastung und zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Der BV Meide schlägt vor, die Ortsbuslinie O3 zusätzlich über Westring und Auf dem Sand zu führen, und damit auch die Bereiche Wohnweiler Elb und Elbsee in die Fahrtstrecke einzubinden.

Dieselben Parkplatz-Argumente würden für den Bereich des Neubauvorhabens Grünewald gelten. Die Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße würde vor dem Kollaps stehen. Mit der Errichtung der Ein- und Mehrfamilienhäuser in den

1960er Jahren seien viel zu wenig Parkplätze und Garagenplätze errichtet worden. Die damaligen Planzahlen für die Stell- und Parkplätze würden nicht mehr zutreffen und eine Anpassung sei nicht erfolgt. Die damals zu wenig errichteten Einzelgaragen seien für die heutigen Autos teilweise nicht mehr geeignet und so würden zum Beispiel einige Garagen als Lagerplätze für Fahrräder, Spielsachen und Brennholz genutzt und somit zweckentfremdet.

Der BV Meide begrüßt die Berücksichtigung einer Tiefgarage mit ausreichenden Stellplätzen. Die 1:1 Ausrichtung zwischen Wohneinheit und Stellplatz sei aber zu gering, da in der Regel die anwohnenden Familien 2-3 Autos vorhalten bzw. die Neubürger, die die freiwerdenden Mietwohnungen nutzen werden, mitbringen würden. Der BV Meide schlägt daher die Auslegung von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit vor.

In den nächsten Jahren sei weiterhin mit einem Zuwachs der Autozulassungen zu rechnen. Alternative Fahrzeuge wie Elektroautos hätten zunächst keine positiven Auswirkungen auf fehlende Parkplätze oder den Verkehrsinfarkt in den Städten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Überprüfung der generellen Parkplatzsituation im Hildener Norden, insbesondere der Situation der Auslastung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und genannter Parkplätze („Elbsee“) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Selbiges gilt für die Planung von Stellplatzanlagen für Freizeitangebote.

Die Linienplanung des ÖPNV ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Empfehlung wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Stellplatznachweis erbracht. Für durch das Vorhaben entfallende Stellplätze und Garagen wird in gleicher Anzahl Ersatz geschaffen. Die für das Vorhaben nötige Anzahl an Stellplätzen wird neu geschaffen. Gemäß Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist für Gebäude mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung vorzusehen. Ein über diese Richtzahl hinaus gehender Bedarf ist nicht rechtlich begründbar. Durch das Vorhaben selbst wird daher keine negative Auswirkung auf die Parkplatzsituation generiert. Ein Anspruch auf einen privaten Stellplatz für ein etwaiges Zweit-, bzw. Drittauto in unmittelbarere Nähe zur Wohnung ist ebenfalls nicht vorhanden. Eine durch den Bürgerverein Meide e.V. geforderten Verdopplung der Stellplatzzahlen würde darüber hinaus das Stadtbild in einer nicht erwünschten Weise prägen und mit einer Inanspruchnahme von anderweitig genutzten Flächen (z.B. Grün- und Freiflächen) einhergehen. Der Forderung wird daher nicht gefolgt.

Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet

Die mangelhafte Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße sei bereits aufgeführt worden. Zusätzlich zu den vielen Personenkraftwagen würden zunehmend Kleinlaster wie Autotransporter, Speditionslaster oder Abschleppdienste im Wohngebiet parken, großzügig die Parkplätze belegen und die Umwelt belasten. In den frühen Morgenstunden circa 04:30 Uhr, würden die Anwohner durch die Inbetriebnahme dieser geräuschvollen Fahrzeuge aus dem Schlaf gerissen. Der BV Meide hätte diese Lärm- und Umweltbelastungen mehrfach bei der Stadt Hilden und den hiesigen Politkern angemahnt. Bis heute sei keine Lösung gefunden worden. Der BV Meide schlägt daher vor, die oben genannten Fahrzeuge durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 314 Parken in Verbindung mit dem Zeichen 1048-10 PKW vom Parken auszuschließen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Prüfung eines Parkverbots für Gewerbelaster ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

Errichtung von Anwohnerparkplätzen

Damit die mangelhafte Parkplatzsituation durch fehlende Parkplätze und die Gewerbelaster um das Neubauvorhaben verbessert werden könne, schlägt der BV Meide vor, Anwohnerparkplätze einzurichten. Somit würden Fremdparker oder Anwohner auf alternative Transportmittel wie zum Beispiel Fahrrad oder den Öffentlichen Nahverkehr aufmerksamer. Die Parkplätze im Bereich Grünewald/Gerresheimer Straße würden gerne als Park- und Ride-Parkplatz genutzt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Einrichtung von Anwohnerstellplätzen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Generell stellen Anwohnerparkplätze nur eine Bevorrechtigung und keine Garantie auf einen wohnungsnahen Stellplatz dar. Zudem werden in Hilden Anwohnerparkplätze nur innerhalb des Stadtzentrums ausgewiesen.

Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung

Der BV Meide weist auf ein fehlendes Sicherheitskonzept während einer möglichen Bauphase hin. Die Köbener Straße, in der allein über 600 Bewohner leben, sei vor einigen Jahren zu einer Einbahnstraße in West-Ost-Richtung umformiert worden und sei nur in einem Teilstück im östlichen Bereich in beiden Richtungen befahrbar. Somit sei die Verkehrssicherheit bei einem Unfall nicht sichergestellt, da es durch die Einbahnstraße und einer zeitgleichen Straßenblockierung im Bereich des Neubauvorhabens zu Engpässen und Regelwidrigkeiten kommen könne.

Da sich hier auch für die Feuerwehr in der Bauzeit absehbare Probleme geben würden, wird angeregt zur Sicherstellung der vorgeschriebenen Hilfsfristen, dass seitens Stadt und Feuerwehr die Situation überprüft wird. Vorgeschlagen wird, die Einbahnrichtung der Köbener Straße vor Beginn der Baumaßnahmen auf Ost-West-Fahrtrichtung umzukehren.

Die Vorteile dieser Maßnahme wären:

- die Feuerwehr könne die Häuser der dicht besiedelten Straße besser und schneller erreichen

- Ausfahrt könne ohne Störung durch die Baustelle Grünewald auch über Steinauer Straße - Marienweg erfolgen

- weniger Linksabbiegeverkehr an der Kreuzung Grünewald/Köbener Straße/Wohlauer Straße

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Sicherheitsaspekte werden im Vorfeld der Baumaßnahme geprüft, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern des hieran anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehr ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingebunden.

Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord

Die Errichtung von 28 Wohneinheiten für Rentner und Alleinstehende sei geplant. Die Erstbezieher würden nach Aussage von Wohnbau Derr aus den vorhandenen Mietwohnungen kommen und somit Platz für den Zuzug von weiteren Familien schaffen. Das würde unweigerlich zu einer weiteren Bevölkerungsverdichtung führen. Es würde im Hildener Norden ein Nahversorgungskonzept fehlen. Der BV Meide begrüßt und freut sich, dass zum Beispiel die Kleinst-Nahversorgung um den Naturhof so gut angenommen werde. Für die Bewohner im Grünewald befänden sich die nächsten größeren Supermärkte im Bereich Beethovenstraße 33 (Edeka) und Gerresheimer Straße 95 (Aldi). Selbst die Supermärkte in Erkrath-Unterfeldhaus (Rewe, Penny, Aldi) würden noch deutlich näher liegen als die zentrale Hildener Einkaufszone Mittelstraße.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das jüngst fertiggestellte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden (Stand Juni 2017) weist tatsächlich ein Nahversorgungsdefizit für den Hildener Norden aus. Jedoch können Verbesserungen nur erreicht werden, wenn zusätzliche größere Wohngebiete erschlossen würden, da sonst Neuansiedlungen in der heutigen Marktsituation nicht wirtschaftlich zu betreiben sind. Die Lösung dieser Thematik kann jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Auch wenn die Umgestaltung der Bungert-Tennisranch nicht in den betroffenen Bebauungsplan hinein ragen würde, würde diese Umgestaltung zu negativen Ergebnissen für die Bewohner im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße führen.

Der BV Meide bedauert diesen Wegfall der Freizeitangebote für die Bewohner, welcher eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität haben würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wegfall der genannten Freizeitangebote ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zusammenfassung:

Das angedachte Neubauvorhaben bzw. die Gegebenheiten aus der aktuellen Studie des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, die unzureichende Parkplatzsituation würden zu einer Beeinträchtigung und Verschlechterung der Infrastruktur und Wohnqualität führen. Aus diesen Gründen stimmt der BV Meide einer derartigen Bebauung nicht zu. Der BV Meide rügt auch die mangelhafte, unzureichende und verunsichernde Einbindung der benachbarten Mieter. Es sei der Eindruck entstanden, die Stadt Hilden und die politischen Vertreter würden eine schnelle Entscheidung zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaft Derr durchpeitschen wollen.

Der BV Meide begrüßt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Derr für ihre Mieter so vorsorglich einsetzt und zum Teil barrierefreie Wohnungen errichten wollen würde. Dieser Einsatz dürfe nicht zu Lasten der Umwelt und benachbarten Mieter führen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen der Zusammenfassung werden zur Kenntnis genommen. Zu den genannten Punkten wurde vorangehend bereits Stellung genommen.

Die Rüge benachbarte Mieter mangelhaft, unzureichend und verunsichernd eingebunden zu haben wird zurückgewiesen.

Die Mieter wurden in Absprache mit der Stadt Hilden direkt nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.03.2018 von der Wohnbaugesellschaft H. Derr angeschrieben und über die geplanten Bauvorhaben informiert. Am 23.05.2018 wurden die Mieter in einer Mieterumfrage zu den Bauvorhaben befragt. Konkret wurden eine generelle Zustimmung oder Ablehnung der Vorhaben, eventueller persönlicher Bedarf an Wohnraum sowie eventuell gewünschte Ausbaustandards erfragt.

Alle betroffenen und interessierten Bürger und Bürgerinnen hatten des Weiteren im Rahmen einer freiwilligen und für das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nicht gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2018 die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Im Vorfeld wurden im Plangebiet frühzeitig (23.05.2018) Wurfzettel verteilt, in denen auf die Veranstaltung hingewiesen und über die Planung informiert wurde. Die Mieter der Wohnbau Gesellschaft H. Derr erhielten das Informationsblatt zur Bürgerveranstaltung per Post. Darüber hinaus wurde auf dem Internetauftritt der Stadt Hilden über die Veranstaltung informiert. Als zusätzliche informative Maßnahme erfolgte eine vorrübergehende Absteckung der geplanten Neuverdichtung auf den Grundstücken der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG im Zeitraum vom 13.06.2018 bis 15.06.2018.

1.9 Schreiben der Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 07.08.2018

Es werden erhebliche Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgetragen, insbesondere wegen der weiteren Versiegelung und Verdichtung in Hilden. Hilden sei bereits heute viel zu dicht besiedelt, was jüngst vom LANUV bestätigt worden wäre. Es sei abzusehen, dass bei der derzeitigen Versiegelung rund 70% der Menschen in Hilden durch Hitzeinseln betroffen sein würden. Deshalb müsse jedes verständige und verantwortliche Rats- und Verwaltungsmitglied das Maß an zumutbarer Belastung für überschritten halten. Gesunde Lebensverhältnisse würden nur noch eher durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden können.

Auch das Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen" aus dem Jahr 2009, das auf Seite 13 der BPlan-Begründung zitiert würde, spräche aus stadtökologischer Sicht eindeutig gegen dieses Vorhaben:

„Die Klimafunktionskarte macht Aussagen zum Plangebiet. Demgemäß liegt dieses in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum. Es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren und weitere Verdichtung sollen vermieden werden."

Durch das Vorhaben würde eine Nutzungsintensivierung stattfinden. In eine Baulücke würde ein zusätzlicher Gebäuderiegel gesetzt werden, der die vorhandenen Gebäude in Größe deutlich überschreiten würde. Statt der üblichen drei Geschosse würde der Neubau vier Geschosse erhalten. Statt der im Gebiet üblichen GRZ von 0,3 würde diese auf 0,4 festgesetzt. Eine im Ausnahmefall zulässige Überschreitung bis 0,66 würde in der Begründung bereits angemeldet. Ebenso bei den nun extra für das Vorhaben festgelegten Baugrenzen: auch hier würde bereits angekündigt, eine Überschreitung in Anspruch nehmen zu wollen.

All dies schaffe Austauschbarrieren und verstärke den Hitzestau. Weitere Verdichtungen würden für die Unterbringung der baurechtlich vorgeschriebenen 28 zusätzlichen Stellplätze notwendig.

Offensichtlich sei der Rat der Stadt Hilden in früheren Zeiten vorausschauend gewesen, als die Bebauungsgrenzen so festgelegt wurden, dass eine hinreichende Begrünung und Durchlüftung erhalten bleiben sollte. Diesem menschenfreundlichen Entscheidungsverhalten solle der aktuelle Stadtrat ebenfalls folgen und Anwohner*innen und Mieter*innen, die sich von der Planung benachteiligt sehen würden, den Rücken stärken.

In der Beschreibung des Istzustandes sei dies so formuliert: „Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld handelt es sich überwiegend um gemeinschaftlich nutzbare Bereiche durch die Mieter der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eigentümer der Flächen und Gebäude sei die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG."

Jetzt würden insbesondere Mieter*innen einen unerträglichen Verlust an Lebens- und Wohnqualität erleiden, und das, obwohl sie teilweise jahrzehntelang an das Unternehmen ihr gutes Geld als Miete gezahlt und damit dem Unternehmen mit zum Erfolg verholfen hätten.

Statt gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen würde es künftig individuelle Mietergärten geben. Vier große Bäume würden entfallen und für den übrigen Bewuchs würde lediglich die gute Absicht formuliert: „Vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben." Vorhandene Gehölze würden als „Ziergrün" abgetan, künftig solle der B-Plan Festsetzungen zur Grüngestaltung enthalten (s. 23), die allerdings fehlen würden. Damit würde sich dieses Bauvorhaben und diese Planung zugunsten eines Investors eigentlich politisch schon erledigt haben. Dies auch, weil demselben Investor weitere Baumöglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in Aussicht stehen würden.

Es sei darüber hinaus auch im Vergleich dazu unverständlich, wenn die Stadt Hilden in diesem nördlichen Teil Hildens – in unmittelbaren Nähe im Jahr 2016 durch Aufhebung des BPlanes (66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) eine Möglichkeit für flächenschonende Aufstockungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden zurückgenommen hat und jetzt einem größeren Investor die Bebauung von Grünflächen zugestehen würde, ohne hinreichende Rücksicht auf die dort wohnenden Menschen und die o.g. zu erwartenden Probleme.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass diese Bebauung gegen den Willen der Bevölkerung durch den Stadtrat beschlossen werden sollte, wird auf den notwendigen Artenschutz hingewiesen. Dieser Artenschutz sei im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu beachten und gelte über die sog. planungsrelevanten Arten – wie im Begleitplan benannt - hinaus für alle wildlebende Fauna auch auf dem privaten Gelände.

Wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen in dem Bereich wird angeregt, die entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers nachzuholen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird aus im Folgenden dargestellten Gründen nicht gefolgt.

Die vorliegende Planung hat eine nur sehr geringfügige weitere Versiegelung zur Folge. Das Plangebiet ist bereits heute zu einem überwiegenden Teil durch Zufahrten, Stellplätze und die vorhandene einstöckige zweizeilige Garagenbebauung versiegelt. Die zukünftige Wohnbebauung entspricht in ihrer Grundfläche annähernd der der Garagenbebauung und erfolgt auf heute bereits versiegelter Fläche. Das zukünftige Gebäude rückt jedoch gegenüber der heutigen Bebauung um ein paar Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche, in das Grundstück hinein, ab. Dies hat zur Folge, dass die bereits heute vorhandenen und im Zuge des Neubaus wieder neu geschaffenen Stellplätze ebenfalls um eine paar Meter in das Grundstück hinein rücken. Lediglich in diesem Bereich sowie im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Im Gegenzug erfolgt jedoch auch eine Entsiegelung durch die Schaffung von Vorgartenflächen im Bereich der ehemaligen Garagenbebauung und deren Zufahrten. Für entfallende Grünstrukturen wird der notwendige Ausgleich geschaffen.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung (siehe Bild 1 und 2) ist das Plangebiet gerade prädestiniert dafür, um flächenschonend dringend benötigten (zum Teil barrierefreien) Wohnraum im Hildener Stadtgebiet zu schaffen.

Ob und inwiefern bei derzeitigem Versiegelungsgrad Menschen in Hilden eventuell zukünftig von Hitzeinseln betroffen sein werden, ist nicht Gegenstand der Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Zudem wird der Begriff Hitzeinseln im Schreiben des BUND nicht näher erläutert.

Gesunde Lebensverhältnisse können auch, aber nicht nur durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse, so sind z. B. weiterhin ausreichend Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld vorhanden und eine ausreichende Belüftung und Besonnung sichergestellt.





Bild 1 und 2: Bestehender Garagenhof und Blick auf bereits versiegelte Flächen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt.

Gemäß der Planungskarte des Klimagutachtens von 2009 zeigt sich für das Plangebiet, dass dieses in einem bioklimatisch gering bis mäßig belastetem Siedlungsraum liegt. Dies ist das Resultat einer Bebauungsstruktur in Zeilenbauweise sowie der umliegenden Reihenhaussiedlungen, und dem im Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet mittleren Grünflächenanteil. Hier liegt im Vergleich mit höher und niedriger belasteten Siedlungsräumen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung vor. Eine weitere Verdichtung wird für diesen Siedlungsraum nicht empfohlen und bei Baumaßnahmen sollten klimaökologische Belange beachtet werden.

Im klimaökologischen Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) bewertet die Gutachterin die Auswirkungen des konkreten Vorhabens jedoch wie folgt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken."

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen. Die Planung berücksichtigt diesen Hinweis und sieht eine extensive Dachbegrünung der nicht genutzten Dachterrassenfläche und der oberen Dachfläche (Staffelgeschoss) vor. Darüber hinaus ist geplant, die Überdeckung der Tiefgarage in den Teilen die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet ist, extensiv zu begrünen. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan und der Begründung getroffen.

Das geplante Gebäude wird nicht über vier Geschosse, sondern über drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss (bei welchem es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt) verfügen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe auf 12,50 m über Bezugspunkt begrenzt. Somit wird das geplante Gebäude zwar höher als die vorhandene einstöckige Garagenanlage, allerdings weisen die direkt angrenzenden Gebäude eine Gebäudehöhe von rd. 10 – 18 m auf, womit sich die Planung im Rahmen bereits vorhandener Höhen bewegt.

Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angegeben. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist rechtlich eine Überschreitung durch Nebenanlagen (und ähnliches) auf eine GRZ von bis zu 0,66 zulässig. Die vorliegende Überschreitung der GRZ resultiert maßgeblich aus den oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten, die die Tiefgarage größtenteils überdecken und in die Berechnung der GRZ als Nebenanlagen mit einbezogen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Entlastung des öffentlichen Straßenraums angestrebt und zwar durch Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Baugrundstück, dort insbesondere auch durch Tiefgaragen, um das Wohnumfeld zu verbessern.

Das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen (z.B. von Balkonen, Erkern und Vordächern) gegenüber einer Baugrenze ist in einem geringfügigen Ausmaß generell zulässig und es bedarf keiner gesonderten Ausnahme hierfür. Für straßenseitig gelegene Terrassen wird jedoch explizit eine Ausnahme und Begrenzung für eine Überschreitung definiert. Diese Begrenzung erfolgt, um ein geordnetes städtebauliches Siedlungsbild zu erreichen und den Mietern einen Nutzungsspielraum ihrer Vorgartenfläche zu ermöglichen.

Die für den Neubau baurechtlich notwendigen 28 Stellplätze werden komplett in der Tiefgarage untergebracht, eine weitere Verdichtung wird hierdurch daher nicht generiert. Lediglich für bereits vorhandene, durch den Neubau entfallende Stellplätze/Garage, müssen 10 Außenstellplätze auf den Flächen des Eigentümers neu geschaffen werden. Dabei wird möglichst versickerungsfähiges Pflaster verwendet um zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Freiflächenanteil aus. Grün- und Freiflächen im Plangebiet und im näheren Umfeld bleiben daher auch nach der

Umsetzung erhalten. Bei den genannten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen handelt es sich um jene, die sich innerhalb der gesamten Wohnanlage, zu der auch das Plangebiet gehört, befinden. Im Plangebiet selbst betrifft dies nur einen schmalen Bereich, zwischen heutiger Stellplatzanlage und Balkonen der angrenzenden Gebäude Grünewald Hs. Nr. 13 – 19. Dieser heute eher als Abstandgrün zur Stellplatzanlage zu bezeichnende und für eine etwaige gemeinschaftliche Nutzung eher unattraktive Bereich, verringert sich gegenüber dem heutigen Zustand. Individuelle Mietergärten werden nicht auf gemeinschaftlich genutzten Freiflächen, sondern auf heute versiegelten Flächen, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünewald, neu geschaffen.

Für entfallende Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen wird entsprechender Ersatz innerhalb der Wohnanlage des Eigentümers geschaffen. Ein unerträglicher Verlust an Lebens- und Wohnqualität wird insgesamt nicht gesehen.

Die genannten, bisher noch fehlenden Festsetzungen zur Grüngestaltung (z.B. Dachbegrünung) wurden in den Bebauungsplan und dessen Begründung ergänzt.

Andere Bebauungsplanverfahren (hier BPlan 66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) und mögliche andere dem Eigentümer zur Verfügung stehende Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63A, 1. Änderung und werden daher nicht weiter thematisiert.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren gerade um eine flächenschonende Aufstockungsmöglichkeit von Bestandsgebäuden (zweizeilige Garagenanlage) handelt, und nur in einem geringen Umfang zusätzliche Versieglung von Freiflächen stattfindet, deren mögliche negative Auswirkungen durch extensive Dachbegrünung und eine Tiefgaragenbegrünung in einzelnen Teilbereichen abgemildert werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, auch Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung genannt, durchgeführt. Über diese artenschutzrechtliche Prüfung ist nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Diese umfasst eine nach Bearbeitungsschema des LANUV (vgl. VV Artenschutz) durchzuführende, Ortsbegehung, jedoch keine faunistischen Kartierungen. Als Ergebnis der Untersuchung wurde das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sowie die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen ausgeschlossen. Dem Artenschutz wurde rechtlich somit ausreichend Rechnung getragen.

Mit der Stellungnahme wurde wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen angeregt, entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Sichtung von Fledermäusen im Gebiet nicht zu einer generellen Betroffenheit und zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG führt. Entscheidend ist in der Regel nicht, ob in einer Vorhabenfläche schützenswerte Arten allgemein auftreten, sondern ob diese als Individuen oder Population an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erheblich betroffen sind oder sein könnten. Jagdhabitate von Fledermäusen unterliegen in aller Regel (und so auch im vorliegenden Fall) nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG

Der BUND Ortsgruppe Hilden wurde eine Frist bis zum 24.08.2018 eingeräumt, sich zu den genannten Fledermausvorkommen näher zu äußern. Im Zuge dessen wurde auf den zuvor genannten Sachverhalt hingewiesen. Zum Gebiet des Bebauungsplanes wurden daraufhin bis zum 24.08.2018 keine entsprechenden Informationen vorgelegt und auch nicht bis zur Fertigstellung dieser Sitzungsvorlage, so dass die Aussagen des Gutachters weiterhin Bestand haben und der Anregung, darüber hinaus weitergehende Untersuchungen in Bezug auf Fledermäuse durchzuführen, nicht gefolgt wird.

2. die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 14.06.2018 werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.

3. die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Straße Grünewald, innerhalb des Flurstückes 365 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze verläuft entlang der westlichen Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, der südlichen Fassade der Häuser Köbener Straße Nr. 13 bis 19, 10m östlich der Häuser Köbener Straße Nr. 25 und 27 sowie entlang der nördlichen Grenze der Straße Grünewald.

Ziel der Planung ist es, den bisherigen Garagenhof durch ein Mehrfamilienhaus als Nachverdichtungsmaßnahme zu ersetzen. Es wird beabsichtigt, kleine Wohnungen mit höherem altengerechten Wohnkomfort (Aufzug, barrierefreie Wohnungen, etc.) zu bauen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung mit Stand vom Oktober 2018 zu Grunde.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen
mit 3 Enthaltungen (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion Bürgeraktion)

5.7	Bebaungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich Oderstraße: Erweiterung des Plangebietes Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	WP 14-20 SV 61/207

Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass Frau Vogel und die Herren Burchartz, Reffgen und Joseph die Bebauung aus den nachfolgenden Gründen ablehnen:

- keine Bereitschaft, bisher nicht versiegelte Flächen, insbesondere Grünflächen, zur Bebauung freizugeben
- zu geringe Abstände zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung
- Klimaschutzgründe - nachteilige Auswirkung durch zusätzliche Bebauung
- bereits jetzt fehlender Parkraum
- Bevölkerungsdichte
- die in Hilden anscheinend bestehende Bauwut soll nicht unterstützt werden.

Herrn Buchner teilte mit, nach der Offenlage würde die SPD-Fraktion einen Satzungsbeschluss nur für den Fall mittragen, wenn 100% sozialer Wohnungsbau entstehe. Nur dann sei aus ihrer Sicht das öffentliche Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

Frau Thimm erklärte, da Mietwohnungen entstehen, werde seitens der CDU-Fraktion dem Bebauungsplan zugestimmt.

Herr Joseph regte an, andere Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gelände zu prüfen, wie z.B. die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in Richtung Süden bis zur Verkehrsfläche.

Frau Schlottmann reagierte auf entsprechende Vermutungen der Fraktion Allianz für Hilden, die abschließende Entscheidung für den Bau sei schon gefallen. Sie wies darauf hin, dass die Bürger/innen im Rahmen der Offenlage das Vorhaben nochmals prüfen und Anregungen/Bedenken äußern können. Diese werden durch die Politik gewertet. Der heutige Beschluss bedeute nicht,

dass das Bauvorhaben umgesetzt werde. Eine abschließende Entscheidung werde erst nach der Offenlage getroffen.

Herr Stuhlträger erklärte, dass bezüglich der „Bauwut“ derzeit auch in den benachbarten Kommunen die gleichen Diskussionen geführt werden. Er zitierte das Klimaschutzgutachten zum vorliegenden B-Plan-Entwurf. Der Gutachter, der auch das aktuelle Gutachten des Landesumweltamtes erstellt habe, sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Fläche keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion darstelle und es aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung gebe. Alle notwendigen Stellplätze für das Vorhaben würden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Belange der Feuerwehr seien berücksichtigt. Die von Herrn Joseph angesprochenen Alternativen seien geprüft worden, seien jedoch für den Investor wirtschaftlich nicht akzeptabel oder lösen neue Betroffenheiten aus bzw. greifen erheblicher in die private Grünfläche ein. Anhand des Planentwurfs machte er deutlich, dass bei dem zur Diskussion stehenden Entwurf lediglich in einem kleinen Teilbereich ein geringer Abstand bestehe. Hier seien drei Wohnungen betroffen. Alle bisherigen Anregungen seien aus Sicht der Verwaltung bewertet worden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

3. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung vom 14.03.2018 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 29.03.2018) dahingehend zu ändern, dass zusätzlich eine Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Hilden Flur 31 Flurstück 537 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird.

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden nördlich der Oderstraße und umfasst das Flurstück 389 sowie eine Teilfläche von 334 m² aus dem Grundstück Gemarkung Hilden Flur 31 Flurstück 537 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist weiterhin, die vorhandene Mehrfamilienhaus-Wohnanlage durch zwei dreigeschossige baulich angepasste Mehrfamilienhäuser zu ergänzen.

4. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

4.1 Schreiben der Rheinbahn AG mit Datum vom 06.07.2018

Seitens der Rheinbahn gibt es keine Bedenken zur o.g. Planung.

Das Planungsgebiet sei, wie richtig beschrieben wurde, gut durch die Haltestelle Grünewald an den ÖPNV angebunden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

4.2 Schreiben der Unitymedia NRW GmbH mit Datum vom 11.07.2018

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

4.3 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Datum vom 13.07.2018

Die im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Kommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es sind keine weiteren Versorgungsleitungen zurzeit geplant.

Für den rechtzeitigen Umbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Telekom keinen Auskünfte über neue und bestehende Breitband-Kabelnetze erteilen sowie keine Einweisungen zur Lage der Kabel der Breitband-Kabelnetze vornehmen kann. Es wird gebeten sich hierzu an den zuständigen Netzbetreiber zu wenden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage zu durch die Planung betroffenen Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.
In den textlichen Hinweisen sowie der Begründung zum Bebauungsplan wird jeweils eine Formulierung, entsprechend der Ausführungen der Telekom mit aufgenommen. Die Aussage, dass keine weiteren Versorgungsleitungen geplant sind wird zu Kenntnis genommen.
Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht das Bauleitplanverfahren.

4.4 Schreiben der Westnetz GmbH vom 24.07.2018

Mit Schreiben der Westnetz GmbH vom 24.07.2018 wurden eine Bestandsplanauskunft sowie die Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren zugesandt.
Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Nach Einsicht in die Planauskunft konnte keine Betroffenheit der Versorgungsleitungen oder -anlagen der Westnetz GmbH festgestellt werden.

4.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH mit Datum vom 30.07.2018

Seitens der Stadtwerke Hilden GmbH wird mitgeteilt, dass die Versorgung der geplanten Bebauung über die vorhandene Infrastruktur möglich ist.

Dem Schreiben sind Bestandsplanauszüge zu den Versorgungsanlagen der Stadtwerke (Gas, Mittelspannung, Niederspannung, Steuerkabel und Wasser) beigefügt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden im Baugenehmigungsverfahren hinzugezogen.

4.6 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 03.08.2018

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

- Eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Die Einleitungsstelle des öffentlichen Regenwasserkanals ins Gewässer ist mit einer Ordnungsverfügung belegt, in der ein weiterer Anschluss von abflusswirksamen Flächen nicht zulässig ist. Dementsprechend muss die Entsorgung des Niederschlagswassers auf einem anderen Weg erfolgen (s. auch Pkt. 7.10 der Bebauungsplanbegründung).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung wird gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Hierin wurden die Versicherungsmöglichkeit beurteilt und Empfehlungen für eine dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers gemacht.

In der Begründung sowie den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan werden Formulierungen zur Niederschlagsentwässerung aufgenommen. Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Allgemeiner Bodenschutz und Altlasten
Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Kreisgesundheitsamt:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise gemacht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Artenschutz:

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Landschaftsplan:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Artenschutz:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

4.7 Schreiben der Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 05.08.2018

Es werden erhebliche Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgetragen, insbesondere wegen der weiteren Versiegelung und Verdichtung in Hilden. Hilden sei bereits heute viel zu dicht besiedelt, was jüngst vom LANUV bestätigt worden wäre. Es sei abzusehen, dass bei der derzeitigen Versiegelung rund 70% der Menschen in Hilden durch Hitzeinseln betroffen sein würden. Deshalb müsse jedes verständige und verantwortliche Rats- und Verwaltungsmitglied das Maß an zumutbarer Belastung für überschritten halten. Gesunde Lebensverhältnisse würden nur noch eher durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden können.

Auch das Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen" aus dem Jahr 2009, das auf Seite 13 der BPlan-Begründung zitiert würde, spräche aus stadtökologischer Sicht eindeutig gegen dieses Vorhaben:

„Die Klimafunktionskarte macht Aussagen zum Plangebiet. Demgemäß liegt dieses in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum. Es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren und weitere Verdichtung sollen vermieden werden."

Die geplanten Häuser würden eine Austauschbarriere darstellen, indem sie in die heute vorhandene Durchlüftungsschneise gebaut würden. Und nicht nur für den Bau der Häuser fielen heute unversiegelte Freiflächen weg; durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Feuerwehrzufahrten würden weitere Grünflächen in Anspruch genommen und versiegelt. Auf den hierfür erforderlichen Flächen sorgten heute noch Bäume, Gebüsche und Sträucher für Verdunstung und damit Abkühlung.

Offensichtlich sei der Rat der Stadt Hilden in früheren Zeiten vorausschauend gewesen, als die Bebauungsgrenzen so festgelegt wurden, dass eine hinreichende Begrünung und Durchlüftung erhalten bleiben sollte. Diesem menschenfreundlichen Entscheidungsverhalten solle der aktuelle Stadtrat ebenfalls folgen. Anwohner und Mieter, die sich von der Planung benachteiligt sehen, hätten zu Recht ihren Widerstand gegen diese Pläne angekündigt. Denn insbesondere die Mieter würden einen unerträglichen Verlust an Lebens- und Wohnqualität erleiden, und das obwohl sie teilweise jahrzehntelang an das Unternehmen ihr gutes Geld als Miete gezahlt und damit dem Unternehmen mit zum Erfolg verholfen hätten.

Damit solle sich dieses Bauvorhaben und diese Planung zugunsten eines Investors schon erledigt haben. Dies auch, weil demselben Investor weitere Baumöglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in Aussicht stehen würden.

Es sei darüber hinaus unverständlich, wenn die Stadt Hilden in diesem nördlichen Teil Hildens im Jahr 2016 durch Aufhebung des BPlanes (66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) eine Möglichkeit für flächenschonende Aufstockungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden zurückgenommen hat und jetzt einem größeren Investor die Bebauung von Grünflächen zugestehen würde, ohne hinreichende Rücksicht auf die dort wohnenden Menschen und die o.g. zu erwartenden Probleme.

Der Rat und die Verwaltung werden aufgefordert, ein stadtökologisches Gesamtkonzept zu erstellen, wie die Folgen des Klimawandels in Hilden reduziert werden können. Bis dahin sollen keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden. Sollte dies nicht beabsichtigt sein, wird gefordert, die klimatischen Auswirkungen dieses Vorhabens konkret zu untersuchen. Ein bloßer Verweis auf die geringen Folgen sei angesichts der vorstehenden Ausführungen nicht glaubwürdig.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass diese Bebauung gegen den Willen der Bevölkerung durch den Stadtrat beschlossen werden sollte, wird auf den notwendigen Artenschutz hin-

gewiesen. Dieser Artenschutz sei im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu beachten und gelte über die sog. planungsrelevanten Arten – wie im Begleitplan benannt - hinaus für alle wildlebende Fauna auch auf dem privaten Gelände.

Wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises von Fledermausvorkommen in diesem Ortsbereich würde dies vorsorglich zur weiteren Untersuchung angemeldet werden. Dazu würde sich die BUND Ortsgruppe Hilden noch einmal kurzfristig melden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird aus im Folgenden dargestellten Gründen nicht gefolgt.

Ob und inwiefern bei derzeitigem Versiegelungsgrad Menschen in Hilden eventuell zukünftig von Hitzeinseln betroffen sein werden, ist nicht Gegenstand der Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die vorliegende Planung hat durch die geplanten Wohngebäude eine teilweise Versiegelung der heute vorhandenen Grünflächen zur Folge. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund dringend benötigten Wohnraums in Hilden.

Da das Plangebiet über einen vergleichsweise großzügigen Anteil an begrünten Freiflächen verfügt, kann sichergestellt werden, dass gesunde Lebensverhältnisse nicht nur für die vorhandenen sondern auch für Mieter der zukünftigen Wohngebäude gewahrt bleiben. So sind weiterhin ausreichend Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld vorhanden und eine ausreichende Belüftung und Besonnung sichergestellt.

Die Aussagen des durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH erstellten Klimagutachtens wurden aufgrund vorhandener Unklarheiten zwischen Planungshinweistexten und erstellten Karten von der Gutachterin neu formuliert.

Dementsprechend gilt für die das Plangebiet betreffende Siedlungsfläche (klimatisch günstiger Siedlungsraum) folgendes:

„Günstige bioklimatische Situation:

Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren wird empfohlen. Weitere Verdichtung sollte maßvoll und unter Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte geschehen:

- Bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- Geringe Bauhöhen
- Möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren)“

Die bioklimatisch günstigen Siedlungsräume sind den stärker belasteten Innenstadträumen zur baulichen Verdichtung vorzuziehen.

Der Forderung nach der Untersuchung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens wird gefolgt. Hierzu wurde durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH ein klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße (Stand: Oktober 2018) erstellt. Hierin wurde der Einfluss der beabsichtigten Nutzung auf das Schutzgut Klima untersucht.

Die Gutachterin kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Es ist davon auszugehen, dass sich aus den zusätzlichen Baumassen eine leichte Zunahme der bodennahen Lufttemperatur im Plangebiet selbst ergibt. Aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Anteil der erwärmten Baumasse, gleichzeitig geht die flächeninterne Kaltluftproduktion teilweise verloren. Eine gebäudebedingte Hinderniswirkung und damit einhergehende Abnahme der nächtlichen Durchlüftung ist nicht

zu erwarten, denn die schon vorhandene Bebauung südlich der Oderstraße ist ohnehin quer zur Strömungsrichtung ausgerichtet.
Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung aufweist. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken."

Aufgrund der vorhergegangenen Ausführungen ist das Plangebiet geeignet, um maßvoll dringend benötigten (zum Teil barrierefreien) Wohnraum im Hildener Stadtgebiet zu schaffen und stärker belasteten Siedlungsräumen vorzuziehen.

Andere Bebauungsplanverfahren (hier BPlan 66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) und mögliche andere dem Eigentümer zur Verfügung stehende Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62A, 2. Änderung und werden daher nicht weiter thematisiert.

Die Forderung ein stadtökologisches Gesamtkonzept zu erstellen, wie die Folgen des Klimawandels in Hilden reduziert werden können, wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Forderung des generellen Aufstellungs- und Änderungsstopps von Bebauungsplanverfahren bis zur Erstellung eines solchen Gesamtkonzepts wird nicht gefolgt, da dadurch in die Planungshoheit und Steuerungsmöglichkeit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hilden in einem unverhältnismäßigem Umfang eingegriffen würde.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, auch Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung genannt, durchgeführt. Über diese artenschutzrechtliche Prüfung ist nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Diese umfasst eine nach Bearbeitungsschema des LANUV (vgl. VV Artenschutz) durchzuführende, Ortsbegehung, jedoch keine faunistischen Kartierungen. Als Ergebnis der Untersuchung wurde das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sowie die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen ausgeschlossen. Dem Artenschutz wurde rechtlich somit ausreichend Rechnung getragen.

Mit der Stellungnahme wurde wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen angeregt, entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Sichtung von Fledermäusen im Gebiet nicht zu einer generellen Betroffenheit und zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG führt. Entscheidend ist in der Regel nicht, ob in einer Vorhabenfläche schützenswerte Arten allgemein auftreten, sondern ob diese als Individuen oder Population an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erheblich betroffen sind oder sein könnten. Jagdhabitate von Fledermäusen unterliegen in aller Regel (und so auch im vorliegenden Fall) nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG.

Der BUND Ortsgruppe Hilden wurde eine Frist bis zum 24.08.2018 eingeräumt, sich zu den genannten Fledermausvorkommen näher zu äußern. Im Zuge dessen wurde auf den zuvor genannten Sachverhalt hingewiesen. Sollten jedoch hinreichend konkretisierte Informationen vorgelegt werden, dass Fledermäuse als Individuen oder Population an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erheblich betroffen sind oder sein könnten, wären weitergehende Untersuchungen anzudenken. Die BUND Ortsgruppe Hilden

legte am 24.08.2018 ein weiteres Schreiben vor, in welchem auch grafisch ein- und ausfliegende Fledermausarten dokumentiert wurden. Da es sich hierbei nach Einschätzung des Gutachters jedoch lediglich um Indizien für jagende Fledermäuse handelt, hat die vorhergehend dargestellte Aussage weiterhin Bestand.

4.8 Schreiben des Bürgerverein Hilden-Meide e.V. mit Datum vom 17.08.2018

Der Bürgerverein Hilden-Meide e.V. (BV Meide) wurde 1951 gegründet. Nach der Vereinssatzung setzt sich der BV Meide innerhalb seines Tätigkeitgebietes, indem sich das Neubauvorhaben befindet, für Verbesserungen in den Bereichen Sicherheit, Verkehr, Infrastruktur sowie Wohnumfeld- und Lebensqualität ein. Da nicht alle diese Bereiche positiv beeinflusst werden würden, stimmt der BV Meide der Bebauung bzw. der Aufstellung von Bauleitplänen in dieser Form nicht zu.

Die geplanten beiden Neubauvorhaben mit je 7 Wohneinheiten sollen auf unversiegelten Grundstücksflächen errichtet werden. Der BV Meide ist der Meinung, dass insbesondere die folgenden Themenbereiche intensiver zu betrachten und ggf. zu untersuchen seien:

- Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung
- Hitzestau – fehlende Belüftung durch den Neubaubereich
- Versiegelung von Grünflächen durch Neubauten und Parkplätze
- Mogelpackung - Nur eine „echte“ barrierefreie Wohnung im Haus
- Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen
- Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet
- Errichtung von Anwohnerparkplätzen
- Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord
- Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung

Der Hildener Norden zähle zu den dichtbesiedeltsten Wohngebieten in Nordrhein Westfalen. In den letzten Jahren seien die intensiven Bebauungen, wie zum Beispiel die Flüchtlingsunterkünfte, die 19 Einfamilienhäuser der Meide GmbH, die Errichtung des Freizeitbereiches Vabali, der Ausbau der Giesenheide sowie die angedachte Umgestaltung der Bungert-Tennisranch im Diekhaus, die Gebäude- und Bewohner- und Besucherdichte massiv erhöht worden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine nicht näher konkretisierte Zunahme von Umweltbelastungen durch weitere Gebäudeverdichtung der letzten Jahre sowie angedachte Umgestaltungen genannt. Die nochmalige Prüfung etwaiger Umweltbelastungen durch die genannten bereits umgesetzten, bzw. anderweitig angedachter Planungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass die Umweltbelange im Rahmen der Planung und Genehmigung dieser Vorhaben bereits ausreichend berücksichtigt wurden. Auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens werden Umweltbelange berücksichtigt und gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Planungsstand sind keine Hinweise auf eine Zunahme von, durch den Bürgerverein Meide e.V. nicht näher spezifizierten, Umweltbelastungen bekannt.

Hitzestau - fehlende Belüftung durch den Neubaubereich

Die lokalen Medien wie die WDR-Lokalzeit und die Rheinische Post hätten in den letzten Tagen die Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) dargelegt. Etwa 38.000 Menschen in Hilden würden bei sommerlichen Wetterlagen bereits heute unter besonders großen Hitzebelastungen leiden. Dies ginge aus einer neuen Untersuchung des LANUV hervor, in deren Zentrum die Hitzebelastung stand, die mit dem Klimawandel der jüngeren Vergangenheit einhergeht.

In Hilden würden die gleichen hohen Belastungen wie in Düsseldorf und Köln zutreffen. 70% der Hildener Bevölkerung würde unter der zu engmaschigen Hildener Bebauung leiden. Aus diesem Grund ist der BV Meide bei weiteren Bebauungen in Hilden sehr kritisch. Die hohen Temperaturen im Sommer 2018 würden diese Aussagen belegen und führten somit zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße erstellt. Hierin werden Temperaturen, Kaltluftströmungen und Kaltluftvolumenströme für das Plangebiet und dessen Umfeld zu Zeiten einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage dargestellt.

Die Gutachterin kommt hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens zu folgenden Ergebnissen:

„Es ist davon auszugehen, dass sich aus den zusätzlichen Baumassen eine leichte Zunahme der bodennahen Lufttemperatur im Plangebiet selbst ergibt. Aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Anteil der erwärmten Baumasse, gleichzeitig geht die flächeninterne Kaltluftproduktion teilweise verloren. Eine gebäudebedingte Hinderniswirkung und damit einhergehende Abnahme der nächtlichen Durchlüftung ist nicht zu erwarten, denn die schon vorhandene Bebauung südlich der Oderstraße ist ohnehin quer zur Strömungsrichtung ausgerichtet.

Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung auf-weist. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken."

Versiegelung von Grünflächen durch Neubauten und Parkplätze

Für die beiden Neubauvorhaben müssten Grünflächen und Bäume weichen. Somit würden freie Grundflächen zusätzlich versiegelt. Auch die weitere Errichtung von Stellplätzen fände auf dem vorhandenen Areal im westlichen Bereich der Häuser Oderstraße 6-8 statt. Hierdurch würden ebenfalls bisherige Freiflächen versiegelt. Der BV Meide ist gegen die weitere Versiegelung von Freiflächen im stark besiedelten Hildener Norden. Es würde der Eindruck entstehen, dass in Hilden soviel wie möglich zugebaut und versiegelt werden soll. Die letzten und aktuellen Neubauvorhaben wie der Jacobus-Hof, Hochdahler-/Nordstraße, die Bebauung der Beethovenstraße und der Bereich Richrather-/Uhlandstraße würden die Aussagen des BV Meide belegen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Für den dringend benötigten Wohnraum in Hilden und die für die Anzahl der notwendigen nachzuweisenden Stellplätze werden zwangsläufig Flächen neu versiegelt. Gemäß Aussagen der Gutachterin von GEO-NET Umweltconsulting GmbH sind jedoch die bioklimatisch günstigen Siedlungsräume, zu denen das Plangebiet gehört, den stärker belasteten Innenstadträumen zur baulichen Verdichtung vorzuziehen. Die durch die zusätzliche Versiegelung entstehenden Auswirkungen werden durch den weitestgehenden Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen und den notwendigen Ersatz von entfallenden Bäumen abgemildert. Zusätzliche Stellplätze und Zuwegungen werden möglichst mit versickerungsfähigem Pflaster (z.B. Rasengittersteine ausgeführt).

Die Versiegelung durch die genannten weiteren Neubauvorhaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Versiegelung auf die Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanverfahren der genannten Neubauvorhaben bereits berücksichtigt und gutachterlich untersucht wurden.

Mogelpackung - Nur eine „echte“ barrierefreie Wohnung im Haus

Auf engsten Raum, unversiegelter Fläche sollen zwei Neubauvorhaben mit insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen. Die Häuser verfügen über keine Kellerräume oder Tiefgaragen. Im Erdgeschoss werden die Hausanschlussräume sowie jeweils eine Drei-Zimmer-Wohnung errichtet, die barrierefrei ausgestattet werden sollen. Die Häuser verfügen über keine Aufzüge, somit ist ein barrierefreies Wohnen nur bedingt möglich, da stark gehbehinderte Mitbewohner keinen Aufzug vorfinden bzw. das Erdgeschoss wohl kaum für das Abstellen von elektrischen Rollstühlen oder Rollatoren geeignet ist. Gleichzeitig dürfen in Treppenhäusern und auf Fluchtwegen keine Gegenstände gelagert werden. Der BV Meide ist daher der Meinung, dass es sich bei diesen altengerechten Neubauvorhaben um Mogelpackungen der Wohnungsbaugesellschaft Derr handelt oder diese Neubauvorhaben nur als Verhandlungsmasse für das Neubauvorhaben Grünewald dienen sollen.

Der BV Meide schlägt vor, dass die Wohnungsbaugesellschaft Derr ihr vorhandenes Verwaltungsgebäude Gerresheimer Straße/Ecke Grünewald alters- und behindertengerecht umbauen kann und für die Verwaltung ein Neubauvorhaben in der Giesenheide errichten könnte.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>

In den Erdgeschossen der zwei Neubauvorhaben werden neben jeweils einer barrierefreien Vierraum-Wohnung auch die Haustechnik und die Kellerersatzräume untergebracht. In den 1. und 2. Obergeschossen sollen jeweils 3 Stck. Zweiraum-Wohnungen entstehen, die nicht barrierefrei sind. Es sollen demnach sowohl barrierefrei zugängliche, als auch nicht barrierefrei zugängliche Wohnungen geschaffen werden. Gegenstände können in den genannten Kellerersatzräumen gelagert werden.

Ein eventueller Umbau und eine Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes ist vom Eigentümer derzeit nicht vorgesehen und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen – fehlendes Konzept

Durch den Bevölkerungszuzug oder den Besuch der Freizeiteinrichtungen würden tagtäglich mehr Kraftfahrzeuge nach Hilden gelockt, die wiederum bereits die Parkplätze im Wohngebiet Schalbruch nutzen müssten, da die Parkplätze am Elbsee ausgebucht seien.

Die Parkplatzknappheit verlagere sich somit in die umliegenden Wohngebiete. Der BV Meide begrüßt die Erweiterung der Freizeitangebote bemängelt aber, dass zu wenige Parkplätze eingeplant und eingeräumt werden. Gleichzeitig würde das erhöhte Verkehrsauf-

kommen zu einer erhöhten Umweltbelastung und zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Der BV Meide schlägt vor, die Ortsbuslinie O3 zusätzlich über Westring und Auf dem Sand zu führen, und damit auch die Bereiche Wohnweiler Elb und Elbsee in die Fahrtstrecke einzubinden.

Dieselben Parkplatz-Argumente würden für den Bereich des Neubauvorhabens Grünewald gelten. Die Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße würde vor dem Kollaps stehen. Mit der Errichtung der Ein- und Mehrfamilienhäuser in den 1960er Jahren seien viel zu wenig Parkplätze und Garagenplätze errichtet worden. Die damaligen Planzahlen für die Stell- und Parkplätze würden nicht mehr zutreffen und eine Anpassung sei nicht erfolgt. Die damals zu wenig errichteten Einzelgaragen seien für die heutigen Autos teilweise nicht mehr geeignet und so würden zum Beispiel einige Garagen als Lagerplätze für Fahrräder, Spielsachen und Brennholz genutzt und somit zweckentfremdet.

Der BV Meide begrüßt die Berücksichtigung einer Tiefgarage mit ausreichenden Stellplätzen. Die 1:1 Ausrichtung zwischen Wohneinheit und Stellplatz sei aber zu gering, da in der Regel die anwohnenden Familien 2-3 Autos vorhalten bzw. die Neubürger, die die freiwerdenden Mietwohnungen nutzen werden, mitbringen würden. Der BV Meide schlägt daher die Auslegung von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit vor.

In den nächsten Jahren sei weiterhin mit einem Zuwachs der Autozulassungen zu rechnen. Alternative Fahrzeuge wie Elektroautos hätten zunächst keine positiven Auswirkungen auf fehlende Parkplätze oder den Verkehrsinfarkt in den Städten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Überprüfung der generellen Parkplatzsituation im Hildener Norden, insbesondere der Situation der Auslastung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und genannter Parkplätze („Elbsee“) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Selbiges gilt für die Planung von Stellplatzanlagen für Freizeitangebote.

Die Linienplanung des ÖPNV ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Empfehlung wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Stellplatznachweis erbracht. Für durch das Vorhaben entfallende Stellplätze und Garagen wird in gleicher Anzahl Ersatz geschaffen. Die für das Vorhaben nötige Anzahl an Stellplätzen wird neu geschaffen. Gemäß Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist für Gebäude mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung vorzusehen. Ein über diese Richtzahl hinaus gehender Bedarf wird nicht gesehen. Durch das Vorhaben selbst wird daher keine negative Auswirkung auf die Parkplatzsituation generiert. Ein Anspruch auf einen privaten Stellplatz für ein etwaiges Zweit-, bzw. Drittauto in unmittelbarere Nähe zur Wohnung ist ebenfalls nicht vorhanden. Eine durch den Bürgerverein Meide e.V. geforderten Verdopplung der Stellplatzzahlen würde darüber hinaus das Stadtbild in einer nicht erwünschten Weise prägen und mit einer Inanspruchnahme von anderweitig genutzten Flächen (z.B. Grün- und Freiflächen) einhergehen. Der Forderung wird daher nicht gefolgt.

Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet

Die mangelhafte Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße sei bereits aufgeführt worden. Zusätzlich zu den vielen Personenkraftwagen würden zunehmend Kleinlaster wie Autotransporter, Speditionslaster oder Abschleppdienste im Wohngebiet parken, großzügig die Parkplätze belegen und die Umwelt belasten. In den frühen Morgenstunden circa 04:30 Uhr, würden die Anwohner durch die Inbetriebnahme dieser geräuschvollen Fahrzeuge aus dem Schlaf gerissen. Der BV Meide hätte diese Lärm- und Umweltbelastungen mehrfach bei der Stadt Hilden und den

hiesigen Politkern angemahnt. Bis heute sei keine Lösung gefunden worden. Der BV Meide schlägt daher vor, die oben genannten Fahrzeuge durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 314 Parken in Verbindung mit dem Zeichen 1048-10 PKW vom Parken auszuschließen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Prüfung eines Parkverbots für Gewerbelaster ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Errichtung von Anwohnerparkplätzen

Damit die mangelhafte Parkplatzsituation durch fehlende Parkplätze und die Gewerbelaster um das Neubauvorhaben verbessert werden könne, schlägt der BV Meide vor, Anwohnerparkplätze einzurichten. Somit würden Fremdparker oder Anwohner auf alternative Transportmittel wie zum Beispiel Fahrrad oder den Öffentlichen Nahverkehr aufmerksamer. Die Parkplätze im Bereich Grünewald/Gerresheimer Straße würden gerne als Park- und Ride-Parkplatz genutzt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Einrichtung von Anwohnerstellplätzen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Generell stellen Anwohnerparkplätze nur eine Bevorrechtigung und keine Garantie auf einen wohnungsnahen Stellplatz dar. Zudem werden in Hilden Anwohnerparkplätze nur innerhalb des Stadtzentrums ausgewiesen.

Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord

Die Errichtung von 14 Wohneinheiten für Rentner und Alleinstehende sei geplant. Die Erstbezieher würden nach Aussage von Wohnbau Derr aus den vorhandenen Mietwohnungen kommen und somit Platz für den Zuzug von weiteren Familien schaffen. Das würde unweigerlich zu einer weiteren Bevölkerungsverdichtung führen. Es würde im Hildener Norden ein Nahversorgungskonzept fehlen. Der BV Meide begrüßt und freut sich, dass zum Beispiel die Kleinst-Nahversorgung um den Naturhof so gut angenommen werde. Für die Bewohner im Grünewald und Oderstraße befänden sich die nächsten größeren Supermärkte im Bereich Beethovenstraße 33 (Edeka) und Gerresheimer Straße 95 (Aldi). Selbst die Supermärkte in Erkrath-Unterfeldhaus (Rewe, Penny, Aldi) würden noch deutlich näher liegen als die zentrale Hildener Einkaufszone Mittelstraße.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das jüngst fertiggestellte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden (Stand Juni 2017) weist tatsächlich ein Nahversorgungsdefizit für den Hildener Norden aus und macht entsprechende Handlungsempfehlungen (z. B. Ausbau bestehender Läden und weitere Einzelhandelsansiedlungen). Die Lösung dieser Thematik kann jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Auch wenn die Umgestaltung der Bungert-Tennisranch nicht in den betroffenen Bebauungsplan hinein ragen würde, würde diese Umgestaltung zu negativen Ergebnissen für die Bewohner im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße führen.

Der BV Meide bedauert diesen Wegfall der Freizeitangebote für die Bewohner, welcher eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität haben würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wegfall der genannten Freizeitangebote ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zusammenfassung:

Die angedachten Neubauvorhaben bzw. die Gegebenheiten aus der aktuellen Studie des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, die unzureichende Parkplatzsituation führen aus Sicht des Bürgervereins Hilden-Meide zu einer Beeinträchtigung und Verschlechterung der Infrastruktur und Wohnqualität. Aus diesen Gründen stimmt der BV Meide einer derartigen Bebauung in der Oderstraße nicht zu.

Der BV Meide schlägt vor, das die Wohnungsbaugesellschaft Derr das vorhandene Verwaltungsgebäude in der Wohlauer Str. für altengerechte Wohnungen umbauen und für die Verwaltung ein Neubauvorhaben in der Giesenheide errichten soll. Der BV Meide rügt auch die mangelhafte, unzureichende und verunsichernde Einbindung der benachbarten Mieter. Es entstand der Eindruck, die Stadt Hilden und einige politischen Vertreter wollten eine schnelle Entscheidung zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaft Derr durchpeitschen. Der BV Meide lobt den Einsatz einer kleinen Hildener Partei, die die betroffenen Mieter aktuell und umfangreich informiert hat.

Der BV Meide begrüßt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Derr für ihre Mieter so vorsorglich einsetzt. Dieser Einsatz darf aber nicht zu Lasten der Umwelt und benachbarten Mieter führen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen der Zusammenfassung werden zur Kenntnis genommen. Zu den genannten Punkten wurde vorangehend bereits Stellung genommen.

Die Rüge benachbarte Mieter mangelhaft, unzureichend und verunsichernd eingebunden zu haben wird zurückgewiesen.

Die Mieter wurden direkt nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.03.2018 von der Wohnbaugesellschaft H. Derr angeschrieben und über die geplanten Bauvorhaben informiert. Am 23.05.2018 wurden die Mieter in einer Mieterumfrage zu den Bauvorhaben befragt. Konkret wurden eine generelle Zustimmung oder Ablehnung der Vorhaben, eventueller persönlicher Bedarf an Wohnraum sowie eventuell gewünschte Ausbaustandards erfragt.

Alle betroffenen und interessierten Bürger und Bürgerinnen hatten des Weiteren im Rahmen einer freiwilligen und für das Bebauungsplanverfahren nicht gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2018 die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Im Vorfeld wurden im Plangebiet frühzeitig (23.05.2018) Wurfzettel verteilt, in denen auf die Veranstaltung hingewiesen und über die Planung informiert wurde. Die Mieter der Wohnbau Gesellschaft H. Derr erhielten das Informationsblatt zur Bürgerveranstaltung per Post. Darüber hinaus wurde auf dem Internetauftritt der Stadt Hilden über die Veranstaltung informiert. Als zusätzliche informative Maßnahme erfolgte eine vorrübergehende Absteckung der geplanten Neuverdichtung auf den Grundstücken der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG im Zeitraum vom 13.06.2018 bis 15.06.2018.

5. die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 14.06.2018 werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.

6. die Anregungen der Interessengemeinschaft Oderstraße vom 08.08.2018 wie folgt abzuhandeln:

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 62A, 2. Änderung im Bereich Oderstraße erstellt. Hierin werden Temperaturen, Kaltluftströmungen und Kaltluftvolumenströme für das Plangebiet und dessen Umfeld zu Zeiten einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage dargestellt.

Folgende Ergebnisse werden darin angeführt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung aufweist. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken."

Die von der Interessensgemeinschaft befürchteten Auswirkungen auf die Temperatur, die zu einer Gefahr für die Gesundheit der Anwohner führen würden, werden durch die Aussagen des Gutachtens widerlegt.

Der Forderung der Interessengemeinschaft sofort die Vernichtung von Grünanlagen zu unterbinden, wird bezüglich des Vorhabens an der Oderstraße nicht gefolgt. Für entfallende Grünflächenanteile wird in Abstimmung mit der Stadt Hilden an geeigneter Stelle durch den Eigentümer Ersatz geleistet, so dass auch nach der geplanten Verdichtung ausreichend Grünflächen vorhanden und weiterhin gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind.

Von den geplanten 14 Wohnungen werden zwei barrierefrei zugänglich sein. Sozialer Wohnungsbau ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Wohnbaugesellschaft H. Derr hält in ihren Wohnungsbeständen jedoch mietpreisgedämpften Wohnraum vor.

7. die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Oderstraße und umfasst das Flurstück 389 sowie das Flurstück 537, beide in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze entspricht den äußeren Grenzen der genannten Flurstücke. Diese verlaufen östlich entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wohlauer Straße, im Süden entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Oderstraße, im Westen grenzen die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünewald, sowie eine Garagenanlage und deren Zufahrten an das Plangebiet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Grundstücke der 2-geschossigen Reihenhausbebauung entlang der Wohlauer Straße und Straße Grünewald begrenzt.

Ziel der Planung ist es, die bereits auf dem Flurstück 389 vorhandene Mehrfamilienhaus-Wohnanlage durch zwei dreigeschossige baulich angepasste Mehrfamilienhäuser mit kleinen und teilweise barrierefreien Wohnungen zu ergänzen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom Oktober 2018 zu Grunde.

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich beschlossen mit
12 Ja-Stimmen
5 Nein-Stimmen (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, FDP-Fraktion, Fraktion Bürgeraktion, Fraktion Allianz für Hilden)

5.8 Widmung von Straße, Wegen und Plätzen im Stadtgebeit Hilden für den öffentlichen Verkehr: 1) Fuß- und Radweg Steinauer Straße im Neubaugebiet — WP 14-20 SV 61/210

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss wie folgt:

Folgende Straße in der Stadt Hilden wird gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) vom 23. September 1995 (GV NW S. 1028 ff.) in der z. Z. gültigen Fassung

- als Gemeindestraße, bei der **die Belange der Erschließung der anliegenden Grundstücke überwiegen (§ 3 Abs. 4 Ziffer 2 StrWG NW) dem Fußgänger- und Fahrradverkehr** gewidmet:

Lfd. Nr.	Weg	von - bis	Gemarkung Hilden	
			Flur	Flurstück
1	Weg	Im Neubaugebiet „Meide“	31	516, 611, Teilfläche aus 597

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

6 Angelegenheiten des Tiefbau- und Grünflächenamtes

6.1 Regenwasserkanalsanierung Am Lindenplatz (östl.) - Talstraße - Richrather Straße hier: Unterlagen nach § 14 Gem HVO — WP 14-20 SV 66/119

Da keine Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Sanierung der Regenwasserkanäle Am Lindenplatz – Talstraße – Richratherstraße:
Bauabschnitt 1:. Am Lindenplatz (östl.) - Talstraße und
Bauabschnitt 2: Talstraße - Richrather Straße
und stimmt den nach § 14 GemHVO vorgelegten Unterlagen und den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von:

1.Bauabschnitt:	1.301.722,72 €	
2.Bauabschnitt:	645.000,00 €	
	=1.946.722,72 €	zu.

€

Die aktivierten Eigenleistungen betragen: . 76.200,00 €

Bauabschnitt 1+2: Am Lindenplatz - Talstraße – Richrather Straße (I-Nr: I106600149)

bisher bereitgestellt:

Ansatz 2013 - 2017 181.722,72 € (Baukosten Kreuz. Baustr. + Planung)

bereit zu stellen:

Ansatz 2019	330.000,00 €	(Ausführungsplanung, Vergabe)
VE 2019	1.435.000,00 €	
Ansatz 2020	1.335.000,00 €	(Baukosten u. örtl. Bauleit.)
Ansatz 2021	100.000,00 €	(Baukosten u. örtl. Bauleit.)
	AEL 76.200,00 €	

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

7 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

- keine -

8 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

8.1 Anfrage Fraktion Bündnis90/Die Grünen - Fußgängerampel Richrather Straße im Bereich des S-Bahnhofes

Frau Vogel erkundigte sich, wann die Ampel Richrather Straße, Bereich S-Bahn, installiert werde. Der Beschluss hierzu sei bereits älter.
Herr Mittmann antwortete unter Bezug auf die Darlegungen in der seinerzeitigen Sitzungsvorlage,

dass eine Umsetzung bisher aufgrund fehlender Personalkapazität nicht erfolgen konnte.

8.2 Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Fahrbahnmarkierungen

Herr Albers reichte folgenden Antrag ein:

Erneuerung der Fahrbahnmarkierungen auf innerstädtischen Straßen, deren Baulastträger die Stadt Hilden ist.

Begründung:
Verkehrsmarkierungen tragen wesentlich zur Sicherung des allgemeinen Verkehrs bei; sie stellen für alle Teilnehmer und Teilnehmerinnen eine wichtige Orientierungshilfe dar.

Besonders in der dunkleren Jahreszeit sollten diese gut sichtbar sein.
Auf innerstädtischen Straßen, wie zum Beispiel Klotzstraße – Einmündung Hofstraße ist dies nicht mehr gegeben.

Daher soll die Stadt Hilden entsprechende Kontrollen und Ausbesserungen auf innerstädtischen Straßen durchführen, deren Baulastträger sie ist und dort, wo sie es nicht selbst ist, den jeweiligen Straßenbaulastträger darauf hinweisen.

8.3 Anfrage SPD-Fraktion - Bebauungsplan 262, VEP 21

Herr Buchner erkundigte sich nach dem Bauvorhaben Richrather Straße, Rewe-Markt. Er wollte wissen, ob der Verwaltung bekannt sei, aus welchen Gründen das Bauvorhaben nicht weiter betrieben werde. Der Abriss der Tankstelle sei bereits seit längerer Zeit vorgenommen worden.

Herr Groll und Frau Herzfeld antworteten, die Lärmschutzwand sei bereits errichtet. Die zeitliche Abwicklung sei im Durchführungsvertrag zum VEP geregelt. Warum sich der Projektentwickler mit der Umsetzung Zeit lasse, sei nicht bekannt. Es sei noch ein Nachtrag zum Baugenehmigung beantragt.

Ende der Sitzung: 21:20 Uhr

Anabela Barata / Datum
Vorsitzende

Birgit Kamer / Datum
Schriftführer/in

Gesehen:

Birgit Alkenings / Datum
Bürgermeisterin

Rita Hoff / Datum
Beigeordnete