

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 23.04.2021
AZ.: 61 Bpl 264 Entwurf (2) Bopp

WP 20-25 SV 61/034

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich
Gerhart-Hauptmann-Hof:**
- Bericht aus der frühzeitigen
Beteiligung
- Vorlage ausgearbeiteter Entwürfe
- Entscheidung über den Entwurf

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Linke			

Öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☐ nein

☒ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

09.06.2021

Entscheidung

Anlage 1: Protokoll der frühzeitigen Auslegung

Anlage 2: Vorläufige Berechnung des möglichen Planungsschadens (nicht öffentlich)

Anlage 3: Entwurf A

Anlage 4: Entwurf B

Anlage 5: Entwurf C (Bürgervariante)

Vorlage

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 auf Grundlage des vorgelegten Entwurfes A weiterzuführen.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 für den Bereich „Gerhart-Hauptmann-Hof“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.11.2019 als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeleitet (gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB).

Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig beteiligt. In dem beigefügten Protokoll ist das Verfahren erläutert, um unter den Bedingungen der Corona-Pandemie die Anregungen der Öffentlichkeit zu erfahren.

Dabei wurden gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.11.2020 mehrere Varianten des städtebaulichen Entwurfs vorgestellt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Auf Basis der Auswertung der eingereichten Stellungnahmen soll nun eine Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf getroffen werden.

Gliederung der Beschlussvorlage:

1. Ziele und Verlauf des Bebauungsplanverfahrens
2. Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung
3. Vorstellung von drei Bebauungsplan-Entwürfen
4. Begründung des Beschlussvorschlags
5. Weiteres Vorgehen im Bauleitplanverfahren
6. Anlagen:
 - a. Lage im Stadtgebiet, Grenze des Plangebietes
 - b. Zeichnerische Darstellung der Entwürfe 1- xxx 3
 - c. Bauabsicht der Eigentümerin

1. Ziele und Verlauf des Bebauungsplanverfahrens

Für die von der Eigentümerin des Grundstücks St.-Konrad-Allee 36-42 geplanten Mehrfamilienhäuser wurde nach einer Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) am 08.05.2019 ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Aufgrund von Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern, aus der Bevölkerung gegen diese Nachverdichtung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren hat das Ziel, vorhandene Grünflächen zu erhalten und Möglichkeiten einer maßvollen Verdichtung abzuwägen und ggf. planerisch zu ermöglichen.

Die Entscheidung über die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund eines möglichen „Planungsschadens“ erhebliche finanzielle Folgen für die Stadt Hilden mit sich bringen.

Planungsschaden:

Wenn das derzeit aufgrund § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestehende Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschmälert wird, entsteht dem Grundstückseigentümer ein Vermögensverlust, also ein „Planungsschaden“ gem. § 39ff. BauGB.

So heißt es in § 42 BauGB Abs. 1: „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer (...) eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen“. Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher zu klären, ob dem Grundstückseigentümer durch die Festsetzungen ein erheblicher finanzieller Nachteil entsteht. Sinnvoll ist es, diesen Belang bereits in der Planungsphase im Blick zu haben:

Wenn der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff in das bestehende Baurecht des Eigentümers unerheblich ist, wird dies nicht als Planungsschaden gewertet. Aus einem erheblichen Ein-

griff kann jedoch ein Entschädigungsanspruch gegenüber der Stadt Hilden entstehen. Da die positiv beschiedene Bauvoranfrage dem Eigentümer das Baurecht für zwei Neubauten mit insgesamt 12 Wohnungen einräumt, entstünde zumindest für den Fall, dass eine Nachverdichtung auf dem betroffenen Grundstück durch den Bebauungsplan gänzlich unzulässig würde, voraussichtlich ein beträchtlicher Planungsschaden.

Dieser Sitzungsvorlage liegt zu einer ersten Einschätzung des entstehenden Schadens eine nicht-öffentliche modellhafte Berechnung des Planungsschadens bei, der durch den Bebauungsplan bei Zugrundelegung des jeweiligen Entwurfes verursacht würde.

Die Höhe der Entschädigungsansprüche kann in jedem Fall erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ggfs. mit Unterstützung von Gerichten festgelegt werden, da erst dann der Umfang des ggfs. verbleibenden Baurechts feststeht. Sie ist gemäß § 42 BauGB davon abhängig, ob die Grundstücke bereits seit über sieben Jahren hätten bebaut werden können, aber es nicht wurden oder ob das Baurecht erst mit Rechtskraft der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 entstand. Diese Frage muss im anstehenden Bauleitplanverfahren umfassend geklärt und das künftige Baurecht auch vor diesem Hintergrund sinnvoll entwickelt werden.

Bisher sind folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

20.11.2019	Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses
03.12.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
23.09.2020	Beschluss einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung
14.10.2020	Bekanntmachung der Veränderungssperre
07.12.2020 - 15.01.2021	frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
10.02.2021 - 26.02.2021	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Bauantrag der Vonovia (St-Konrad-Allee 36 - 42) vom 15.11.2019 wurde zunächst auf Grundlage des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens zurückgestellt, und am 05.11.2020 auf Grundlage der Veränderungssperre abgelehnt. Dennoch besteht aufgrund des vorliegenden positiven Bauvorbescheids über die Planung der Eigentümerin das Erfordernis, das Bauleitplanverfahren voranzutreiben und nun die Entscheidung über den Entwurf zu treffen.

Nach der Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.11.2020, die frühzeitige Beteiligung auf der Grundlage von zwei Varianten des Städtebaulichen Entwurfs durchzuführen, wurde am 27.11.2020 ein Bürgervorschlag eingereicht, der ebenfalls Teil der frühzeitigen Beteiligung wurde.

Nach Auswertung der während der Beteiligung eingereichten Stellungnahmen wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Im Folgenden werden die daraus entwickelten Bebauungsplan-Varianten vorgestellt.

Die in der SV 61-003 vorgestellte Variante 1 (Stadtentwicklungsausschuss vom 18.11.2020), die im Bereich St-Konrad-Allee eine Aufstockung auf drei Geschosse zzgl. Satteldach ermöglicht hätte, wurde nicht weiterverfolgt. Ein wesentlicher Grund ist, dass sie aufgrund der Gebäudehöhe Feuerwehribewegungsflächen auf dem Grundstück erfordern würde, die einen großen Teil der Grünfläche beanspruchen würden.

Die beiden anderen Entwürfe sowie der Bürgervorschlag werden in dieser Sitzungsvorlage in überarbeiteter Form als Bebauungsplan-Entwürfe A, B und C vorgelegt (siehe Punkt 3).

2. Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

a. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 durchgeführt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfordern keine grundsätzliche Umplanung des Städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet.

In Bezug auf den Bereich St-Konrad-Allee 36 - 42 wurde jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung

der Behörden eine Aufstockung der Gebäude (wie in der SV 61-003 vorgestellten Variante 1) nicht weiterverfolgt, da diese die Einrichtung von Feuerwehruzufahrten und -Feuerwehraufstellflächen auf dem Grundstück erfordern würde, was eine wesentliche Beeinträchtigung der Grünflächen zur Folge hätte.

b. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.02.2021 bis einschließlich 26.02.2021 durchgeführt und in einem Protokoll dokumentiert. Alle Informationen zur Planung und zum Verfahren waren im Rathaus sowie im Internet öffentlich zugänglich.

Am 24.11.2020 wurde eine „Bürgervariante“ eingereicht, die in der öffentlichen Auslegung mit dargestellt und zur Diskussion gestellt wurde. Während der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 12 Stellungnahmen in Form von E-Mails und Briefen zur Planung eingereicht. In Bezug auf die Planung wurden insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Es wurde vielfach dafür plädiert, auf jegliche zusätzliche Bebauung zu verzichten.
- In 4 Stellungnahmen wurde die Bürgervariante ausdrücklich unterstützt.
- Es wurde in den meisten Schreiben gefordert, die Verkehrsbelastung insbesondere der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof nicht zu erhöhen.
- Es wurde der Schutz der Grünflächen und der Bäume sowie des Klimas gefordert.

Die Bürgerinnen und Bürger äußerten keine einheitliche Haltung oder deutliche Tendenz zu den Entwürfen und dem Bürgervorschlag. Überwiegend wurde jedoch ein Verzicht auf zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende zusätzliche Verkehrsbelastung gefordert. In zwei Schreiben wurde ausgedrückt, dass der ggf. entstehende Planungsschaden hinzunehmen sei.

3. Vorstellung von drei Bebauungsplan-Entwürfen

Der Beschlussvorlage sind drei Bebauungsplan-Entwürfe beigelegt, in denen Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen werden:

Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung und Verkehr

- Festsetzungen zur Art der Nutzung (Allgemeine und Reine Wohngebiete)
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Flächen für Stellplätze und Garagen / Tiefgarage
- Straßenbegrenzungslinien, Geh- und Leitungsrechte

Ergänzend sind mindestens folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Trauf- und Firsthöhen, Dachneigung, Dachform
- offene / geschlossene Bebauung
- Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt, sofern sie städtebaulich prägend und erhaltenswert sind. Derzeit liegt noch keine Begutachtung der Einzelbäume vor.
- Festsetzungen zur Versickerung und zur zulässigen Versiegelung, sowie zum Ausschluss von „Schottergärten“
- Lärmfestsetzungen
- verkehrsberuhigte Fläche

Erläuterungen zu den Bebauungsplan-Entwürfen

1. In den folgenden Teilbereichen stimmen die Entwürfe A, B und C überein:

- Gerhart-Hauptmann-Hof 1 - 50 und St-Konrad-Allee 28 - 34
 - Baufenster zweigeschossig (entspricht dem Bestand der Wohngebäude ohne Anbauten)
 - Baufenster eingeschossig (Erweiterung der Reihenhäuser durch Wintergarten oder Anbau; Balkone bzw. Terrassen auf den Anbauten sollen ausgeschlossen werden.)
 - Flächen für Stellplätze und Garagen
- Richrather Straße 81 - 89

- Baufenster zweigeschossig, 14,0 m tief ermöglicht Ergänzung durch Anbauten oder Neubebauung

2. In den folgenden Teilbereichen werden unterschiedliche Regelungen getroffen:

- Richrather Straße 73 - 79

- Entwürfe A und B:

- Es werden zwei dreigeschossige Baukörper mit je 14,0m Tiefe sowie Flächen zur Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen, die in ihrer Länge dem heutigen Bestand entsprechen. Die Tiefgaragengrenzen sind so festgelegt, dass möglichst viele Bäume erhalten werden.
- Die Festsetzungen ermöglichen langfristig die Überplanung der bestehenden Mehrfamilienhäuser und die Anpassung an eine zeitgemäße Grundrissgestaltung.
- Durch die höhere Bautiefe wird im Vergleich zum Bestand eine deutliche Wohnraumerweiterung erzielt. Die baumerhaltend geplante TG/Kellerfläche reicht für die erforderlichen Stellplätze sowie die Wohn-Nebennutzungen aus (Fahrradstellplätze, Waschküchen und Staukeller).
- Auf den ursprünglich geplanten Zwischenbau wird verzichtet, da dieser größere Tiefgaragen- und Kellerflächen erfordern würde, um alle erforderlichen Nutzungen / Räume unterzubringen. Dies wäre jedoch nicht mehr in baumerhaltender Weise möglich.

- Entwurf C:

- Das Baufenster sichert den Bestand in der bestehenden Tiefe und ermöglicht einen Ergänzungsbau zwischen den Bestandsgebäuden. Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachform (Satteldach) stellen sicher, dass das Gebäude insgesamt nicht höher wird, als die Bestandsgebäude.
- Es wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Vollgeschossigkeit im Dachgeschoss wird durch etliche große Gauben erreicht. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gauben regeln deren Erscheinungsbild.
- Die Festsetzungen ermöglichen den Ausbau der Dachgeschosse (ca. 2 zusätzliche Wohneinheiten mit etwa 135m²) und ein neues Gebäude zwischen den Bestandsgebäuden (ca. 6 zusätzliche Wohneinheiten mit etwa 37m²).

- Stellplätze:

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze als begrünte Carports errichtet werden. Die Stellplätze müssen Abstand zu den Gebäuden einhalten, und werden daher am östlichen Rand des Grundstücks errichtet. Die Carports werden über die Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof erschlossen.

Für die 8 zusätzlichen Wohnungen im Dachgeschoss und im Zwischenbau (die als Ergänzung des Bestandes entstehen könnten) müssen 8 Stellplätze realisiert werden, die insgesamt 200m² Fläche benötigen (die erforderliche Fläche ist nachrichtlich im Bebauungsplan-Entwurf C eingetragen).

Bei einer langfristig möglichen Neubebauung des Grundstückes muss jedoch eine größere Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück untergebracht werden. In den Baufenstern sind ca. 24 Wohneinheiten realisierbar. Die hierfür erforderliche Stellplatzfläche von 600m² wird im Bebauungsplan-Entwurf C als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Bei Realisation der Stellplatzfläche entfallen die Bäume im südlichen bis mittleren Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze.

Damit die Stellplatzfläche nur dann in Anspruch genommen wird, wenn auch eine Neubebauung entsteht, wird eine textliche Festsetzung getroffen, die ein bedingtes Baurecht für die Stellplätze einräumt.

- St-Konrad-Allee 36-42

- Entwurf A
 - Die Baufenster ermöglichen die Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch einen bis zu zweigeschossigen Zwischenbau, sowie einen zweigeschossigen Neubau an der Ringstraße. Der Neubau ist im Erdgeschoss bis zu 14,0 m tief vorgesehen, im Obergeschoss entspricht die Tiefe den Bestandsgebäuden. Es werden Satteldächer mit der gleichen Dachneigung festgesetzt, wie im Bestand vorhanden.
 - Die Planung ermöglicht den Bau von ca. 9 zusätzlichen Wohneinheiten (rechnerisch z.B. 4 WE im Zwischenbau an der St-Konrad-Allee, und 5 WE im freistehenden Neubau an der Ringstraße). Für die zusätzlichen Wohnungen werden die notwendigen Stellplätze als begrünte Carports an der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof festgesetzt.
 - Die Grünfläche wird durch den freistehenden Neubau und die Carportanlagen verkleinert. Die Carportanlagen an der Ringstraße führen zu einer geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Ringstraße. An der Ringstraße ist auf dem Grundstück der Vonovia zur Erleichterung des Begegnungsverkehrs eine Ausweichstelle vorgesehen.
- Entwurf B
 - Die Baufenster sichern den baulichen Bestand auf dem Grundstück. Sehr wenige neue Wohneinheiten könnten allenfalls durch den weiteren Ausbau der bestehenden Dachgeschosse realisiert werden.
- Entwurf C
 - Das Baufenster sichert den Bestand und einen neuen Zwischenbau (ca. 5 Wohneinheiten mit durchschnittlich 51 m² Wohnfläche).
 - Die Festsetzungen ermöglichen den Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschoss durch große Gauben. Textliche Festsetzungen regeln das Erscheinungsbild der Gauben. Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen und der Dachform (Satteldach) wird sichergestellt, dass das Gebäude insgesamt nicht höher wird, als im Bestand.
 - In den Dachgeschossen der Bestandsbauten können mindestens 2 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.
 - Die für die neuen Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden in Carports untergebracht, die durch eine Durchfahrt von der St-Konrad-Allee her erschlossen werden.

Da die Bebauungsplan-Entwürfe in großen Teilen übereinstimmen, ist es alternativ zu den vorgelegten Entwürfen prinzipiell möglich, einen Beschluss dahingehend zu treffen, dass Teilbereiche der einzelnen Entwürfe kombiniert, und zu einem neuen Entwurf zusammengeführt werden.

4. Begründung des Beschlussvorschlags

Die Verwaltung empfiehlt, die hier vorgestellte Variante A des städtebaulichen Entwurfes weiterzuentwickeln. Diese Variante ermöglicht:

- die Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und Gehölzstrukturen.
- die Schaffung von ca. 9 Wohneinheiten auf dem Grundstück St-Konrad-Allee.
- perspektivisch eine angemessene Neubebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser Richrather Straße 73 - 79 unter Erhalt eines großen Anteils der Bäume und großer Grünflächen.
- für die übrigen Flächen geringe Ergänzungen des Gebäudebestandes durch Anbauten.

Im Bereich St-Konrad-Allee 36 - 42 führen die hier ermöglichten ca. 9 zusätzlichen Wohneinheiten im Vergleich zu den Entwürfen B und C zu einem relativ geringen möglichen Planungsschaden, der im Vergleich zum heutigen Bodenwert ggfs. auch als „unwesentliche Wertminderung“ zu bewerten ist.

Hierbei ist zu bedenken, dass die Vonovia ursprünglich den Bau von 12 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern beabsichtigte. Diese Planung hätte eine umfassende Versiegelung des

Grundstücks zur Folge. Die im Städtebaulichen Entwurf A vorgesehenen kleinen Mehrfamilienhäuser beeinträchtigen die große Grünfläche deutlich weniger, und wirken sich auf die an der Ringstraße angrenzenden Reihenhäuser deutlich weniger aus als die Planung der Eigentümerin.

Die Erschließung über die Ringstraße führt zwar zu verkehrlicher Mehrbelastung, die aber als sehr gering eingestuft wird: bei 10 Stellplätzen und einer Ab- und Zufahrt von beispielsweise 2 Fahrten je Pkw am Tag würden 40 einzelne Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden stattfinden. Zur Erleichterung des Begegnungsverkehrs ist an der Ringstraße eine 8,0 m lange Aufweitung vorgesehen (mit Halteverbot).

Wenn ganz auf eine Verdichtung im Bereich des Grundstücks verzichtet wird (Variante B), ist ein sehr hoher Planungsschaden zu erwarten. Wenn in diesem Bereich dem Bürgervorschlag gefolgt werden soll, ist ein hoher Planungsschaden zu erwarten. Eine beispielhafte Modellechnung mit ausführlicher Erläuterung der zugrunde gelegten Annahmen und Parameter liegt der Sitzungsvorlage als nichtöffentliche Anlage bei.

5. Weiteres Vorgehen im Bauleitplanverfahren

Nach Beschlussfassung kann der ausgewählte Entwurf weiterentwickelt werden. Es werden erforderliche Gutachten eingeholt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Voraussichtlich kann im Oktober 2021 eine Beschlussvorlage zur Entscheidung über die Offenlage vorgelegt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB jeweils für die Dauer von mindestens einem Monat können nach dem Offenlagebeschluss des Rates (14.12.2021) im Januar / Februar 2022 durchgeführt werden. Der Bebauungsplan könnte dann voraussichtlich im Mai 2022 zur Satzung beschlossen werden.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf, der Grundlage des Bebauungsplans sein soll, hat selbst keine klimarelevanten Auswirkungen.

Das Plangebiet ist im Klimagutachten der Stadt Hilden als „klimatisch günstiger Siedlungsraum“ bewertet, das eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung besitzt. Die Vermeidung von Austauschbarrieren wird empfohlen. Eine 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)

Im weiteren Verfahren werden die klimarelevanten Auswirkungen der voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bewertet und in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264

für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof
zwischen Richrather Straße und St-Konrad-Allee in Hilden

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch

in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.02.2021 bis zum 26.02.2021

Protokoll

Hilden, den 04.03.2021

Vom 10.02.2021 bis zum 26.02.2021 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 264 der Stadt Hilden für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof zwischen Richrather Straße und St-Konrad-Allee in Hilden statt:

Die Planung wurde während der Dienststunden im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden im Verwaltungsgebäude Am Rathaus 1, 4. Etage, Zimmer 440 öffentlich ausgelegt. Alle Informationen zur Planung und zum Verfahren waren auch im Internet öffentlich zugänglich (https://geoportal.hilden.de/karten/bauplanungsrecht_satzungen/ oder unter dem direkten Link www.hilden.de/bplan-264). Zusätzlich zu Plänen und schriftlichen Informationen war auf diesen Webseiten ein Video mit ausführlichen Erläuterungen zu den Entwürfen und zum Planverfahren verfügbar.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden am 03.02.2021 bekanntgemacht, und auf die besonderen Bedingungen der Auslegung aufgrund der Covid-19-Pandemie - Situation aufmerksam gemacht. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt und auf die Auslegung in der Lokalpresse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden hingewiesen.

Die während der Auslegung mitgeteilten Stellungnahmen und Fragen werden im Folgenden thematisch geordnet als Frage-Antwort-Katalog wiedergegeben:

Stellungnahme	Antwort der Verwaltung
Verschiedenes	
Die vorgestellten Varianten seien erhebliche Eingriffe in allen Bereichen des Plangebiets.	Jede bauliche Veränderung greift in den Bestand ein. Die verschiedenen Varianten weisen dabei deutliche Unterschiede auf.
Zur Zeit der Bebauung in den fünfziger Jahren sei dieser Bereich als bevorzugter beruhigter Bereich erschlossen worden. Dem Gerhart-Hauptmann-Hof sei eine Sonderstellung zudedacht worden, woraus sich die Bebauungsabstände zwischen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern ergeben hätten.	Aus der in den 50er Jahren gewählten Bauform ergibt sich keine Sonderstellung des Bereiches Gerhart-Hauptmann-Hof. Im Bebauungsplan-Verfahren wird geprüft, ob die durch einen Bebauungsvorschlag entstehenden geringeren Abstände zwischen den Gebäuden zumutbar wären.
Die Planungsvorschläge würden nur die Interessen der Vonovia wahren, nicht die der Mieter und Anwohner.	Die Belange der Nachbarschaft wie auch der Eigentümerin werden neben weiteren Belangen im Verfahren geprüft und abgewogen.
Können auch mehr oder weniger als 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück St-Konrad-Allee 36 - 42 entstehen?	Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird im Regelfall nicht im Bebauungsplan festgelegt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist aufgrund des Umfangs der im Entwurf zusätzlich ermöglichten Bebauung rechnerisch ermittelt.
Da es an der St. Konrad Allee Nr. 33a und 33b bereits Wohngebäude mit Dachgauben gebe, würden sie sich auch auf dem Grundstück St-Konrad-Allee Nr. 36-42 einfügen.	Die bestehenden Wohngebäude St-Konrad-Allee 36-42 fügen sich bisher sehr gut in die gestalterisch einfachen Wohngebäude der 50er-Jahre auf der Westseite der St-Konrad-Allee ein. Die Dächer der 50er Jahre-Gebäude sind weitgehend frei von Gauben. Ein durch Gauben geprägtes großes Dach eines Mehrfamilienhauses findet sich erst in über 100m Entfernung (St-Konrad-Allee 6 - 10). Die modernen Wohngebäude auf der sehr uneinheitlich gestalteten Ostseite der St-Konrad-Allee sind zur Beurteilung nicht maßgeblich.
Des Weiteren gebe es bereits unterschiedlichste Dachgauben auf den Wohngebäuden nördlich der Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof.	An der St-Konrad-Allee gibt es auf den Gebäuden Nr. 12 - 34 insgesamt drei kleine und eine größere Gaube, von denen die kleinste Gaube zur St-Konrad-Allee hin liegt (auf dem Dach von Haus Nr. 28). Eine gestalterische Vorprägung durch große Dachgauben, wie sie von einer Bürgerin vorgeschlagen sind, ist hierdurch nicht gegeben.

<p>Im Bebauungsplan könne der Bau von Gauben und Dachterrassen und eine Aufstockung der Gebäude zugelassen werden. Ob sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfüge, müsse nur beachtet werden, wenn die Neubebauung nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werde.</p>	<p>Ja, im Bebauungsplan kann eine erheblich von der Umgebung abweichende Gestaltung festgesetzt werden, wenn der Rat dies beschließt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 264 wird jedoch für ein durchgängig bebautes Gebiet entwickelt. Bei Entscheidungen über die künftige Entwicklung muss daher eine deutlich vom Bestand abweichende Neugestaltung (z. B. mit Dachterrassen und Gauben) gegen eine gute städtebauliche Einfügung abgewogen werden.</p>
<p>Für die Bereiche Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 und St-Konrad-Allee 12-34 sollte der Bebauungsplan Gauben zulassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gauben tragen nicht zur Versiegelung von Flächen bei. • Die Gebäude am Gerhart-Hauptmann-Hof sind nicht denkmalgeschützt, und sind heute schon sehr vielfältig gestaltet (Fassaden, Dächer, Anbauten) • Der praktische Nutzen ist wichtiger, als das uneinheitliche Dachbild. • An der St-Konrad-Allee 12-34 gibt es bereits drei kleine Gauben und eine größere Gaube. 	<p>Gerade die heute schon bestehende sehr unterschiedliche Gestaltung der Bebauung am Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 spricht dafür, die bestehende gestalterische Gemeinsamkeit von Größe und Form der Gebäude und schlichtem Satteldach zu erhalten. Auch wenn kein denkmalschutzrechtlicher Anspruch darauf besteht, soll der gestalterische Zusammenhalt der Ensemble-Bebauung der 50er Jahre am Gerhart-Hauptmann-Hof erkennbar bleiben.</p> <p>Als zulässige Erweiterung des Wohnraums ist die Möglichkeit eines erdgeschossigen Anbaus vorgesehen.</p> <p>Gleichfalls wird für den Bereich St-Konrad-Allee 12 - 34 ein Ausschluss von Gauben geprüft, um die städtebauliche Gestaltung der 50er Jahre an der Westseite der St-Konrad-Allee sowie im Innenbereich zum Gerhart-Hauptmann-Hof hin auch künftig weitgehend zu erhalten.</p>
<p>Die Variante 1 scheint nicht relevant zu sein, da sie für Vonovia wirtschaftlich uninteressant ist.</p>	<p>Im Bebauungsplan-Verfahren muss die wirtschaftliche Einschätzung der Vonovia in die Überlegungen einbezogen werden, wenn mögliche Entschädigungsleistungen seitens der Stadt geringgehalten werden sollen. Dennoch spielt sie nicht die einzige Rolle, und schließt daher die Weiterentwicklung der Variante 1 nicht aus.</p>
<p>Die Variante 2 ist nicht zumutbar für die Anwohner des Gerhart-Hauptmann-Hofs im südöstlichen Bereich. Durch die schmale Straßenbreite würde durch den Neubau mit den 5 WE eine "Schlucht" entstehen. Auch für die Bewohner der St.-Konrad-Allee 42 führt der eingefügte Bau zu einer</p>	<p>Im Bebauungsplan-Verfahren wird geprüft, ob die durch die Variante 2 entstehenden Beeinträchtigungen im südöstlichen Bereich zumutbar für die Anwohner sind. Beide Varianten stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine</p>

erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität.	erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung dar.
Die Bedenken in Bezug auf die größeren Dachgauben im Bürgervorschlag kann ich nicht teilen. In diesem Bereich gibt es sowieso eine architektonische Vielfalt (z. B. der Neubau an der Einmündung der Verbindungsstraße zur Richrather Straße), so dass eine Veränderung der bestehenden Gebäude durch die großen Gauben nicht sonderlich ins Gewicht fällt.	Die weitere Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der historischen Entwicklung sehr divers gestaltet. Daher wird die künftige Gestaltung in Bereichen, die noch eine relativ homogene Gestaltung haben, neben anderen städtebaulichen Zielen als sehr wichtig erachtet. Dies betrifft im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 264 insbesondere die westliche Seite der St-Konrad-Allee und den baulichen Zusammenhang am Gerhart-Hauptmann-Hof. Bei der Beurteilung, ob sich eine bauliche Gestaltung städtebaulich einpasst, werden im Regelfall die direkten baulichen Zusammenhänge sowie die gegenwärtige Gestaltung betrachtet. Daher wird der Bereich an der Richrather Straße in Bezug auf die Gauben gegebenenfalls auch anders beurteilt, als der Bereich an der St-Konrad-Allee. An der Richrather Straße sind auch derzeit bereits Gauben vorhanden.
Die fehlende Einpassung der großen Gauben würde ich besser nachvollziehen können, wenn sich das 50er-Jahre-Ensemble auch nach Osten und Süden weiter fortsetzen würde, was aber nicht der Fall ist.	Die St-Konrad-Allee bildet eine Zäsur im städtebaulichen Zusammenhang des Stadtteils. In Bezug auf die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude St-Konrad-Allee 36-42 ist daher vor allem die Bebauung am Gerhart-Hauptmann-Hof sowie an der Westseite der St-Konrad-Allee maßgeblich. Eine vergleichbar gestaltete 50er- (und 60er-) Jahre-Bebauung setzt sich an der Westseite nach Süden hin bis zur Straße Am Steg fort.
Die Planung des Vonovia vom August 2019 ist für die Bewohner des Gerhart-Hauptmann-Hofs auf keinen Fall zumutbar.	Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar.
Die Fläche mag grundsätzlich geeignet sein, mehr als die gegenwärtigen Wohneinheiten zu ermöglichen. Dazu müssten aber die bestehenden Bauten durch neue ersetzt werden.	Ein Neubau der Wohngebäude ist im Falle der St-Konrad-Allee 36-42 - insbesondere aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen - von Seiten der Eigentümerin keine Option.
Es ist bedauerlich, dass es derzeit keine Präsenz-Bürgeranhörung geben kann, weil die Internet-Daten nicht hinreichend detaillierte Informationen geben. Dadurch erfahren unsere Ratsmenschen nicht mehr	Sowohl bei der Beteiligung im Internet, als auch im Rathaus liegen alle derzeit im Verfahren bekannten Informationen und Planungen vor. Die Präsentation entspricht gleichfalls in ihrer Breite und Tiefe dem,

unmittelbar die Argumente und Beweggründe der betroffenen Bewohner. Ich rege an, dass die Fraktionen im Rat der Stadt Hilden auch alle weiteren Beiträge zur Kenntnis bekommen.	was in Bürgeranhörungen möglich ist und in Hilden regelmäßig durchgeführt wird. Alle Stellungnahmen wurden am Tag oder Folgetag des Eingangs geprüft, und die Anregungen inhaltlich in den Frage- und Antwort-Katalog des Protokolls zur Beteiligung aufgenommen. Auf die regelmäßige Aktualisierung des Protokolls wurde öffentlich aufmerksam gemacht. Jede und jeder konnte sich daher regelmäßig über die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger informieren. Dem Stadtentwicklungsausschuss bzw. dem Rat werden alle Stellungnahmen zusätzlich zum Protokoll der Beteiligung im Wortlaut vorgelegt.
In dem Anschreiben zur Beteiligung steht folgender Satz, der bereits etwas unterstellt, was erst noch zu untersuchen und nachzuweisen wäre: „Ziel des Bebauungsplans Nr. 264 ist es, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und einen planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen zu erreichen.“	Bei dem Zitat handelt es sich um die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Ziele der Planung. Diese Ziele werden mit den vorgelegten Entwürfen erreicht. Die Belange der Nachbarschaft wie auch der Eigentümerin werden neben weiteren Belangen im Verfahren geprüft und abgewogen.
Es wird nur so viel gebaut, damit die Einwohnerzahl über 60.000 steigt, und die Stadt dadurch mehr Geld erhält.	Die Stadt Hilden hat nicht das formulierte Ziel, über 60.000 Einwohnerinnen und Einwohner hinaus zu wachsen. Sie hat jedoch das Interesse, nicht zu viele Einwohner durch den demographischen Wandel zu verlieren.
Die Stadt hat mit dem positiven Bauvorbescheid eine Fehlentscheidung getroffen. Die Bauvoranfrage wurde anhand teils veralteter Unterlagen geprüft und genehmigt.	Die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird nach der Bauordnung NRW behandelt. Das Vorhaben liegt bisher im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“, der nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird. Dieser sieht vor, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, was im Falle des Bauvorhabens bejaht wurde. Daher wurde gemäß § 74 BauO NRW ein positiver Bauvorbescheid erteilt.
Planungsschäden	
Es bestehe trotz des positiven Bau-Vorbescheids an die Eigentümerin des Grundstückes St-Konrad-Allee 36-42 kein	Aus der in den 50er Jahren gewählten Bauform ergibt sich keine Sonderstellung des Bereiches Gerhart-Hauptmann-Hof.

Anspruch auf Entschädigung, da die Planer sich über den Sonderstatus des Gehart-Hauptmann-Hof hätten erkundigen müssen.	Der möglicherweise bestehende Anspruch auf Entschädigung wird im Verfahren mit bedacht und kann unter anderem vom Umfang zusätzlicher Bebauung abhängen.
Die zu erwartenden Planungsschäden dürften unwesentlich sein, da eine Baugenehmigung noch nicht erfolgt sei.	<p>Die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird nach der Bauordnung NRW behandelt.</p> <p>Das Vorhaben liegt bisher im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“, der nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird. Dieser sieht vor, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, was im Falle des Bauvorhabens bejaht wurde. Daher wurde gemäß § 74 BauO NRW ein positiver Bauvorbescheid erteilt.</p> <p>Ein Bauvorbescheid ist eine <u>abschließende</u> Entscheidung, dass dem Vorhaben im Zeitpunkt der Entscheidung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Entscheidung bleibt für den späteren Bauantrag bindend, sofern dieser im Wesentlichen der Voranfrage entspricht.</p> <p>Die Rücknahme der Entscheidung kann daher einen Planungsschaden hervorrufen.</p>
Thema Straßen und Verkehr	
Bei zusätzlichen Änderungen sei die Erschließung neu anzulegen, dies sei auf Grund des Gehart-Hauptmann-Hofes nicht möglich.	Die Erschließung im Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof wird auch bei möglicherweise zusätzlich entstehenden Baukörpern nicht neu gebaut.
Alle Varianten würden erheblich mehr Verkehr verursachen, dies sei den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht zumutbar.	Die Auswirkungen zusätzlicher Bebauung auf die Verkehrssituation werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft.
Die Straßen würden jetzt bereits durch Anwohnerinnen bzw. Anwohner der umliegenden Straßen zugeparkt.	Im öffentlichen Parkraum besteht grundsätzlich kein Anspruch auf eine Freihaltung von Stellplätzen.
Der LKW Verkehr durch Baufahrzeuge würde die Ringstraßen belasten und bspw. Rettungseinsätze erschweren.	Die Auswirkungen des Baustellenverkehrs sind nicht Bestandteil des Verfahrens, die Sicherstellung der sonstigen Bedarfe muss im Falle einer Baugenehmigung im Baugenehmigungs-Verfahren geklärt werden.
Die Zufahrt zu den Carportanlagen würde eine starke zusätzliche Belastung sein.	Bisher wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt zu ca. 14 Stellplätzen keine starke Belastung darstellt. Dies wird jedoch im Laufe des Verfahrens noch untersucht.

Wenn zusätzliche Stellplätze etc. erforderlich sind, dann sollen sie von der St-Konrad-Allee oder von der Querspange aus erschlossen werden.	Der Vorschlag, zusätzlich notwendige Stellplätze von der St-Konrad-Allee oder der Querspange aus anzufahren, wird im Verfahren untersucht.
Wie viele Stellplätze sollen für die zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden?	In Hilden wird bei Neubauten der Platz für einen Stellplatz je Wohneinheit vorgehalten, auch im Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof.
Viele haben mehr als ein Auto, werden dafür zusätzliche Stellplätze vorgesehen?	Nein. Im Bebauungsplan ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen.
Werden zusätzliche Stellplätze für Besucher vorgesehen?	Diese Frage muss im Verfahren geklärt werden. Im öffentlichen Straßenraum werden voraussichtlich keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen.
Können auch Tiefgaragen gebaut werden?	Im städtebaulichen Entwurf ist nur im Bereich Richrather Straße 73 - 79 eine Tiefgarage vorgesehen für den Fall, dass dort neu gebaut werden würde. Für den Bestand muss keine TG gebaut werden.
Sind Stellplätze für Fahrräder vorgesehen?	In Hilden gibt es eine Fahrrad-Abstellplatz-Satzung. Nach dieser muss der Bauherr von Mehrfamilienhäusern Fahrradstellplätze einrichten. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungs-Verfahren geprüft.
Sind Stellplätze für Rollatoren und Kinderwagen vorgesehen? Werden Wirtschafts- oder Abstellräume vorgesehen?	Gemäß der Landesbauordnung NRW müssen für Mehrfamilienhäuser leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen und für jede Wohnung ausreichend große Abstellflächen für Kinderwagen etc. hergestellt werden. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungs-Verfahren geprüft.
Die Erschließungs- und Verkehrssituation wurde in der Planung der Eigentümerin nicht hinreichend untersucht, da in den Plänen die Straßenbreite mit 7,20 bis 7,40 m dargestellt wird, sie ist aber nur 3,40 bis 3,50 m breit.	Bei den vermuteten Messfehlern im Grundlagenplan der Eigentümerin handelt es sich um einen Lesefehler. Die "720" etc. sind Flurstücks-Bezeichnungen.
Durch die Planung werden die bestehenden Gefahren insbesondere für Kinder verstärkt.	Die Auswirkungen zusätzlicher Bebauung auf die Verkehrssituation werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft.
Klima und Grünflächen	
Die Bauvoranfrage der Vonovia hätte im Rahmen der Umsetzung der Klimaanpassungsziele durch die Landesregierung, der Klimaanpassung durch andere öffentliche Stellen sowie dem Berücksichtigungsgebot nicht bewilligt werden dürfen.	Das Verfahren befindet sich am Anfang. Die Klimafolgen werden im Rahmen von Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren grundsätzlich geprüft und abgewogen, und es werden im Regelfall Festsetzungen zur Minimierung oder zum Ausgleich von negativen Folgen getroffen.

	Das hier angesprochene Gesetz des Landes NRW zur Klimaanpassung besteht bisher nur im Entwurf. Eine Änderung der gesetzlichen Regelungen für die Baugenehmigung ist in diesem Gesetz nicht vorgesehen.
Beide Planungsvorschläge entsprächen nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Grünflächen mit Baumbeständen etc. zu erhalten, da „nach grober Einschätzung etwa 25-35 % vernichtet würden“.	Die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Ziele der Planung, Grünflächen zu erhalten und Möglichkeiten zur Verdichtung zu prüfen, werden mit den vorgelegten Entwürfen erreicht. Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine <u>erhebliche</u> Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar. Eine Null-Variante, die gar keine zusätzliche Bebauung zuließe, würde den Planungsschaden und damit die Entschädigungspflicht der Stadt vergrößern. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher von einer Null-Variante abgesehen.
Wo erfolgt der Ausgleich für zusätzlich versiegelte Flächen.	Es werden Festsetzungen getroffen, die die zusätzliche Versiegelung minimieren sollen. Zusätzlich ist eine Begrünung der Fassaden und/ oder der Dächer der Carports vorgesehen. Ob weitere Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden müssen, muss noch geklärt werden.
Werden die Dächer begrünt?	Für die Dächer der Wohnhäuser wird voraussichtlich keine Festsetzung zur Begrünung getroffen, sofern - wie bisher vorgesehen - Satteldächer festgesetzt werden.
Durch die Aufstockung von Gebäuden könnten klimafreundlich neue Wohneinheiten geschaffen werden, ohne weitere Flächen zu versiegeln.	Dies sind wesentliche Ziele der Variante 1: die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung der Bestandsgebäude. Durch die Lücke zwischen den Bestandsgebäuden St-Konrad-Allee 36-42 werden nur geringe zusätzliche Flächen versiegelt.
Der Baumbestand wurde bei der Sanierung der Gebäude St-Konrad-Allee 36-42 drastisch reduziert. Er darf nicht weiter abnehmen.	Wesentliche Ziele der Planung sind der Erhalt von Grünflächen und die Begrenzung der zulässigen Versiegelung. Auch Festsetzungen zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen im Falle von Baumaßnahmen werden im Verfahren geprüft.
Die Variante 2 halte ich für ökologisch ausgesprochen schädlich. Die notwendige	Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine

Abholzung von bestehenden großen Bäumen sollte in jedem Fall vermieden werden, wenn man die zu erwartenden Änderungen des städtischen Mikroklimas bedenkt, die durch Bäume zumindest abgemildert werden können.	erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar. Im Verfahren muss geprüft werden, ob die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt möglich ist. In jedem Fall sind Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung und zu Begrünungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen vorgesehen.
Durch den Vorschlag der Hildener Bürgerin werden die entstehenden Beeinträchtigungen für Umwelt und Anwohner minimiert.	Der Vorschlag ist im Verfahren als Stellungnahme aufgenommen worden, und wird im weiteren Verfahren geprüft.
Auf den Vonovia-Grundstücken (St.-Konrad-Allee 36-42) sind von der Eigentümerin mehrere Bäume gefällt und einiges an Buschwerk und Hecken entfernt worden.	Die Bäume im Plangebiet sind nur insoweit in einem gewissen Umfang geschützt, als sie aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs der Hildener Baumschutzsatzung unterliegen. Die Gehölze sind nicht geschützt.
Die Planung muss auch unter den verschärften Bedingungen des Klimaanpassungsgesetzes NRW behandelt werden.	Das Klimaanpassungsgesetz NRW liegt bisher nur im Entwurf vor. Jedoch werden Fragen des Klimaschutzes regelmäßig im Bebauungsplan-Verfahren geprüft, hierzu gehören auch die Empfehlungen des Klimaschutzgutachten der Stadt Hilden von 2009 für das jeweilige Plangebiet. Der Klimaschutz ist jedoch nur einer von vielen Aspekten, die nach dem Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 - 13 BauGB) in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Verfahren wird geprüft, welche Aspekte in Bezug auf das Plangebiet relevant sind, und welche Folgen die Planung in dieser Hinsicht hat. Schließlich werden die Ergebnisse der Prüfung zusammengetragen, und die einzelnen Aspekte gegeneinander abgewogen. Der Klimaschutz hat dabei nicht notwendigerweise Vorrang vor anderen Bereichen.
Alle Varianten führen zu zusätzlichen Belastungen, auch der von einer Bürgerin eingebrachte Alternativvorschlag. Mit der Bebauung der „Baulücke“ zwischen den bestehenden Baukörpern an der St.-Konrad-Allee wird die Durchlüftung des Wohngebietes erschwert und in noch bestehende Grünflächen eingegriffen.	Die klimatischen Auswirkungen zusätzlicher Bebauung werden im Verfahren geprüft.
Nur eine Null-Variante ist sinnvoll.	Die Null-Variante ist nach der Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses für die

	Weiterentwicklung der Varianten 1 und 2 derzeit keine Option für die künftige Entwicklung des Plangebietes.
Es kann ein Ausbau der Dachgeschosse zu neuem Wohnraum in Betracht kommen, soweit stadtklimatisch schädliche Wirkungen auszuschließen sind.	Auch ein Ausbau der Dachgeschosse hat zumindest insoweit klimatische Auswirkungen, als er die Neuanlage von Stellplätzen für die zusätzlichen Wohneinheiten erfordert. Die Auswirkungen werden im Verfahren geprüft.
Die Grünflächen sollen nicht zugebaut werden.	Die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Ziele der Planung, Grünflächen zu erhalten und Möglichkeiten zur Verdichtung zu prüfen, werden mit den vorgelegten Entwürfen erreicht. Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar.

Während der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 12 Stellungnahmen in Form von E-Mails und Briefen zur Planung eingereicht. Eine Person ließ sich die Planung bei der Auslegung im Rathaus erläutern. Einige Bürgerinnen und Bürger informierten sich telefonisch, und reichten teilweise anschließend Stellungnahmen ein.

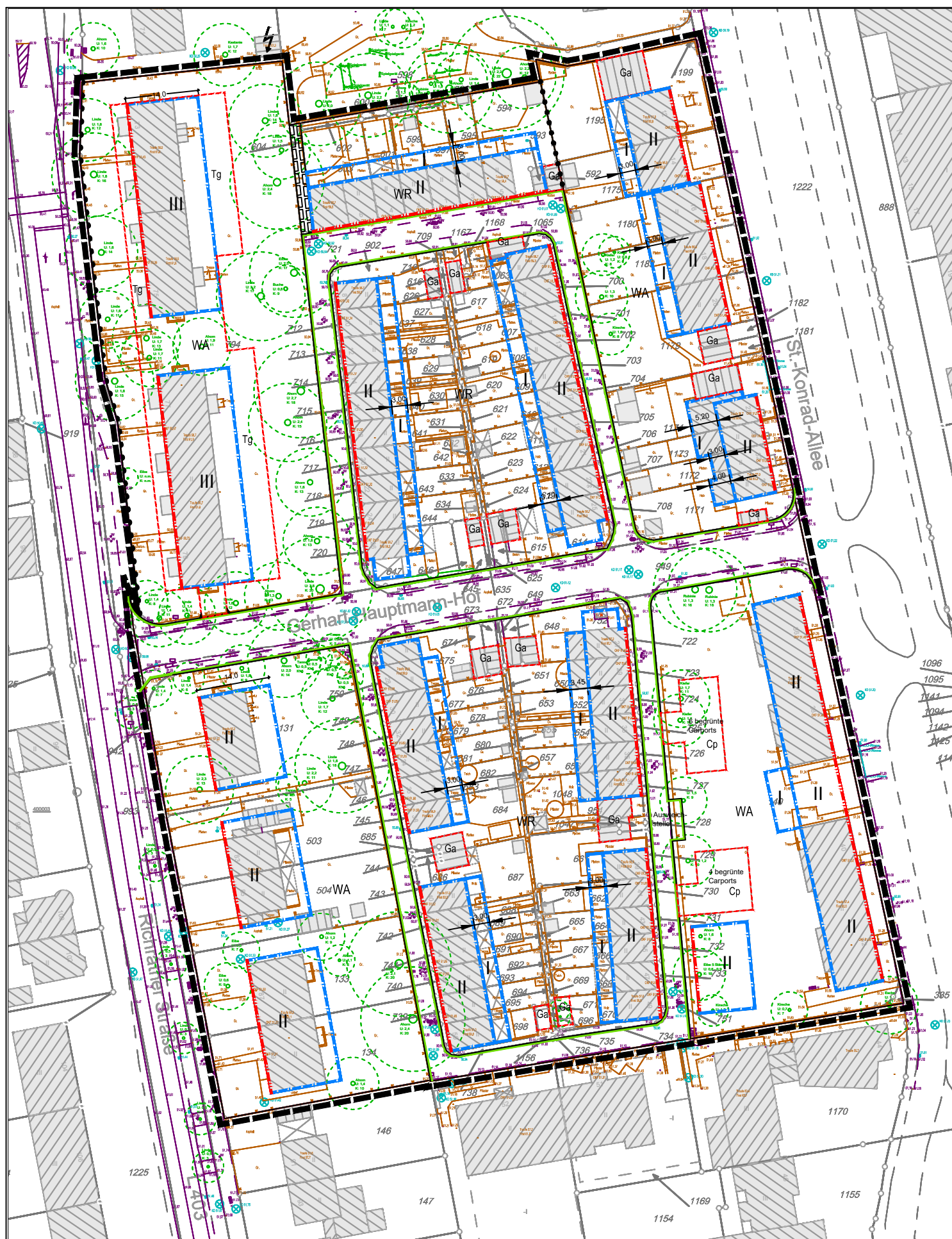
Folgende Themen wurden wiederholt aufgeworfen:

Es wurde mehrfach Stellung genommen zum Schutz der Grünflächen und Erhalt von Bäumen sowie Klimatischen Auswirkungen der Planung und zu Fragen der Gestaltung (insb. Gauben). Die Verkehrsbelastung der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof war ein wesentliches Thema. Die Nachverdichtung wurde insgesamt kritisch gesehen bzw. abgelehnt, und eine Erschließung der Carports über die Ringstraße abgelehnt. Insbesondere Variante 2 des Entwurfs wurde abgelehnt. Zudem gab es einige Stellungnahmen zum Verfahren, dem positiven Bauvorbescheid und dem möglichen Planungsschaden.

Die in den eingereichten Stellungnahmen enthaltenen Fragen und Stellungnahmen zur Bauleitplanung wurden im Protokoll aufgeführt und Antworten bzw. Stellungnahmen der Verwaltung zu jeder Frage formuliert. Das Protokoll wurde regelmäßig aktualisiert, sobald neue Themen aufgeworfen wurden, und in aktueller Fassung auf der Webseite der Stadt Hilden öffentlich zugänglich gemacht.

Die Auslegung endete mit dem 26.02.2021 (inklusive).

gez.
Gabriele Bopp

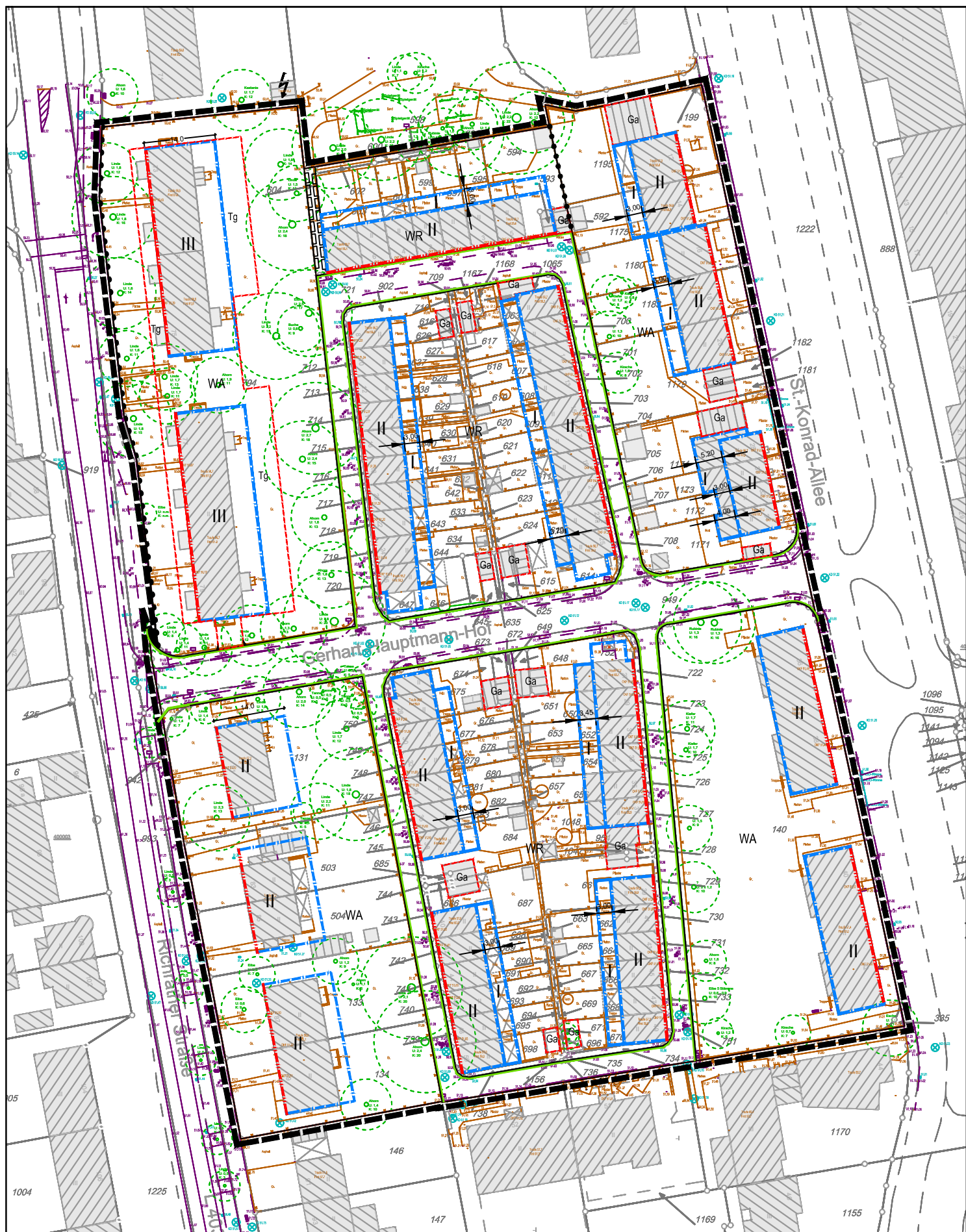


Bebauungsplan Nr. 264 - Städtebaulicher Entwurf A

ohne Maßstab

Hilden



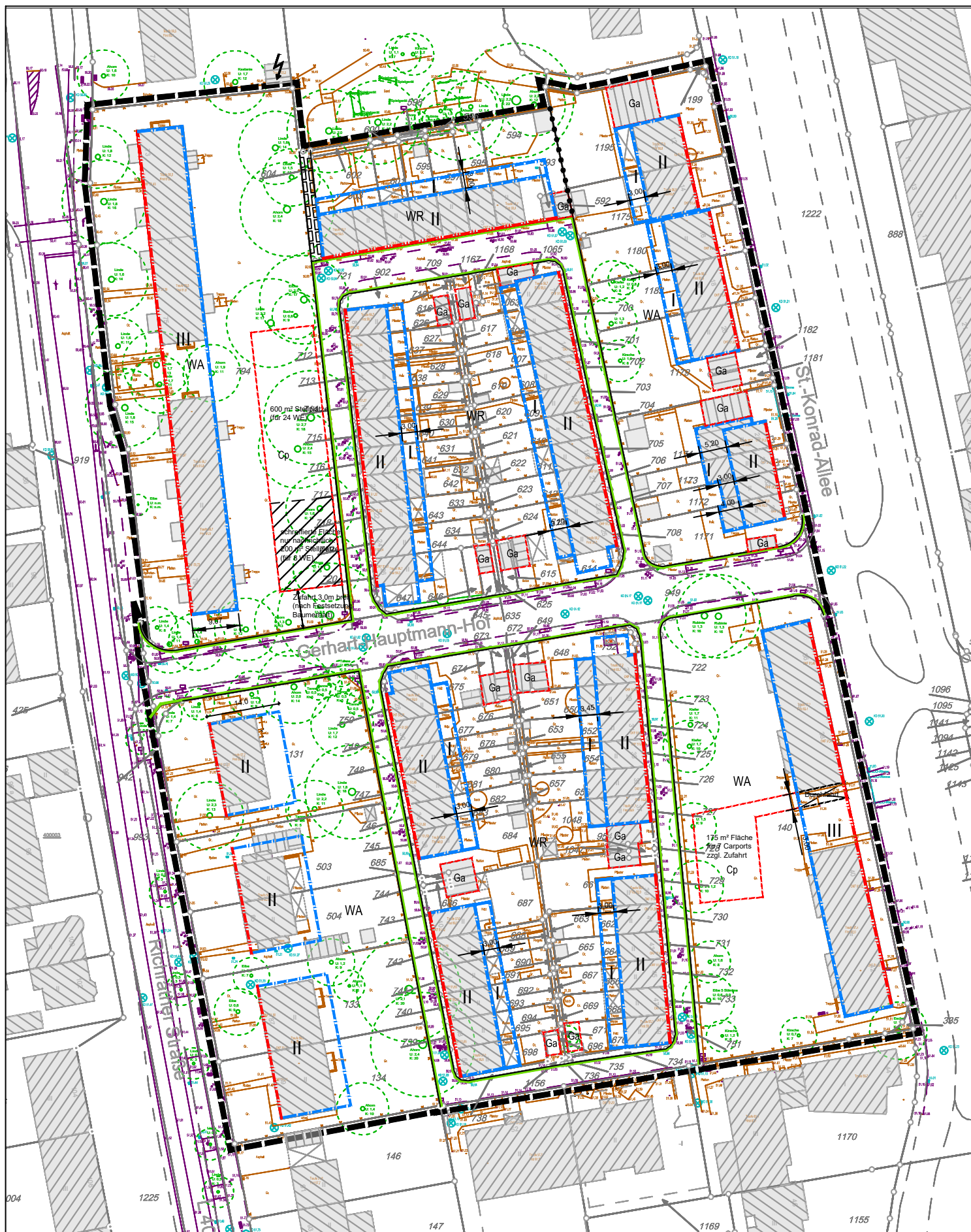


Bebauungsplan Nr. 264 - Städtebaulicher Entwurf B

ohne Maßstab

Hilden





Bebauungsplan Nr. 264 - Städtebaulicher Entwurf C

ohne Maßstab

Hilden

