

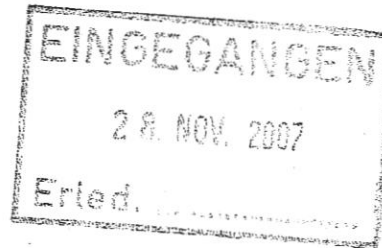


Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

ISR Stadt + Raum

Memeler Straße 30
42781 Haan



Ihr Schreiben 26.10.07
Aktenzeichen 63-2
Datum 26. November 2007

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 165 B
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Krankenhaus St. Josef

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des Umweltamtes:

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

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.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Im BP-Gebiet soll ein neues Gesundheitszentrum mit unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen werden. Angaben zur Schallsituation im Bereich des neuen Gebäudes sind in der Begründung und im Umweltbericht nicht enthalten. Durch die in der Nachbarschaft liegende Berliner Straße (L 85) ist jedoch ggf. von erhöhten Schallpegeln an den entsprechend ausgerichteten Fassaden auszugehen.

Für den Fall, dass in dem Gesundheitszentrum stationäre Versorgungsbereiche vorgesehen werden sollen, wird empfohlen, diese auf der lärmärmeren südlichen Gebäudeseite anzuordnen (mit entsprechenden Sonnenschutzvorrichtungen). Falls diese Ausrichtung nicht möglich sein sollte, sollten für die zur Berliner Straße ausgerichteten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN

...

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

4109 (siehe Tab. 8, Bettenräume) festgesetzt werden. Zur Sicherstellung sollten textliche Festsetzungen in den BP aufgenommen werden.

Hinweis an das Bauaufsichtsamt:

Um eine frühzeitige Beteiligung des Gesundheitsamtes im Baugenehmigungsverfahren wird gebeten.

Aus Sicht des **Planungsamtes**:

Untere Landschaftsbehörde:

Zur vorgenannten Planung werden keine Bedenken oder Anregungen 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:

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 wurde der Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es werden keine Anregungen gemacht.

Artenschutz:

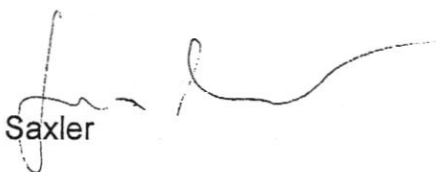
Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Der Umweltbericht bestätigt dies.

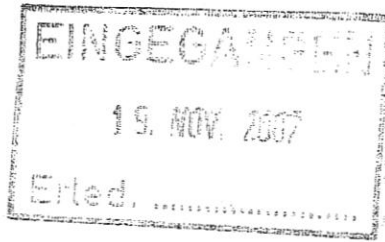
Planungsrecht:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Neugliederung und Erweiterung des Krankenhauses und des Krankenhausgeländes planungsrechtlich zu sichern.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt den gesamten Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar. Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Auftrag


Saxler



Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1 • 40724 Hilden
Telefon 02103 795-0 • Telefax 02103 795-130

ISR Stadt und Raum
Herrn Dipl.-Ing. T. Rasch
Memeler Str. 30
42781 Haan

Center Netze
Ansprechpartner: Dirk Peter Huhn
Telefon: 02103 795-174
Telefax: 02103 795-130
E-Mail: dirkpeter.huhn@stadtwerke-hilden.de

Datum: 14. November 2007

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 165B (St. Josefs Krankenhaus)

Sehr geehrter Herr Rasch,

die Durchführung Ihres Bebauungsplans setzt voraus, dass Bauteil A (Altbau), Zwischenbau und Bauteil L abgerissen werden.

In dem Gebäude, welches Sie abbrechen möchten, befindet sich von uns eine Transformatorenstation. Diese Station versorgt nicht nur das Gebäude, das abgerissen werden soll, sondern auch die Gebäude in der näheren Umgebung. Der Standort der Trafostation ist mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Vor Abriss des Gebäudes benötigen wir einen neuen Standort auf dem Gelände.

In dem abzureißenden Gebäude befindet sich weiterhin ein Wasserhausanschluss, der ein Teil des Gebäudekomplexes "Krankenhaus" mit Trinkwasser versorgt. Dieser muss vor Beginn der Arbeiten abgebunden werden.

Bitte setzen Sie sich mit uns bezüglich der weiteren Vorgehensweise in Verbindung. Ihr Ansprechpartner ist Herr Dirk Peter Huhn, Tel. 02103 795-174.

Mit freundlichen Grüßen

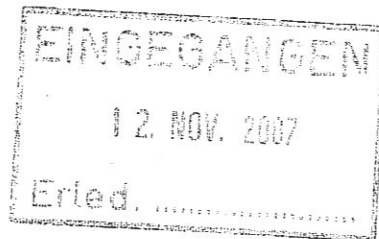
Stadtwerke Hilden GmbH


ppa. Peter Hof



ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG
Memeler Str. 30

42781 Haan



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Projekt 07/18, 25.10.2007,
Dipl.-Ing. Rasch

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
226-10
5593-5

☎ (0 30)
2 24 80-363
oder 2 24 80-0

Berlin
09.11.2007

Bebauungsplan Nr. 165B (VEP Nr. 10), Stadt Hilden, Walder Straße, Gartenstr. u. Am Holterhöfchen (Krankenhaus St. Josef);
Richtfunkstrecken im Bereich der Bauplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu wie auch zu der o.g. Planung teile ich Ihnen folgendes mit:

- Die BNetzA teilt gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den zur Verfügung stehenden Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen

von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigen Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über vorhandene Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

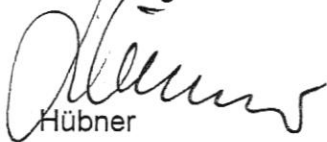
Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Hübner

Anlagen

Einander verstehen

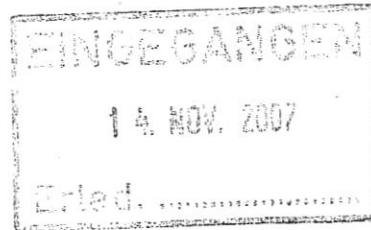


– Miteinander leben

Behindertenbeirat c/o Klaus Dupke Topsweg 30 40723 Hilden

ISR Stadt + Raum
Memeler Strasse 30

42781 Haan



12.11.2007

Projekt 07/18

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs 1 Baugesetzbuch.(BauGB)

Hier: Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 165B (VEP Nr. 10) für die Grundstücke Walder Strasse 34-38, Gartenstrasse 12 u. 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Behindertenbeirat der Stadt Hilden nimmt zu dem oben genannten vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 165 B wie folgt Stellung:

Gesundheitszentrum/Neubau III:

Das Gebäude sollte so gestaltet sein, das deren Zugänglichkeit und Nutzung barrierefrei möglich ist und die Mindeststandards nach der jeweils gültigen DIN-Norm eingehalten werden. Insbesondere weisen wir auf die **BauO NRW** über Barrierefreiheit hin . Ferner sollte folgendes im Einzelnen berücksichtigt werden:

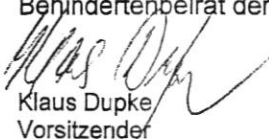
- Informationen zur selbstständigen Erreichbarkeit aller Räume
- Behindertengerechte Erreichbarkeit aller Räume
- Aufzug (behindertengerechte Größe) zur Erreichbarkeit aller Räume
- Aufzugsinformationen (taktil/visuell/akustisch)
- Kontrastreiche Handlaufinformationen an den Treppen (taktil/visuell) und jeweilige
- Kontrastreiche Kennzeichnung der ersten und letzten Stufe
- Ausreichende Anzahl von behindertengerechten und barrierefreien Toiletten

Neben den Eingängen zu den beiden neuen Gebäude" Gesundheitszentrum „ und „ Neubau III „ sollten Behindertenparkplätze in ausreichender Zahl angelegt werden und barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden vorhanden sein.

Alle Außenwege von und zu den einzelnen Gebäuden sollten so angelegt werden, dass eine ausreichende Breite (mind. 150 cm) vorhanden und ebenso eine barrierefreie Nutzung durch Rollstühle, Müttern mit Kinderwagen sowie Geh-/Sehbehinderte bei ausreichender Beleuchtung in den dunklen Stunden möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Behindertenbeirat der Stadt Hilden


Klaus Dupke
Vorsitzender


Hermann Nagel
stellv.Vorsitzender

Postanschrift: Behindertenbeirat der Stadt Hilden c/o Klaus Dupke Topsweg 30, 40723 Hilden

Vorsitzender:
Klaus Dupke
Tel: 02103/51509
Fax:02103/269136
e-Mail : familiedupke@arcor.de

stellv.Vorsitzender:
Hermann Nagel
Tel: 02103 / 42773
Mobil: 0170/4816369
e-mail : hermann-nagel@ish.de

Schriftführerin:
Hiltrud Stegmaier
Tel. Und Fax :
02103 / 42775

Kassiererin:
Renate Laimann
Tel.und Fax:
02103 / 55817
e-Mail: renate@laimann.de

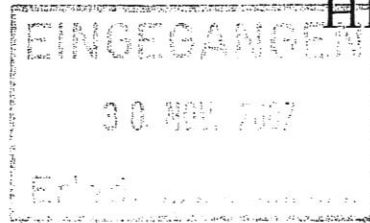
Bankverbindung: Sparkasse Hilden – Velbert – Ratingen Konto-Nr. 32 301 713 BLZ: 334 500 00

Fl → Rk

MUSEUMS- UND
HEIMATVEREIN
HILDEN E.V.



ISR Stadt + Raum
GmbH & Co. KG
Memeler Straße 30



42781 Haan / Rhld.

28. November 2007

Projekt 07/18

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165B (VEP Nr. 10)
für die Grundstücke Walder Str. 34-38, Gartenstr. 12-14
und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef) -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleit-
plänen gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihr Schreiben vom 25. 11. (10.) 2007 zu obiger Angelegenheit
möchten wir Ihnen folgende Anmerkungen zukommen lassen:

Das Plangebiet, am östlichen Rand der Hildener Innenstadt
liegend, befindet sich gerade an der markanten Stelle, die
wichtig ist für eine städtebaulich gute Stadteingangssituation.
Das Gebiet ist umgeben von denkmalgeschützten und als im Sinne
des Denkmalschutzes prägend einzustufenden Gebäuden.

Da ist zu nennen das Eckhaus Gartenstraße 40, ein sehr gut
erhaltenes Jugendstilhaus. Im gegenüberliegenden Itterpark liegt
an der Walderstraße das ehem. Happich-Verwaltungsgebäude, welches
unter Denkmalschutz steht.

Auf der Walderstraße, neben der jetzigen Zufahrt zum Krankenhaus
befindet sich das Haus Nr. 24a, dessen Fassade gerade unter
Denkmalschutz gestellt wurde und auf der gegenüberliegenden
Straßenseite befinden sich etliche denkmalgeschützte oder aber
als prägend eingestufte Gebäude und alte Stadtvillen.

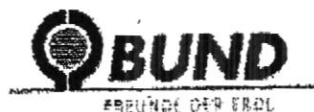
Für uns wäre es wünschenswert, wenn durch eine hochwertige
Planung und Fassadengestaltung des neuen Gebäudes für das
Gesundheitszentrum des St. Josef-Krankenhauses, die durchaus
modern sein kann, aber im Kontext zu der Umgebungsbebauung steht,
dieser sensible Bereich gebührend berücksichtigt würde.

Mit freundlichen Grüßen

MUSEUMS- und HEIMATVEREIN HILDEN e.V.

Elisabeth Harsewinkel

Elisabeth Harsewinkel
-Vorsitzende-



ISR-Stadt +Raum

Memeler Straße 30
42781 Haan

per Fax als an 02129-566-20916

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstraße 28
40721 Hilden
Tel. 02103/65030

Hilden, den 30.11.2007

Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan Nr.165B, 1 (VEP-Nr.10)
Beteiligung des BUND als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst weisen wir daraufhin, dass die vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan selbst für eine vorläufige Stellungnahme nur eine erste Basis bilden kann.

1. Die Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind nachvollziehbar, da die Geschossigkeit sich sonst an der Nachbarbebauung zu orientieren hätte. Im Sinne einer möglichst geringen zusätzlichen Bodenversiegelung ist dies auch zu akzeptieren.
2. Dennoch sollte das zusätzliche Bauvolumen nicht dazu führen, dass Emissionen und Immissionen zunehmen, sondern Reduzierungen erreicht werden, die sich im übrigen auch in der Zukunft positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes auswirken werden. Vom Rat der Stadt Hilden am 21.11.07 als „Maßnahmenkatalog Klimaschutz“ folgendes beschlossen worden: „Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) wird die Verwaltung verpflichtet, im Rahmen der mit den Vorhabenträgern zu schließenden Durchführungsverträge die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen festzuschreiben.

- Hierbei kann es sich – je nach Projekt – um verschiedene Maßnahmen handeln, vom Einsatz der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung über erhöhte Wärmedämmungsstandards bis hin zu klimaschützenden Heizungs- oder Klimatisierungstechnologien.

- Ein über einen VEP umzusetzendes Projekt würde so auch zwingend Klimaschutz-Aspekte enthalten.“

Dies konnte in dem vorliegenden Entwurf noch nicht berücksichtigt sein; das sollte allerdings in der weiteren Bearbeitung geschehen.

3. Zu den sonstigen Umweltauswirkungen sind sicher weitere Untersuchungen notwendig und geplant. Insbesondere in Hinblick auf Lärmschutz, Bodenschutz und Wasserrichtlinien ist danach nochmals eine Stellungnahme von uns geplant.
4. Bezüglich der Naturschutzuntersuchung weisen wir darauf hin, dass es im Bereich Holterhöfchen eine lebendige Fledermaus-Population gibt. Diese hat ihre Lebensräume zumindest zur Nahrungssuche zur Zeit nicht nur beschränkt auf den Bereich Holterhöfchen; insofern regen wir hier eine genaue Untersuchung und eine Berücksichtigung bei der Ausgestaltung des Bereiches gegenüber dieses „Natur- und Kulturdenkmals.

Dies bitten wir als Kurzstellungnahme anzusehen, die nicht abschließend sein kann.

Mit freundlichen Grüßen

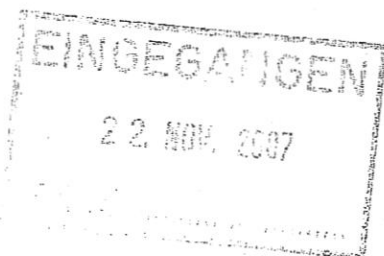
Dieter Donner, ein Sprecher für die Ortsgruppe Hilden im **BUND**

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

ISR Stadt + Raum
Herrn Tasch
Memeler Straße 30

42781 Haan



Datum und Zeichen bitte stets angeben

20.11.2007

333.45-52.1a/07-001

Frau Marks

Tel.: (02 28) 98 34- 188

Fax: (02 21) 82 84- 0368

elisabeth.marks@lvr.de

Bauleitplanung der Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165B (VEP Nr. 10) für die Grundstücke Walder Straße 34 – 38, Gartenstraße 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef)

hier: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut im Rahmen der Umweltprüfung / Belange des Bodendenkmalschutzes

Ihr Schreiben – eingegangen hier am 25.10.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Tasch,

für die Übersendung der Planunterlagen zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Hilden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen.

Wie der beigefügten archäologisch-bodendenkmalpflegerischen Beurteilung zu entnehmen, ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. An der Straße „Am Holterhöfchen“ ist in einer Fläche von rund 35 mal 45 Meter die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Dabei handelt es sich derzeit um eine Grünfläche, die – nur getrennt von der Straße – direkt an das ortsfeste Bodendenkmal ME 007 – „Ringwallanlage Holterhöfchen“ angrenzt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Bereich der geplanten Stellplätze Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung des Vorhabens zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht deshalb zunächst Bedenken.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Besucheranschrift: ☐ 53115 Bonn - Endenicher Straße 133
☐ 53115 Bonn - Endenicher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Im vorliegenden Fall ist zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation im Bereich der geplanten Stellplätze an der Straße „Am Holterhöfchen“ als Grundlage für die Umweltprüfung zwingend erforderlich. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus den vorgenannten Gründen zunächst entsprechend festzulegen:

Die archäologische Befundsituation im Bereich der geplanten Stellplätze ist mittels flächiger archäologischer Sachverhaltsermittlung zunächst abschließend zu klären. Zu überprüfen ist, ob sich in dieser Fläche Bodendenkmäler erhalten haben. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind zu überprüfen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit der Planung in diesem Bereich Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW (§ 1 DSchG NW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW ist dabei Rechnung zu tragen.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen, die derartige Maßnahmen durchführen, füge ich zu Ihrer Information bei. Gerne ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege auch bereit, Ihnen eine Leistungsbeschreibung als Grundlage für die Ausschreibung bzw. Preisabfrage zur Verfügung zu stellen. Für diesbezügliche Fragen steht Ihnen Herr Vogt hier im Hause gerne zur Verfügung (Telefon 0228/9834-124, e-mail: thomas.vogt@lvr.de).

Meine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren werde ich Ihnen nach Vorliegen des Ergebnisses der archäologischen Untersuchungen dann umgehend zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Marks

ARCHÄOLOGISCH-BODENDENKMALPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Hilden

Az.: 333.45-52.1a/07-001

VB-Plan 165 B „Erweiterung St. Josefs Krankenhaus“

Archäologische Situation

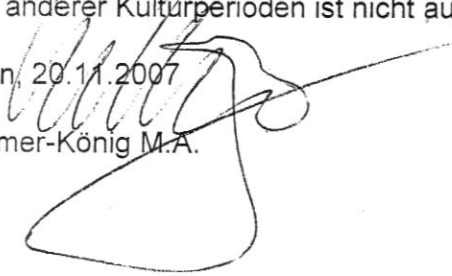
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Schutzbereich des Bodendenkmals ME 007 „Ringwallanlage Holterhöfchen“. Der ehemals im Inneren der Wälle ansässige Hof ist erstmalig im 15. Jahrhundert urkundlich nachgewiesen, die Wallanlage selbst dürfte aber bereits im Frühmittelalter entstanden sein. Während sich die alte Burganlage erhalten hat, ist die ursprüngliche Geländesituation ihrer unmittelbaren Umgebung ebenso unbekannt, wie ihre mittelalterliche Nutzung und die historischen Veränderungen, denen sie unterlag. Es liegt jedoch auf der Hand, dass im Umfeld der Burg mit der ehemaligen Existenz von Anlagen zu rechnen ist, die aus Platzmangel oder anderen Gründen nicht in ihrem Inneren angesiedelt waren. Zu denken ist an Wirtschaftsgebäude, Brunnen und ähnliches, zudem wies die Umgebung natürlich Wegeführungen auf. Schließlich ist sicher davon auszugehen, dass die Jahrhunderte lange Geschichte der Ringwallanlage in ihrem Umfeld archäologische Spuren hinterlassen hat.

Befunderwartung

In der Nähe des Bodendenkmals muss im Untergrund des Plangebietes mit Schichten, Bodenveränderungen und sonstigen Befunden sowie mit Funden gerechnet werden, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Veränderung, Nutzung und der Geschichte der Ringwallanlage entstanden bzw. in den Boden gelangten. Die Existenz von Befunden und Funden anderer Kulturperioden ist nicht auszuschließen.

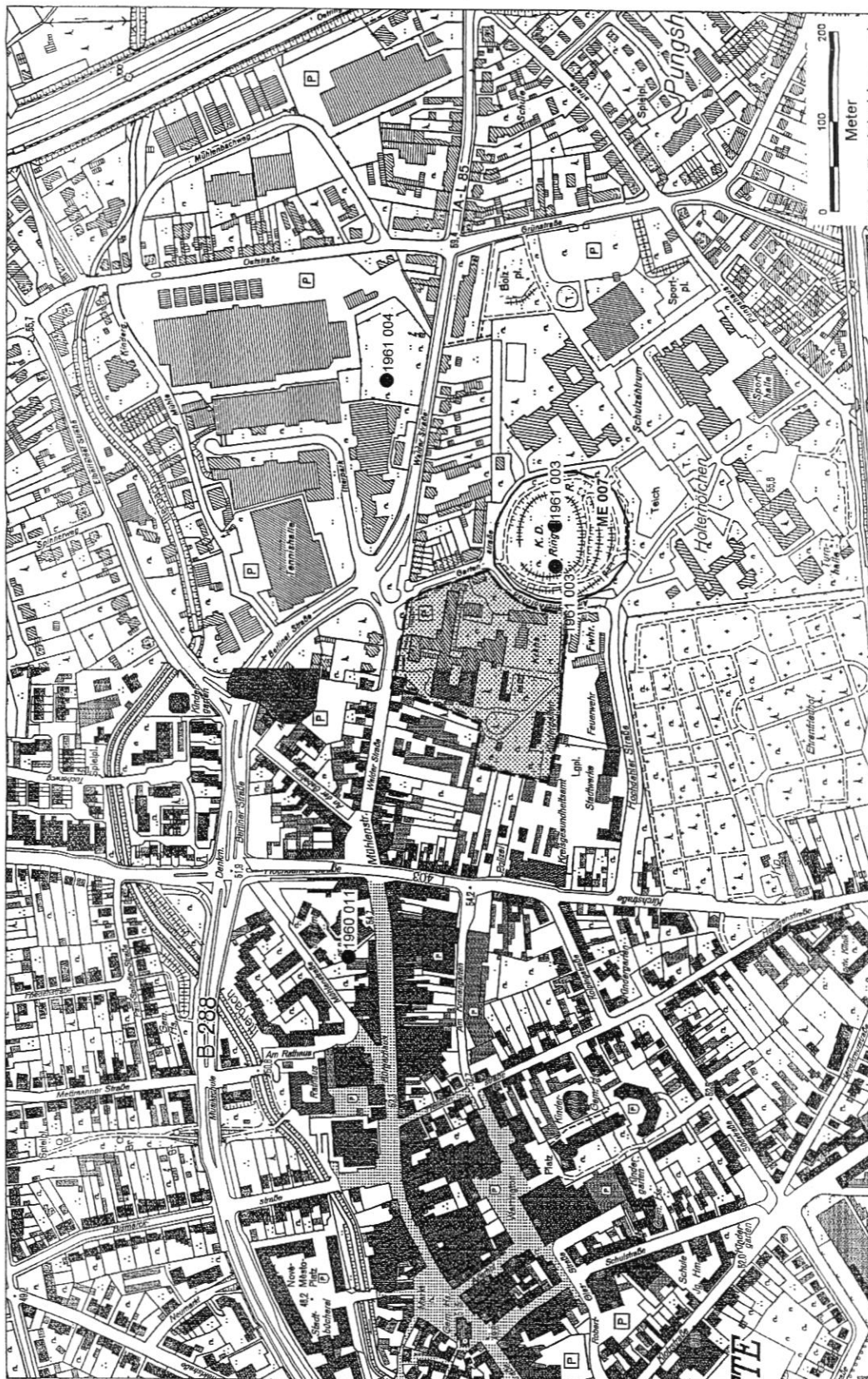
Bonn, 20.11.2007

Vollmer-König M.A.



Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 165B
RAB-Az.: 333.45-52.1a/07-001



Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Landschaftsverbandes Rheinland / Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren sowie Speicherung auf Datenträgern.

Die vorliegende Karte gibt nicht das gesamte Potential archaischer Quellen im Plangebiet, sondern den derzeitigen Kenntnisstand wieder. Sie wird ständig aktualisiert.
In Fällen von Planungen, deren Geltungsbereiche archaische Elemente enthalten oder die dichter als 100 m an archaische Elemente angrenzen, ist zur Abklärung der bodendenkmalpflegerischen Belange Rücksprache mit dem RAB erforderlich.

Archaische Elemente

- Bodendenkmäler
(mit Angabe der RAB-Nummer)
- Fundstellen mit Befunderwartungsbereich
- Plangebiet



Grundlage: DGK 1 : 5.000

Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 11/2007



Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
Abteilung Denkmalschutz /
Praktische Bodendenkmalpflege
Tel.: 0228/9834 - 186
FAX: 0221 / 8284 - 0369

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

ISR Stadt + Raum
Herrn Rasch
Memeler Straße 30

42781 Haan

Datum und Zeichen bitte stets angeben

27.11.2007
333.45-52.1a/07-001

Frau Marks
Tel.: (02 28) 98 34- 188
Fax: (02 21) 82 84- 0368
elisabeth.marks@lvr.de

Bauleitplanung der Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165B (VEP Nr. 10) für die Grundstücke Walder Straße 34 – 38, Gartenstraße 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef)

hier: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut im Rahmen der Umweltprüfung / Belange des Bodendenkmalschutzes

Ihr Schreiben – eingegangen hier am 25.10.2007

Mein Schreiben vom 20.11.2007

Ihre e-mail vom 27.11.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rasch,

mit Stellungnahme vom 20.11.2007 hatte das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Bedenken vorgetragen, da davon auszugehen war, dass sich im Bereich der „geplanten“ Stellplätze an der Straße „Am Holterhöfchen“ archäologische Befunde und Funde erhalten haben können, die mit dem östlich angrenzenden Bodendenkmal „Ringwallanlage Holterhöfchen“ im Zusammenhang stehen.

Wie Sie heute telefonisch erläuterten und wie auch den mir übermittelten Unterlagen zu entnehmen, sind die in Rede stehenden Stellplätze bereits vorhanden. Leider war dies der hier für diesen Bereich zur Verfügung stehenden Deutschen Grundkarte nicht zu entnehmen, ebenso wenig einer erfolgten Überprüfung der Geländesituation per Luftbild im Internet. Ich bitte, dieses Versehen zu entschuldigen.

Die meinerseits mit Schreiben vom 20.11.2007 vorgetragenen Bedenken können damit als ausgeräumt betrachtet werden. Ein Hinweis auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist im Bebauungsplan enthalten. Besondere Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich vor diesem Hintergrund aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Marks

Besucheranschrift: ☐ 53115 Bonn - Endenicher Straße 133
☐ 53115 Bonn - Endenicher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltstelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltstelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

RE: ***SPAM?***:VBP 165B St. Josef Krankenhaus in Hilden
Elisabeth.Marks@lvr.de -> rasch@isr-haan.de

27-Nov-2007 14:27

Sehr geehrter Herr Rasch,
danke für die Übermittlung der Unterlagen. Dass der in Rede stehende Parkplatz bereits existiert, war uns leider nicht bewusst. Er ist weder auf der bei uns zur Verfügung stehenden DKG, noch im Luftbild erkennbar gewesen. Ich bitte, dieses Versehen zu entschuldigen. Die meinerseits mit Schreiben vom 20.11.2007 vorgetragenen Bedenken sind damit natürlich ausgeräumt, archäologischer Untersuchungsbedarf besteht nicht. Eine offizielle Stellungnahme finden Sie im Anhang.
Mit bestem Dank für Ihre Bemühungen und
mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Elisabeth Marks
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn

-----Original Message-----

From: Tobias Rasch [mailto:rasch@isr-haan.de]
Sent: Tuesday, November 27, 2007 8:58 AM
To: Marks, Elisabeth
Subject: ***SPAM?***:VBP 165B St. Josef Krankenhaus in Hilden

... da ich unsicher bin ob die Mail wirklich raus gegangen ist, sende ich diese besser nochmal ...

Ihr Schreiben vom 20.11.2007 Az:333.45-52.1a/07-001

Sehr geehrte Frau Marks,

wie besprochen erhalten Sie anbei Fotos aus der Örtlichkeit und die Vermessungsgrundlage zu Ihrer Information und mit der Bitte um Ergänzung Ihrer Stellungnahme in o.g. Bauleitplanverfahren. Für Ihre Mühe bedanken wir uns sehr herzlich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

T. Rasch
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Anhänge

52-1a-07-001d.doc

56.320 Bytes

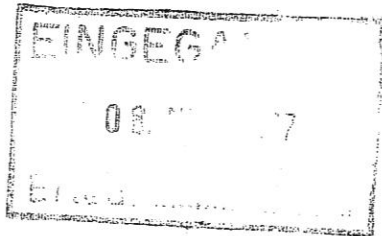
27.11.2007 14:1



BürgerDIN EN ISO 9001: 2000/ DIN EN ISO 14001: 2005
Zertifikat Nr. 71 150 F 001

Landesbetrieb Wald und Holz NRW,
Goldberger Straße 32, 40822 Mettmann

ISR Stadt + Raum
Memeler Str. 30
42781 HAAN



Fr → RA



Wald und Holz.NRW.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Bergisches Land

Dienstgebäude Mettmann

Goldberger Straße 32, 40822 Mettmann

Tel.: 0 21 04 / 98 35 - 0

Fax: - 85

Email: manfred.vohmann@wald-und-holz.nrw.de

Web: wald-und-holz.nrw.de

Bearbeiter: Manfred Vohmann

Durchwahl: 02104/983522

Mobil: 0171/5870422

Az.: 25.05-04-20

Datum: 07. Nov. 2007

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 B (VEP Nr. 10) – Walder
Str./Gartenstr./Am Holterhöfchen

— HILDEN —

hier: Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 25.11.2007 Projekt 07/18

Sehr geehrter Herr Rasch,

die Belange des Waldes werden weder mittel- noch unmittelbar von dem Verfahren betroffen.
Deshalb sind von meiner Seite keine Bedenken gegen die o.a. Planung vorzutragen.
Anregungen hierzu werden nicht gegeben.

Mit freundlichem Gruß.

Im Auftrag


(Vohmann)

Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Westdeutsche Landesbank AG

BLZ 300 500 00

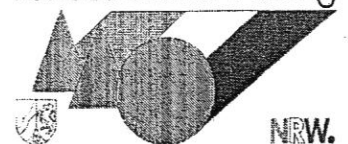
Konto-Nr. 4 011 912

IBAN: DE10 3005 0000 0004 0119 12, BIC/SWIFT: WELA DE 33

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933

Steuer-Nr. 337/5914/3348

Landesforstverwaltung



NRW.

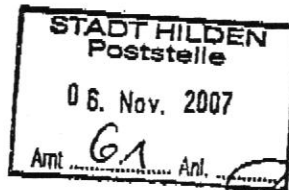


Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister
der Stadt Hilden
– Fb1-Planung –
Postfach 880

40708 Hilden



G.M.

Telefon 0211 5775-237

Fax 0211 5775-134

poststelle@brd.nrw.de

Zimmer 237

Auskunft erteilt:

Herr Ohk

Aktenzeichen

531.14.02.5.5-215/07

bei Antwort bitte angeben

Bebauungsplan Nr. 165 B, Walder Straße
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 30.10.2007

Schreiben des Büros ISR vom 25.10.2007, Az.: 07/18

Mit dem o.g. Schreiben übersandte mir das Büro ISR Unterlagen zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan an der Walder Straße, Hilden.

Aus Sicht des Anlagen bezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Weitere Informationen, welche für den Abwägungsprozess von Bedeutung wären, liegen zurzeit nicht vor.

Weitere Untersuchungen im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

Im Auftrag

(Signature)
(Ohk)

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Schanzenstr. 90
40549 Düsseldorf

Postanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf

Telefon 0211 475-0
Fax 0211 475-2571

poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U70 - Krefeld,
U74-Lörick, U75-Neuss, U76-
Krefeld, U77-Seestern

Haltestelle:

Belsenplatz

Über Belsenstr. und Schanzenstr. 10 min. Fußweg

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE41300500000004100012

BIC: WELADED

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 165B/ VEP Nr. 10
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 11.10.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 08.08.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165B (VEP 10) gefasst.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Hildener Innenstadt in zentraler Lage. Es wird begrenzt nach Norden hin durch die Walder Straße, nach Osten hin durch die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen, nach Süden hin durch die Südgrenzen der Flurstücke 952, 1074, 1076, 1078, 1079 und 1080 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden) sowie nach Westen hin durch die Westgrenzen der Flurstücke 891, 956, 1075 und 1076 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden).

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 11.10.2007 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen, betroffene Grundstückseigentümer erhielten ebenfalls schriftliche Einladungen.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Ferenz; ab ca. 18.40 h: Herr Rech
3. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragten Stadtplanungsbüros (ISR Stadt + Raum): Herr Füge

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung sowie Herrn **Füge** vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen allgemein protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass das von den Bürgerinnen und Bürgern Vorgebrachte nicht verloren geht und in den weiteren Planungsprozess Berücksichtigung findet. Das Protokoll kann bei

der Verwaltung in den nächsten Wochen angefordert werden kann. Zudem verwies Herr **Groll** auf die Möglichkeit, bei der Offenlage sich detailliert über den Plan zu informieren und ggf. Anregungen vorzutragen. Der Entwurf zur Offenlage wird dann inhaltlich deutlich konkreter sein als der jetzige Vorentwurf; daneben werden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Untersuchungen (z. B. Lärmgutachten, Verkehrsuntersuchungen) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss stellte Herr **Füge** als Vertreter des mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros die gegenwärtige Situation vor Ort und die beabsichtigten Planungen vor. Die Situation in der Gegenwart sei insbesondere dadurch geprägt, dass die Gebäudesubstanz veraltet sei und nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und betriebswirtschaftlich effizienten Klinikbetrieb gerecht werde. Innerhalb der bestehenden Gebäude sei eine Anpassung nur begrenzt möglich. Das Planungsziel bestehe darin, die notwendigen und beabsichtigten baulichen und räumlichen Veränderungen für die Modernisierung und den Ausbau des St.-Josefs-Krankenhauses planerisch zu sichern und deren Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten. Dazu werde eine Kombination aus teilweisem Abriss und Neubau beabsichtigt. Insbesondere soll gemäß ausgehändigter Planzeichnung an der Ecke Walder Straße/Gartenstraße ein Gesundheitszentrum entstehen, welches vier Geschosse plus Staffelgeschoss erhalten soll. Dabei werden die gesetzlichen Abstände gemäß Landesbauordnung noch deutlich überschritten, sodass keine Verschattung der Gebäude an der gegenüberliegenden Straßenseite zu befürchten sei. Zudem sei angedacht, die Parkplatzsituation neu zu regeln und hierzu verschiedene neue Parkplätze auf dem Klinikgelände zu erstellen.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

Die Bürgerinnen und Bürger stellten folgende Fragen bzw. gaben folgende Anregungen zur Planung:

- * *Von wo werden die Parkplätze angefahren? Ausschließlich von der Gartenstraße und der Straße „Am Hölterhöfchen“?*

Herr **Groll** teilte dazu mit, dass nicht beabsichtigt sei, die gesamte Erschließung der Parkplätze über die genannten Straßen zu führen. So werde gegenwärtig auch für den unmittelbar an das Plangebiet westlich angrenzenden Bereich ein Bebauungsplanverfahren betrieben, mit dem u. a. beabsichtigt werde, die Parkplätze von Westen her zu erschließen (über den Bereich jenseits des Klinikgeländes, auf dem sich derzeit noch Parkplätze und Garagen befinden – B -Plan 165 A).

- * *Dabei ist aber zu bedenken, dass der im Plangebiet liegende Kindergarten durch den Verkehr und den Parkplatz belastet werden kann.*

Herr **Groll** erklärte, dass diese Befürchtung zu Protokoll genommen werde.

- * *Für wen werden die Parkplätze auf dem Klinikgelände errichtet?*

Herr **Groll** teilte mit, dass die Parkplätze für das Klinikpersonal und die Klinikgäste vorgesehen seien. Die Gefahr der Fremdnutzung werde durch eine Parkraumbewirtschaftung (Parkgebühren) eingedämmt. Eine Parkraumbewirtschaftung sei teilweise gegenwärtig schon eingeführt worden.

- * *Der Parksuchverkehr stellt ein Problem dar!*

Herr Groll teilte mit, dass diese Auffassung zur Protokoll genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt werde.

- * *Dadurch, dass mehrere Parkplätze vorgesehen sind, wird Parksuchverkehr erzeugt! Wenn die Parkplätze voll sind, wird von einem Parkplatz zum nächsten gefahren – insbesondere da anzunehmen ist, dass die Gäste „neu“ und mit der örtlichen Parkplatzsituation nicht vertraut sind.*

Herr Füge erklärte dazu, dass die Anordnung der Parkplätze auf dem Gelände kein Thema des Bebauungsplanes sei, sondern erst in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen sei. Außerdem teilte er die Einschätzung mit, dass der Anteil der „Neukunden“, die sich nicht auf den Klinikgelände auskennen, so hoch sei.

Herr Groll teilte mit, dass die vorgetragene Einschätzung zum Parksuchverkehr zu Protokoll genommen wird und bei der Planung zu berücksichtigen sei.

- * *Inwieweit ist mit einer Schallreflexion durch das vierstöckige Gesundheitszentrum zu rechnen, auch vor dem Hintergrund, dass die Autobahn nicht allzu weit entfernt ist?*

Herr Groll wies darauf hin, dass Lärm regelmäßig im Bebauungsplansverfahren eine große Bedeutung hat. Im Falle dieses Verfahrens wird auch ein Lärmgutachten erstellt werden müssen, in dem dann auch die Reflexionswirkung von Gebäuden berücksichtigt werden wird. Dieses Gutachten wird dann auch bei der Offenlage einsehbar sein. Die Reflexionswirkungen der Lärmimmissionen der Autobahn werden aber – soviel kann jetzt schon gesagt werden – keine Bedeutung haben (da zu weit entfernt).

- * *Werden die Zufahrten zu den Parkplätzen ausgebaut? Schon jetzt treten dort Engpässe auf!*

Herr Groll erklärte dazu, dass derzeit ein Ausbau nicht beabsichtigt sei; außerdem sei – wie bereits zuvor erwähnt – eine ergänzende Erschließung durch Realisierung des Bebauungsplans Nr. 165A geplant, sodass die Engpässe sich nicht bedeutend verschärfen – wenn sie nicht sogar abgeschwächt werden.

- * *Mit wie viel Verkehrszunahme muss gerechnet werden?*

Herr Groll erklärte hierzu, dass dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann. Dies wird aber ggf. durch eine Verkehrsuntersuchung zu ermitteln sein, welche dann auch zur Offenlage ausliegt. Diese Frage nach der Verkehrszunahme wird als Anregung, dass ein solches Gutachten erstellt werden soll, ins Protokoll aufgenommen.

- * *Inwieweit können (einzelne) Bäume die Schallwirkungen abmindern?*

Herr Groll erklärte hierzu, dass die akustische Abschirmwirkung (einzelner) Bäume unbedeutend sei (gerade auch bei der Lärmermittlung, wo der Schall berechnet wird und Einzel-

bäume keine Berücksichtigung finden). Vielmehr wirken Bäume optisch abschirmend. Die Frage wird als Anregung für die optische Abschirmung durch Bäume, z.B. vor dem geplanten Gesundheitszentrum, zur Kenntnis genommen.

- * *Wie sieht das „Zeitfenster“ zwischen der Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 165A und des Nr. 165B aus?*

Herr **Groll** berichtet hierzu, dass in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.10.2007 über den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 165A entschieden werde. Er geht davon aus, dass beide Verfahren parallel laufen werden. Hierzu gebe es allerdings keine Sicherheit.

- * *Besteht auch die Möglichkeit, dass der Bebauungsplan Nr. 165A nicht zu Stande kommt?*

Herr **Groll** bestätigte, dass dies durchaus möglich sei.

- * *Wird sich die Bettenzahl erhöhen?*

Herr **Fiege** (im Publikum sitzend), Geschäftsführer des K+ Verbundes Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen (und somit auch der St. Josefs Krankenhaus GmbH), erklärte hierzu, dass eine Erhöhung der Zahl der Betten um 21 geplant sei.

- * *Wieso ist die Gebäudeform des Gesundheitszentrums an der Ecke Walder Straße/Gartenstraße so gewählt worden? Dies ist städtebaulich nicht sinnvoll!*

Herr **Füge** teilte hierzu mit, dass mit der Gebäudeform beabsichtigt werde, den Verlauf der Baufluchten der beiden Straßen aufzugreifen und in exponierter Lage zusammenzuführen. Damit soll eine eindeutige Raumkante erzeugt werden. Weiterhin können damit die derzeit noch vor dem abzubrechenden Gebäude vorhandenen Parkplätze aus dem Straßenraum verschwinden, indem sie zukünftig hinter dem Neubau angeordnet werden.

- * *Wie hoch wird das Gesundheitszentrum sein? Ist wirklich sichergestellt, dass es nicht durch das Gesundheitszentrum zur Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude kommt? Mit fast fünf Geschossen scheint es in der Höhe überdimensioniert zu sein.*

Herr **Füge** erklärt, dass das Gebäude insgesamt etwa fünfzehn Meter hoch sein wird. Mit Blick auf die Umgebung gehe man da nicht wirklich in die Höhe. Man sei damit nicht mal auf der Höhe des Itterparks (Gewerbe- und Bürostandort in unmittelbarer Umgebung).

Herr **Groll** teilt mit, dass spätestens zur Offenlage die Höhe als typische Festsetzung in einen Bebauungsplan feststehe und dies auch für die Bevölkerung aus dem Entwurf ersichtlich sei. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vermeidung der Verschattung offensichtlich ein bedeutendes Anliegen der anwesenden Planbetroffenen ist, sodass der Investor aufgefordert sei diesem Bedürfnis angemessen Rechnung zu tragen. Es sei darüber nachzudenken, ob es nicht sinnvoll sei, zur Offenlage eine anschauliche Graphik beizufügen, aus welcher der Schattenwurf des Gebäudes (in Abhängigkeit vom Stand der Sonne) ersichtlich werde.

- * *Warum rückt das Gebäude des Gesundheitszentrums überhaupt an die Straße heran und damit näher an die gegenüberliegende Bebauung?*

Herr Füge erklärte hierzu, dass - wie gesagt - beabsichtigt sei, die Parkplatzflächen aus dem Straßenraum (und damit dem Sichtfeld der Anlieger) verschwinden zu lassen und dass das Gebäude die Straßenflucht aufnehme.

Herr Groll ergänzte hierzu, dass das Gebäude theoretisch auch zurückspringen könnte, nur würden dann unnötigerweise Freiflächen entstehen, die dann wieder als Parkplatz genutzt würden.

- * *Besteht die Gefahr, dass die vorgesehene Planung zwar realisiert wird, aber die Gebäude nachher (teilweise) leerstehen?*

Herr Fiege erklärt, dass die Klinik kein Interesse an einem Leerstand habe. Schon jetzt sei die Nachfrage nach Flächen höher als das, was geplant sei.

- * *Wird der Bebauungsplan Nr. 165A auch öffentlich einsehbar sein?*

Herr Groll erklärte, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit für jeden Bebauungsplan gelte, womit beizeiten auch der genannte öffentlich einsehbar sei. Zudem verwies er nochmals auf die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, in der dieser Bebauungsplan auch öffentlich behandelt werde.

- * *Wird die durch die Verkehrszunahme steigende Feinstaubbelastung gemessen?*

Herr Groll verneinte dies. Die Zuständigkeit für Feinstaubmessungen liege beim Land NRW, in Hilden gebe es dazu keine Messstation. Dafür müssten die Verkehrsbelastungen aber bei deutlich mehr als 20.000 Kfz/T liegen und auch die sonstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen auf Feinstaubbelastungen hindeuten. Dies sei aber im vorliegenden Fall, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, keineswegs gegeben.

- * *Die Verkehrszunahme könnte auch in Anbetracht des Schülerverkehrs ein Problem darstellen!*

Herr Groll erklärte, dass diese Befürchtung zu Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt werde. Unter anderem deshalb wolle man sich auch nicht auf eine einzige Erschließung beschränken.

- * *Ist zu befürchten, dass – wenn der Bebauungsplan Nr. 165A aus irgendeinem Grund nicht zu Stande kommt – in der Straße „Am Hölterhöfchen“ die Grünflächen für weitere Erschließung in Anspruch genommen werden?*

Herr Groll verneinte dies. In dem Fall obliege es dem Eigentümer, für eine geeignete Erschließung zu sorgen (ggf. aus seinen eigenen Grundstücksflächen).

- * *Warum wird statt der oberirdischen Parkflächen kein Parkhaus/ keine Tiefgarage errichtet ? (zur Optimierung der Erschließung)*

Herr **Kraft** vom beauftragten Architekturbüro KFP deutete an, diesen Vorschlag in der nächsten Überarbeitungsphase zu überprüfen.

- * *Sind Eingriffe in den Baumbestand zu befürchten?*

Herr **Groll** erklärte, dass nach der Eingriffs-/Ausgleichregelung die Eingriffe in die Natur zu ermitteln seien. Dies sei insbesondere im südwestlichen Plangebiet der Fall. Sei die Bilanzierung unter dem Strich tatsächlich negativ, bestehe grundsätzlich eine Pflicht, diesen Eingriff entsprechend auszugleichen.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:05 Uhr.



Protokoll: Dipl.-Ing. Jan Ferenz (Regierungsbaureferendar)

Hilden, den 11.10.2007

Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung gem. § 3 BauGB zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 B
(VEP Nr. 10) – Krankenhaus St. Josef

Name und Anschrift

Unterschrift

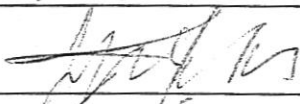
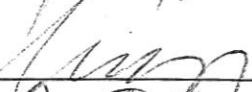
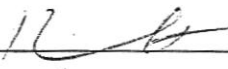
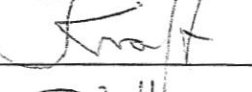
	J. Lorentz	
	Wulke Str. 44, 40724 Hilden	J. Lorentz
	Jürgen Lorentz, wie vor	Mann
	Gildenberg, Ursula	Gildenberg
	Nibel, R. Gartenstr. 7	R. Nibel
RM	Cecilia Schrederberg, Wilbergstr. 3a	C. Schrederberg
RM	KALTENBORN Lothar Hoffeldstr. 21	
	Johnen Karin Am Farnwäldchen	Johnen
	Dieter Schmidt i.A. Wulke Str. 24	KW
RM	M. J. D. A. W. A. W. A.	Red
	von Götze, Kirchh. 1. 23	L. G.
	Thomas Götze am Hofe 1. 23	
	Johnen Karin Am Farnwäldchen 8	
RM	Thomas Götze am Hofe 1. 23	
RM	Wulke Horst FOP	
	Johnen St. Joseph Krankenhaus	

Hilden, den 11.10.2007

Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung gem. § 3 BauGB zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 B
(VEP Nr. 10) – Krankenhaus St. Josef

Name und Anschrift

Unterschrift

A. Urbanc, Nordstr 68, Hilden	Urbanc
Katrina Cantenstr 14	
Gerd Eickenberg	
Julia Eickenberg	
U. Raab, Gartenstr. 3	
Knopp, Ute St. Josefs KH Hild	Knopp
Fiege, Klaus-Peter St. Josefs KH	
KRAFT	
VR KRAFT	
J. Behl, Gartenstr. 11, Hilden	
W. Schürmann, Gartenstr. 11, Hilden	
Krist Kochmann, Kiefernweg 44	

Bebauungsplan Nr. 165B

für den Bereich

„Krankenhaus St. Josef“

- Entwurfsbegründung -



Hilden

Teil A: Entwurfsbegründung

- 1 Verfahrenshinweise
- 2 Lage und Größe des Plangebietes
- 3 Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes
- 4 Bisheriges Planungsrecht
- 5 Ziel und Zweck der Planung
- 6 Planinhalte
- 7 Immissionsschutz
- 8 Denkmalschutz
- 9 Kampfmittel
- 10 Altlasten
- 11 Eingriff in Boden, Natur und Landschaft
- 12 Hinweise

Teil B: Umweltbericht

- 1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
- 2 Ziele des Umweltschutzes
- 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
- 5 Entwicklungsprognose – 0-Variante
- 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen
- 8 Zusammenfassung

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. J. Roth

Teil A - Begründung

1 Verfahrenshinweise

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 08.08.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165B (VEP 10) gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165B zielte darauf ab, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gesundheitszentrums im Bereich Ecke Gartenstraße / Walder Straße zu schaffen.

Mittlerweile wurde ausgehend von diesem Vorhaben das gesamte Grundstück des Krankenhauses überplant und entsprechende Erschließungskonzepte und bauliche Konzepte für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erstellt. Das Vorhaben des Gesundheitszentrums nimmt folglich von der flächigen Ausprägung nur einen geringen Teil des Plangebietes ein. Um neben diesem Vorhaben auch das gesamte Areal des Krankenhauses St. Josef zu überplanen und planungsrechtlich zu sichern, wird nun ein normales Bebauungsplanverfahren durchgeführt bzw. ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Ferner sind die zeitlichen Abfolgen der geplanten Um- und Neubauten auf dem Gelände noch nicht abschließend geklärt. Eine Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahme innerhalb einer bestimmten Frist, welche bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB über den Durchführungsvertrag geregelt wird, wird seitens des Vorhabenträgers nicht angestrebt und ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Aus diesen benannten Gründen wird der Aufstellungsbeschluss geändert und ein Beschluss über die Aufstellung eines normalen Bebauungsplan bzw. einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB herbeigeführt.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Hilden. Die Fußgängerzone (Mittelstraße) der Hildener Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rd. 350 m Entfernung westlich des Klinikgeländes. Das Plangebiet des Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch die Walder Straße, im Osten durch die Gartenstraße bzw. die Straße Am Hölterhöfchen, im Süden durch die Flächen der Feuerwehr und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Kirchhofstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165B beträgt rd. 3,1 ha.

3 Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet wird derzeit durch das Katholische St. Josefs Krankenhaus genutzt und ist mit für diese Nutzung typischen Gebäuden und Anlagen bebaut. Das zwei- bzw. dreigeschossige Hauptgebäude des Krankenhauses im Kreuzungsbereich Walder Straße / Gartenstraße stammt aus den 1930er Jahren und bildet durch seine L-Form eine platzartige Raumsituation nach Norden hin aus, die zur Zeit durch eine Stellplatzanlage genutzt wird. Dieses Gebäude ist in der Baustruktur wie in der inneren Aufteilung für eine den heutigen Ansprüchen genügende Kliniknutzung sowie unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten für das Krankenhaus nicht weiter tragfähig und nutzbar.

Rückwärtig ordnen sich neuere bauliche Erweiterungen des Krankenhauses an. Weiter südlich an der Straße Am Holterhöfchen befinden sich Gebäude, die derzeit umgebaut werden und als Schwesternunterkünfte und Wohngebäude dienen bzw. gedient haben. Auf einem kirchlichen Grundstück im Südwesten befindet sich eine katholische Kindertagesstätte.

Das Umfeld an der Walder Straße westlich des Gebietes wird geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit vereinzelt Ladennutzungen in den Erdgeschosszonen. Der Bereich nördlich des Geländes ist wesentlich beeinflusst durch die breite Trasse der in Ost-West Richtung querenden Berliner Straße (Landesstraße L 85). Im Knotenpunktbereich mit der Gartenstraße befinden sich zudem Flächen mit Straßenbegleitgrün und Verkehrsinseln, die den Straßenraum aufweiten.

Östlich der Gartenstraße schließt eine zweigeschossige Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich zweigeschossige Gebäude im Bereich der Feuerwache, Lagerplätze der Stadtwerke sowie weitere öffentliche Gebäude (Polizei, Kreisgesundheitsamt). Südöstlich liegt das Kulturdenkmal „Ringwall“.

4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar. Im Südwesten des Plangebietes wird die Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Des Weiteren stellt der wirksame Flächennutzungsplan Richtfunkstrecken im Norden des Plangebietes dar.

Der Bebauungsplan Nr. 165B kann gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden und entspricht damit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gelände besteht nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich demnach an § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB muss sich ein Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügen. Ferner muss die Erschließung gesichert sein.

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

5 Ziel und Zweck der Planung

Die K+ Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen St. Josefs Krankenhaus GmbH beabsichtigen eine Modernisierung und Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses in Hilden vorzunehmen. Geplant ist eine wesentliche Modernisierung des Gebäudebestandes auf dem Krankenhausgrundstück. Hiermit verbunden ist ein Abbruch von untergenutzten bzw. - nach heutigen Standards der Krankenpflege - nicht mehr nutzbarer Bausubstanz. Das Krankenhausgebäude im Kreuzungsbereich Walder Straße / Gartenstraße soll in diesem Zusammenhang entfernt und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll sich an die östliche Seite des bestehenden Krankenhausbau anordnen. Der Neubau gliedert sich in zwei Bauabschnittsphasen. Ferner ist im

Kreuzungsbereich Walder Straße / Gartenstraße ein weiterer Neubau eines Gesundheitszentrums mit direktem Anschluss an die Krankenhausnutzung geplant.

Dieses Gesundheitszentrum soll den Anforderungen einer modernen und an heutigen Standards orientierten Gesundheitspflege entsprechen. Ein zentraler Bestandteil dieses Gesundheitszentrums ist es, ein dreigliedriges Versorgungssystem – ambulante, stationäre und rehabilitative Versorgung – für die Hildener Bevölkerung vorzuhalten. Neben einem Facharztzentrum sollen in dem Neubau zusätzliche und gesundheitsbezogene Dienstleistungen angeboten werden können. Ziel ist, die gesundheitsbezogene Versorgungssituation an diesem Standort zu verbessern und langfristig zu sichern. Durch die geplanten weitreichenden Modernisierungen auf dem Gelände ist die K+ Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen St. Josefs Krankenhaus GmbH in der Lage, eine wirtschaftlich tragfähige Sozial- und Gesundheitsvorsorge für die Bevölkerung in Hilden und das dem Mittelzentrum zugeordnete Umland zu gewährleisten.

Das Planungsvorhaben mit dem geplanten Baukörper des Gesundheitszentrums (vier Geschosse + Staffelgeschoss) kann derzeit nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den Planungszielen entsprechende Bebauung in diesem Bereich zu schaffen und ferner eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu erzielen, wird der Bebauungsplan Nr. 165B aufgestellt.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Es wird angestrebt, das Areal der K+ Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen St. Josefs Krankenhaus GmbH in Hilden in Teilen neu zu organisieren sowie zu modernisieren und in diesem Zuge eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gelände zu erzielen. Der Entwurf sieht eine Neuordnung des Plangebietes insbesondere an der östlichen und nördlichen Plangebietsflanke vor. Es ist geplant, die Ränder zu der Walder Straße und der Gartenstraße zu verdichten und somit klare Raumkanten gegenüber den teilweise großzügigen Verkehrsflächen auszubilden. Dies hat ferner den Vorteil, dass durch diese Randbebauung der Innenbereich des Plangebietes von den Lärmeinflüssen der Berliner Straße abgeschirmt wird und dieser folglich neue Qualitäten vorweisen kann. Der südliche bzw. südwestliche Bereich des Plangebietes wird ebenfalls neu geordnet, sodass einerseits eine Sicherung der bestehenden Anlagen und andererseits eine Weiterentwicklung in diesen Bereichen ermöglicht wird. Im Kontext einer möglichen Entwicklung der Krankenhausnutzung im Südwesten des Plangebietes wird langfristig geplant, im südlichen Anschluss an das Krankenhaus-hauptgebäude eine gestaltete Parkanlage für Patienten und Mitarbeiter des Krankenhauses zu entwickeln.

Der Entwurf sieht u.a. die Anordnung eines viergeschossigen Neubaus im Kreuzungsbereich der Walder Straße und der Gartenstraße vor. Durch das Gebäude werden die Baufluchten der beiden Straßen aufgegriffen und an einer exponierten Lage zusammengeführt. Das geplante Gebäude soll gegenüber den großflächigen Verkehrsflächen der Berliner Straße / Walder Straße nebst Begleitgrün und der gegenüberliegenden gewerblichen Bebauungssituation eine eindeutige Raumkante ausbilden. Durch Abbruch der Altbausubstanz an der Walder Straße wird durch Umbau und Modernisierung eines bisherigen Anbaus eine neue und klarere Haupteingangssituation mit entsprechenden Vorfahrtsbereichen (z.B. für Rettungswagen, Taxi) geschaffen.

Das Konzept sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze zukünftig im Bereich Eckpunkt Gartenstraße / Am Holterhöfchen in einem zentral gelegenen Parkhaus untergebracht werden und damit im Straßenbild nicht mehr präsent sind. Weitere zusätzliche Stellplätze für Anlieger und Mitarbeiter können im rückwärtigen Bereich des Schwesternwohnheimes bzw. im Bereich des Kindergartens zukünftig angeboten werden. Im rückwärtigen Bereich des Gesundheitszentrums werden zusätzlich ca. 20 Stellplätze für Kurzzeitparker angeboten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden entsprechend der Entwurfsintention und der bisherigen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen kann die bisherige Nutzung des Krankenhauses einerseits planungsrechtlich gesichert werden, andererseits kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des BauGB und eine Erweiterung und Entwicklung des Krankenhauses ermöglicht werden.

Im Bereich des bestehenden katholischen Kindergartens wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt, um hier den Kindergarten planungsrechtlich im Bestand zu sichern.

In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das Hauptzentrum der Stadt Hilden und weist eine urbane Prägung auf. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Nutzungen vorherrschend. Im Osten und Norden des Plangebietes sind vorwiegend Wohnnutzungen zu verzeichnen, der westliche Anschluss des Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Handel. In diesem Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 165A aufgestellt. Dieser beabsichtigt, hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie in Teilen ein Besonderes Wohngebiet (WB) festzusetzen. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Grundstück der Stadtwerke sowie die Feuerwehr, die nach dem wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind. Im Bereich der nördlichen Walder Straße existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 71A und Nr. 72A (2. Änderung). Diese setzen ein Kerngebiet (MK) mit einer geschlossenen Bauweise und einer zwingenden 5- bzw. 8-geschossigen Bebauung fest. Dieser festgesetzte Gebietstyp entspricht jedoch nicht der derzeitigen vorwiegenden Wohnnutzung, hier kann vielmehr ein Mischgebiet (MI) charakterisiert werden. Insgesamt ist die Nutzung im näheren Umfeld als heterogen zu bewerten. Im Plangebiet selbst befinden sich durch das Krankenhaus und den Kindergarten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese sollen durch den Bebauungsplan im Bestand gesichert werden. Ferner soll die Möglichkeit einer Erweiterung und Entwicklung dieser Nutzungen durch die Festsetzungen erfolgen. Diese bestehende und geplante Nutzung kann einem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Mischgebieten (WA) zulässig. Aufgrund des Gebietscharaktes der näheren Umgebung und des Plangebietes selbst wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig, da Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Tankstellen mit dem Planungsziel, dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld sowie aufgrund des mit diesen Nutzungen

verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht vereinbar sind. Ebenso sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die zentrale Lage in der Innenstadt im Anschluss an die Hildener Fußgängerzone und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums machen diese Regelung erforderlich. Die mit Vergnügungsstätten und Sex-Shops verbundenen, häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den planerischen Zielen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im sensiblen Innenstadtbereich werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der „Liste des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Hilden“ vom 01.03.2006 unzulässig. Apotheken und Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente ausschließlich medizinischen und orthopädischen Artikeln umfassen, sind als Anlagenart von Läden bis zu einer Größe von insgesamt in der Summe bis 200 m² Verkaufsfläche von dieser Festsetzung ausgenommen. Bezugnehmend auf den Kommentar zur Baunutzungsverordnung bringt der Begriff Laden *„...eine begrenzte Geschossfläche als Verkaufsfläche zum Ausdruck, ...“* (Fickert/Fieseler, 1998, 178). Die Größe von Läden kann aufgrund aktueller Veränderungen im Einzelhandel schwanken, die begrenzte Verkaufsfläche ist bauplanungsrechtlich jedoch für den Laden begriffsspezifisch. Bezugnehmend auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept¹ der Stadt Hilden, aufgestellt am 15.12.2005, sind in der Warengruppe der pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikel 430 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt vorzuweisen. Im übrigen Stadtgebiet sind weitere 140 m² Verkaufsfläche der Warengruppe der pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln vorhanden (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH, 2005, 33). Somit sind insgesamt 570 m² Verkaufsfläche dieser Sortimente in der Stadt Hilden präsent.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165B befindet sich laut Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden innerhalb des Stadtteils Innenstadt im direkten Anschluss an das Hauptzentrum (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH, 2005, 81). Gemäß der Planungsintention soll sich ein an das St. Josefs Krankenhaus angeschlossenes Gesundheitszentrum innerhalb des Plangebietes entwickeln. Das Gesundheitszentrum soll weitere gesundheitsorientierte Dienstleistungseinrichtungen und gesundheitsnahen Einzelhandel neben Arztpraxen anbieten. Hier ist eine Apotheke sowie ein Sanitätshaus geplant. Die Apotheke wird im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in die Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente eingestuft, das Sanitätshaus, als Einzelhandelsbetrieb mit medizinischen und orthopädischen Artikeln, wird in die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente eingeordnet.

Da sich das Plangebiet weitgehend außerhalb der im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden definierten Innenstadt befindet, werden einerseits Apotheken und Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente ausschließlich medizinischen und orthopädischen umfassen Artikeln von der Festsetzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nach der „Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Hilden“ vom 01.03.2006 ausgenommen, um den Gesundheitsstandort St. Josefs Krankenhaus zu stärken und Synergien zwischen dem Kran-

¹ Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, erstellt im Auftrag der Stadtverwaltung Hilden, BBE Unternehmensberatung GmbH, BBE Standort, Köln 15.12.2005

kenhaus und dem geplanten Gesundheitsstandort zuzulassen. Andererseits wird die Verkaufsfläche für die Anlagenart von Läden insgesamt in der Summe bis max. 200 m² begrenzt, um so kein Übergewicht in Bezug auf die Verkaufsfläche an diesen Einrichtungen außerhalb der Innenstadt zu ermöglichen. In der Umsetzung des Bebauungsplanes wird somit die Verkaufsfläche der Warengruppe der pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikel um max. zulässige 200 m² auf 340 m² Verkaufsfläche erhöht. Dieser Wert steht gegen 430 m² Verkaufsfläche dieser Warengruppe in der Innenstadt. Folglich wird somit sichergestellt, dass der Anteil der Verkaufsfläche der hier thematisierten Warengruppe in der Innenstadt weiter deutlich höher (rd. 60%) als im übrigen Stadtgebiet (rd. 40%) bleibt.

Durch das Gesundheitszentrum soll hier, im direkten Anschluss an das St. Josefs Krankenhaus, der Sektor Gesundheit gestärkt und Synergien mit den bestehenden Einrichtungen im Plangebiet erreicht werden. Durch diese räumliche Verknüpfung können kurze Wege zwischen den verschiedenen Einrichtungen realisiert werden, was insbesondere der erkrankten oder sich in Behandlung befindlichen Nutzerklientel zu Gute kommt. Ein Aspekt für den Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist darauf zurückzuführen, dass es durch ein vielseitiges Angebot in der Innenstadt zu sog. Kopplungskäufen kommt, die Synergien erzeugen und die Innenstadt stärken. In diesem Fall ist jedoch davon auszugehen, dass die Nutzerklientel, die die Einrichtungen des Gesundheitszentrums aufsuchen erkrankt bzw. sich in Behandlung befinden. Somit ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass von dieser Nutzerklientel Kopplungskäufe ausgehen würden. So wird auch im Einzelhandelskonzept- und Nahversorgungskonzept grundsätzlich darauf verwiesen, dass alle diejenigen Sortimente als nicht zentrenrelevant anzusehen sind, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und aufgrund der Frequenzwirkung für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH, 2005, 85).

Ferner werden durch die räumliche Nähe unnötige Verkehrsentwicklungen zwischen dem Krankenhaus / Gesundheitszentrum und potenziellen Einrichtungen des gesundheitsnahen Einzelhandels in dem Hauptzentrum unterbunden.

Aufgrund demografischer Veränderungen der Gesellschaft, wobei hier insbesondere die zunehmende Alterung der Gesellschaft genannt wird, verzeichnet sich ein steigender Gesundheitsmarkt. In der Innenstadt (Hauptzentrum) Hildens ist in der Warengruppe der pharmazeutischen und medizinischen Artikel ein deutlich größeres Angebot gegenüber dem übrigen Stadtgebiet gemäß des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden zu erkennen. Das Angebot dieser Einrichtungen wird für die Innenstadt (Hauptzentrum) mit rd. 75% der gesamten Einrichtungen im Stadtgebiet (verbleibende rd. 25%) genannt (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH, 2005, 33). Da die Mobilität einer älter werdenden Gesellschaft grundsätzlich abnimmt, führen die Kopplungen von gesundheitlichen Einrichtungen (Gesundheitsstandorten) zu Positiveffekten für den Nutzer. So können Apotheken, Sanitätshäuser oder sonstige gesundheitsorientierte Dienstleistungseinrichtungen und gesundheitsnahe Einzelhandelsbetriebe direkt nach Arztbesuchen / Untersuchungen / Behandlungen aufgesucht werden, ohne zuvor eine größere räumliche Distanz zu überwinden.

Der Standort Gesundheitszentrum / St. Josefs Krankenhaus kann sich als „Gesundheitscluster“ am östlichen Rand der Innenstadt Hilden ausprägen und etablieren. Im direkten Anschluss an das Hauptzentrum besitzt dieser Standort eine besondere Lagegunst, da ferner die verkehrliche Anbindung des St. Josefs Krankenhauses und des zukünftigen Gesundheitszentrums als sehr gut bewertet werden kann. Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über vier Buslinien (781, 783, 784, DL5), die die Haltestelle Hilden Krankenhaus in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus anfahren. Die Anbindung des MIV wird ebenfalls sehr gut bewertet. Das St. Josefs Krankenhaus befindet sich an der

Walder Straße (Landesstraße L 85) und verfügt über ausreichende Parkmöglichkeiten, die nach der Planung weiter ausgebaut werden sollen.

Die Gebäude Gartenstraße Nr. 12 und 14 werden durch den Bebauungsplan überplant. Die zweigeschossigen Gebäude werden derzeit als Wohngebäude genutzt, zukünftig soll an diesem Standort das Parkhaus errichtet werden. Die Gebäude sind nicht in die Denkmalliste der Stadt Hilden aufgenommen, ferner wird keine Denkmahlwürdigkeit erkannt. Der Erhaltungswert dieser Gebäude wird insgesamt als nicht erhaltungswert eingestuft, da der optische und bauliche Zustand dieser Gebäude dies nicht bedingen. Durch die Neuplanung wird durch die zurückversetzte Baugrenze der Straßeraum der Gartenstraße aufgeweitet.

Im Nordwesten des Plangebietes wird im Bereich eines bestehenden Wohngebäudes mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO, anlehnend an den angrenzenden und derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165A, festgesetzt. Für das Besondere Wohngebiet (WB) ist eine besondere Eigenart des Gebietes aufgrund der vorhandenen Anlagen und Nutzungen gegeben. In dem Gebäude Walder Straße Nr. 28, welches sich innerhalb des Besonderen Wohngebietes (WB) befindet, sind derzeit ein Kiosk und ein Blumengeschäft im Erdgeschoss befindlich. Oberhalb des Erdgeschosses erfolgt eine Wohnnutzung. Ziel ist hier insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung. Ferner sind die bestehenden und mit einer Wohnnutzung verträglichen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die entsprechenden Tatbestandsmerkmale, die zur Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) erforderlich sind, liegen vor. Die als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzte Fläche ist überwiegend bebaut und verfügt über eine besondere Eigenart, die sich aus dem vorhandenen Gebietscharakter ergibt. Die vorhandene Gebietsstruktur bzw. der vorhandene Gebietscharakter beruht auf der vorhandenen Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, wobei insbesondere die Wohnnutzung anzuführen ist.

Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die zentrale Lage in der Innenstadt im Anschluss an die Hildener Fußgängerzone und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums machen diese Regelung erforderlich. Die mit Vergnügungsstätten und Sex-Shops verbundenen, häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den planerischen Zielen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im sensiblen Innenstadtbereich werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit dem Planungsziel, dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld sowie aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht vereinbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bzw. auch die Wandhöhe (WH).

Der Bebauungsplans Nr. 165B setzt für den zentralen Bereich des Krankenhauses sowie des Gesundheitszentrums und des Kindergartens eine GRZ von 0,6 fest, um für den zentralen Krankenhausstandort eine gute Ausnutzbarkeit für die typischen Nutzungen vorhalten zu können. Im Bereich des Besonderen Wohngebietes (WB) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um durch die Vorhaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen den Charakter einer wohnbaulichen Nutzung und Baustruktur zu erzielen. Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 165A soll ebenfalls eine GRZ von 0,4 aufweisen (Stand 01.2008), demnach orientiert sich die Ausnutzungsziffer hier an dem benachbarten und gerade in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165A.

Für das Plangebiet wird die Höhenentwicklung des Gebäudes durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Abweichend ist gegenüber der Höhenfestsetzung eine Überschreitung der Maximalhöhe für Technikaufbauten in der Summe bis 5 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal 2,0m Höhe zulässig. Die Festsetzung ermöglicht es somit, ggf. erforderliche Technikaufbauten auf den Dachflächen zu realisieren.

Der geplante Baukörper soll sich in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen integrieren.

Überschreitungen der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig, da Freibereiche und Vegetationsflächen in einem angemessenen Verhältnis im Plangebiet gesichert werden sollen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich an den vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet sowie an dem näheren Umfeld. Im Bereich des Krankenhauses und des Gesundheitszentrums wird eine 4-Geschossigkeit festgesetzt. Diese orientiert sich an dem bestehenden Krankenhaus-Hauptgebäude, welches ebenfalls eine 4-Geschossigkeit aufweist. Der geplante Baukörper des Gesundheitszentrums soll sich in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen integrieren. Ferner wird durch diese Geschossigkeit eine deutliche Raumkante gegenüber der Aufweitung Walder Straße bzw. Berliner Straße erzielt. Durch die Planung wird, bedingt durch die Höhe des Gesundheitszentrums, ein Höhenversatz zu der umgebenden Bebauung entstehen. Das Haus Gartenstraße Nr. 1 verfügt über eine Firsthöhe von rd. 67,4 m ü. NN. Demgegenüber wird im Plangebiet eine Wandhöhe von 71,00 m ü. NHN festgesetzt. So ist gemäß der Planung zwischen dem Gesundheitszentrum und dem Haus Gartenstraße Nr. 1 auf einer Distanz von rd. 22 m ein Höhenversatz von rd. 3,6 m festzustellen, was ca. 1/6 der Distanz zwischen den bestehenden und der maximalen Wandhöhe des geplanten Gebäudes ausmacht. Das Gebäude Walder Straße Nr. 40 verfügt über eine Firsthöhe von bis zu rd. 68,9 m ü. NHN. Demgegenüber wird im Plangebiet eine Wandhöhe von 74,50 m ü. NHN festgesetzt. Die Gebäude haben eine Distanz von rd. 19 m. Hier ist ein Höhenversatz von bis zu 5,6 m festzustellen. Zwischen der festgesetzten Wandhöhe und dem Bestandsgebäude wird ein Höhenversatz entstehen, der ca. 1/3 bis 1/4 der Distanz zwischen den bestehenden und der maximalen Wandhöhe des geplanten Gebäude beträgt. Das Gebäude Walder Straße 21 verfügt über eine Firsthöhe von ca. 70,5 m ü. NHN. Die direkt gegenüberliegende festgesetzte Wandhöhe im Plangebiet wird mit 71,00 m ü. NHN angegeben. So ist gemäß der Planung zwischen festgesetzter Wandhöhe und dem Haus Walder Straße Nr. 21 auf einer Distanz von rd. 25 m ein Höhenversatz von lediglich rd. 0,5 m zu verzeichnen. Über die Festsetzung der Wandhöhe kann eine geordnete Höhenstaffelung erzielt werden. Das geplante Gesundheitszentrum wird mit einem nach hinten versetzten Staffelgeschoss geplant. Um eine abschließende Maximalhöhe der Gebäude im Plangebiet zu gewährleisten wird die Höhe baulicher Anlagen in den Baugebieten festgesetzt. Im Rahmen der Planung des Gesundheitszentrums sind Verschattungspläne angefertigt worden, die die Verschattung durch das geplante Gebäude zu unterschiedlichen Zeitstunden an drei Bemessungstagen im Jahr darstellen. Die Betrachtungstage beziehen sich auf die Monate Mai, Juni und

September. Da der Sonnenstand und die Sonnenbahn im März ähnlich die des im Septembers ist, kann somit ein Betrachtungszeitrahmen von über einem halben Jahr abgebildet werden.

Im südlichen, südwestlichen und südöstlichen Bereich, im Anschluss an die Nachbargrundstücke sowie gegenüber der Straße Am Holterhöfchen wird eine 3-Geschossigkeit festgesetzt, um hier einerseits die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete Höhenstaffelung zwischen dem Krankenhaus / Gesundheitszentrum und anschließenden Nutzungen zu erzielen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, im Bereich des Kindergartens, wird eine 2-Geschossigkeit festgesetzt. Über diese Festsetzung wird eine an das Umfeld angepasste Höhenabwicklung auch in Bezug auf die geplante 2-Geschossigkeit des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165A erzielt und eine Erweiterung des Kindergartens ermöglicht. Über diese Festsetzung wird ferner für den südlichen Bereich eine langfristige Sicherung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen im Plangebiet erzielt.

Im westlichen Anschluss an das Krankenhaushauptgebäude, südlich der bestehenden Liegandanfahrt, wird eine 1-Geschossigkeit festgesetzt, um hier einen optionalen Standort für die Liegandanfahrt vorzuhalten.

Für das nordwestliche Besondere Wohngebiet (WB) wird die Zahl der Geschosse mit II festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden die vorhandenen baulichen Nutzungen im Bestand gesichert.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Besondere Wohngebiet (WB) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem Bestandsgebäude und dient der Sicherung diesem.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt, um bei Umsetzung einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die festgesetzten Baugrenzen dienen ferner der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet.

6.4 Erschließung

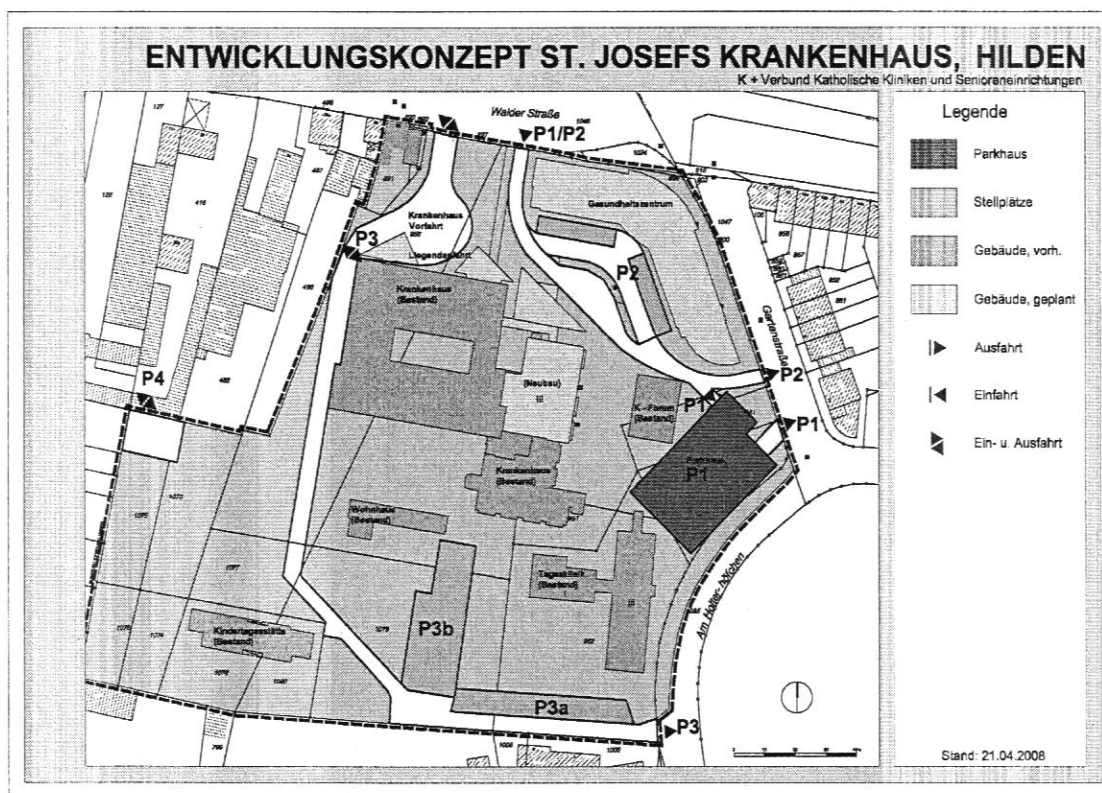
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende öffentliche Verkehrsflächen. Eine Festsetzung von Erschließungsflächen erfolgt im Plangebiet lediglich im westlichen Anschluss zum Bebauungsplan Nr. 165A sowie im Bereich der bestehenden Straße Am Holterhöfchen. Die Haupteerschließung erfolgt ausgehend von der Walder Straße (Zufahrt P1 /P2). Hier wird, wie in der Erschließungsskizze markiert, der Besucherverkehr des Krankenhauses und des Gesundheitszentrums über das Grundstück, rückwärtig des Gesundheitszentrums, in ein Parkhaus (P1) geleitet. Das Parkhaus nimmt ferner den anfallenden ruhenden Verkehr der Mitarbeiter des Gesundheitszentrums auf. Der abfließende Verkehr wird auf die Gartenstraße (Ausfahrt P1) geleitet. Das Parkhaus soll zeitgleich mit dem Bau des Gesundheitszentrums errichtet werden, um die notwendigen Stellplätze bei Inbetriebnahme des Gesundheitszentrums vorhalten zu können. Eine entsprechende Regelung hierzu soll in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet inmitten des Stadtteils Innenstadt im Anschluss an das Hauptzentrum. Aufgrund dieser Lagegunst ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtungen im Plangebiet gegeben. Ferner befindet sich an der Walder Straße, nördlich des Geltungsbereiches, die Bushaltestelle „Hilden Krankenhaus“. Diese Haltestelle fahren die vier Buslinien (781 Hilden Erika-Siedlung – Gerresheim Kranken-

haus; 783 Solingen Hbf – Hilden Dorotheenheim; 784 Düsseldorf-Südallee – Wuppertal-Vohwinkel Bf; DL5 Hilden Süd – Haan Rheinische Straße) an. Es wird davon ausgegangen, dass bedingt durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an das Öffentliche Nahverkehrssystem, ein Teil der Besucher, Patienten und Mitarbeiter des Krankenhauses und des Gesundheitszentrums dieses Angebot nutzen.

Für die Erschließung des Plangebietes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung² erstellt, die verschiedene Erschließungsvarianten insbesondere in Bezug auf die Anbindung des geplanten Parkhauses prüfen und bewerten soll. Auf Grundlage einer umfangreichen Erhebung wurden verschiedene Varianten möglicher Anbindungen und Verbindungen des Parkhauses analysiert. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Variante (Zufahrt über die Walder Straße über das Grundstück in das Parkhaus, Abfahrt über die Gartenstraße) Vorteile hat und zur Umsetzung zusammen mit einer minimalen Veränderung des Signalprogramms des Knotenpunktes Berliner Straße / Walder Straße empfohlen wird. Die Variante ermöglicht eine klare Zuordnung der Verkehre im Plangebiet und vermeidet eine Verschärfung möglicher Rückstauereignisse für Linksabbieger von der Walder Straße auf die Gartenstraße. Durch geringfügige Anpassungen im Signalprogramm des Knotenpunktes Berliner Straße / Walder Straße können die zusätzlich anfallenden Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden. Die Anpassung der Lichtsignalanlage im Knotenpunkt Berliner Straße / Walder Straße hat keine Auswirkungen auf weiter anschließende Knotenpunkte.

Die Darstellung zum Erschließungskonzept bildet die geplante Erschließung und Organisation des ruhenden Verkehrs ab.



Das mit P1 gekennzeichnete Parkhaus stellt hauptsächlich für die Besucher des Krankenhauses und des Gesundheitszentrums sowie z.T. für die Mitarbeiter des Gesundheitszentrums Stellplätze zur Verfügung. Gegenüber der heutigen Situation wird der Stellplatz im Bereich Ecke Walder Straße / Gartenstraße durch das Gesundheitszentrum überplant. Derzeit befinden sich auf dieser Stellplatzanlage rd. 54 Stellplätze. Im

² IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Verkehrliche Untersuchung zu Nutzungsänderungen im Bereich des St. Josefs-Krankenhauses in Hilden, April 2008.

Bereich des zukünftigen Parkhauses im Osten des Plangebietes befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage mit rd. 38 Stellplätzen. Diese beiden Stellplatzanlagen werden vorwiegend durch Besucher des Krankenhauses sowie Mitarbeiter des Krankenhauses und der Tagesklinik genutzt. Die Zufahrt (Zufahrt P1 / P2) des Parkhauses wird, wie in dem Verkehrsgutachten empfohlen, über die Walder Straße, rückwärtig des Gesundheitszentrums, in das Parkhaus geführt. Vor der Zufahrt zum Parkhaus ist eine Gabelung geplant, hier wird der abfließende Verkehr der Umfahrt und der Stellplätze P2 auf die Gartenstraße geleitet (Ausfahrt P2). Die Zufahrt zu P1 und P2 erfolgt in einem Einrichtungsverkehr. Somit wird auf die Gartenstraße lediglich der abfließende Verkehr der Stellplätze P1 und P2 zugeführt.

Das Parkhaus (P1) ist als 3,5-geschossiger Baukörper mit 3 anzurechnenden Vollgeschossen geplant. Das Parkhaus wird über die Zufahrt P1 auf Ebene -0,5 Geschosse unterhalb Straßenniveau Gartenstraße erschlossen. Von dieser Ebene werden die folgenden Ebenen, die je in einem halbversetzten Geschoss anschließen, erreicht. Das erste halbversetzte Geschoss befindet sich auf Ebene des Straßenniveaus Gartenstraße. Von dieser Ebene wird der abfließende Verkehr auf die Gartenstraße geleitet. Insgesamt können rd. 155 Stellplätze im Parkhaus angeboten werden. Innerhalb des geplanten Parkhauses sollen ca. 15 Stellplätze für die südlich anschließenden Wohnungen auf dem Grundstück der Feuerwehr bereitgestellt werden. Das Parkhaus wird nach oben offen gestaltet, es erhält folglich kein Dach. Geplant ist eine rd. 30% geschlossen ausgebildete Fassade. Das Parkhaus ist als Anbau zum nördlich anschließenden K+ Forum konzipiert. Von dem Parkhaus werden fußläufige Verbindungen zum Gesundheitszentrum und dem Krankenhaus angeboten.

Der Stellplatz P2 ist im rückwärtigen Bereich des Gesundheitszentrums geplant. Hier können insgesamt rd. 20 weitere Stellplätze für Kurzzeitparker errichtet werden, die unmittelbar an das Gesundheitszentrum angeordnet sind. Die Zufahrt erfolgt über die Walder Straße analog der Erschließung P1. Der abfließende Verkehr wird auf die Gartenstraße (Ausfahrt P2) geleitet.

Im Süden des Plangebietes befinden sich bestehende Stellplätze (P3a, P3b) für Mitarbeiter des Krankenhauses und der Tagesklinik. Diese werden derzeit von der Walder Straße über die Krankenhausvorfahrt – Liegendanfahrt (Zufahrt P3) erschlossen und sollen gemäß der Planungsintention und der Stellplatzorganisation erhalten bleiben.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze für Mitarbeiter des Gesundheitszentrums in einem geringen Umfang als Erweiterung der bestehenden Stellplätze im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes unterzubringen.

Für die Straße Am Holterhöfchen wird keine Erhöhung der Verkehrsstärken beabsichtigt. Derzeit bestehen ca. 45 Stellplätze im Süden des Plangebietes und ca. 38 Stellplätze im Bereich der Stellplatzanlage Am Holterhöfchen. Gemäß der Planung entfällt die Stellplatzanlage im Bereich der Straße Am Holterhöfchen, an diesem Standort ist das Parkhaus P1 geplant. Der Quell- und Zielverkehr des bestehenden Parkplatzes entfällt somit, was zu einer Entlastung der Straße Am Holterhöfchen führt. So wird lediglich der abfließende Verkehr der Stellplätze P3a auf die Straße Am Holterhöfchen geleitet. Der abfließende Verkehr der Stellplätze P3b wird vorwiegend über die Walder Straße abgeführt.

Des Weiteren bereitet der Bebauungsplan eine weitere mögliche Zufahrt über den angrenzenden und gerade in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165A vor. Über die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 165A, kann eine alternative Erschließung des Plangebietes erzielt werden. Diese Erschließung kann jedoch erst nach der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 165A erfolgen und wird daher optional angesehen.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes wurden verschiedene Alternativen geprüft und bewertet. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden zwei Varianten dezidiert untersucht. Die erste Variante führt den Verkehr über die Gartenstraße in das Parkhaus hinein, der abfließende Verkehr wird ebenfalls über die Gartenstraße geleitet. Diese Variante ist aus Sicht des Verkehrsgutachters nur bedingt zu empfehlen, da durch den zusätzlichen Linksabbiegeverkehr von der Walder Straße in die Gartenstraße ein Rückstau im Bereich der Walder Straße entstehen könnte, der bis in den Knotenpunkt Berliner Straße / Walder Straße hineinreicht. In dieser Variante wurde zur Entschärfung dieser Problematik ein Linksabbiegestreifen für Linksabbieger in die Gartenstraße sowie ein Fahrstreifen für den geradeaus fahrenden Verkehr berücksichtigt. Ferner wurde für den entgegenkommenden Verkehr eine weitere Haltelinie bis hinter die Einfahrt der Gartenstraße eingerechnet. Durch diese zusätzliche Haltelinie bleiben bei einer Rotphase für den Verkehr in östlich fahrender Richtung der Walder Straße die Fahrzeuge westlich vor der Einmündung Gartenstraße stehen. Dies ermöglicht ein Linksabbiegen von der Walder Straße in die Gartenstraße und eine Entschärfung der Rückstauproblematik im Knotenpunkt Berliner Straße / Walder Straße. In dieser Variante ist jedoch aufgrund der Bushaltsstelle „Hilden Krankenhaus“ davon auszugehen, dass ein entsprechendes Verkehrsschild, welches auf die Haltelinie hinweist, durch die anfahren und haltenden Busse verdeckt wird und somit nicht durch die Verkehrsteilnehmer gesehen werden kann. Die Variante führt weiter dazu, dass die Tagesbelastungen durch den zu- und abfließenden Verkehr im Einmündungsbereich der Gartenstraße von rd. 620 auf rd. 2.830 Kfz/24h ansteigen wird. Aus diesen Gründen wird die oben benannte zweite Variante favorisiert, die im Verkehrsgutachten dezidiert berechnet und beschrieben ist.

In der favorisierten Variante ist die Rückstauproblematik durch die weiter im Westen befindliche Zufahrt minimiert, die Belastung der Gartenstraße wird reduziert, da hier nur der abfließende Verkehr der Stellplatzanlage P2 sowie des Parkhauses (P1) anfällt und berechnet werden kann.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig, um in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen zu unterbinden. Als Verminderungs- und Schutzmaßnahmen gegenüber dem Schutzgut Boden wird vermerkt, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken ist. Es wird ferner festgesetzt, dass für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu verwenden sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind aufgrund der begrenzt vorhandenen Freibereiche nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 Pflanzbindungen / Anpflanzungen

Im Westen des Plangebietes werden im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einzelne Gehölze zur Erhaltung festgesetzt, um diesen Gehölzbestand in seinem Hauptbestandteil planungsrechtlich zu sichern. Ferner werden entlang der Grundstücksgrenze westlich der derzeitigen Liegandanfahrt sowie südlich des Kindergartens Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist eine Eingrünung der Grundstücksgrenze gegenüber den anschließenden Nutzungen sowie eine Weiterführung des bestehenden Gehölzbestandes im Südwesten des Plangebietes.

6.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) angeschlossen. Bereits heute sind die versiegelten Flächen innerhalb des Planbereiches an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen.

Die Stadtwerke Hilden weisen darauf hin, dass in dem Gebäudeanbau des Krankenhauses, welcher überplant wird, sich eine Transformatorenstation befindet. Diese Transformatorenstation versorgt neben dem bestehenden Gebäudekomplexes des Krankenhauses, das überplant werden soll, auch Gebäude der näheren Umgebung. Der Standort der Trafostation ist mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert. Im Bebauungsplan wird der zukünftige Standort der Transformatorenstation festgesetzt und folglich planungsrechtlich gesichert. Ferner befindet sich in dem zuvor benannten Gebäudekomplex ein Wasserhausanschluss, der einen Teil des Gebäudekomplexes des Krankenhauses versorgt. Dieser ist vor einem Abriss des Gebäudes abzubinden und umzulegen.

Die K+ Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen St. Josefs Krankenhaus GmbH beabsichtigt, Klimaschutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. So soll in Kooperation mit der südlich anschließenden Feuerwehr ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung des Plangebietes und des Grundstücks der Feuerwehr im Plangebiet errichtet werden. Regelungen hierzu sollen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

7 Immissionsschutz

Aufbauend auf dem Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ein Immissionsschutzgutachten³ erarbeitet, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung und den damit verbundenen Lärmimmissionen (gewerbliche Immissionen durch Betrieb und zusätzlicher sowie nutzungsbedingter Verkehrslärm) zu prüfen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den gewerblichen Lärm, der sich aus dem Betrieb des Planungsvorhabens ergibt, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen außer dem Immissionsort 6 (IO 6) tagsüber eingehalten werden. Der Immissionsort 6 bezieht sich auf die Ostfassade des geplanten Ersatzneubaus, die zum geplanten Parkhaus und zur Parkhauszufahrt ausgerichtet ist. Hier wird ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Folglich wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 45 dB(A) für Krankenhäuser überschritten. Um hier den Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Es wird für die nach Osten ausgerichteten Außenfassaden des Krankenhauses festgesetzt, dass Bettenräume mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

Ferner sind bei der Umsetzung der Planung bestimmte Bedingungen zu berücksichtigen. Alle Anlagen sind entsprechend dem heutigen Stand der Lärmtechnik zu betreiben, so dass keine auffälligen tonalen Geräuschkomponenten abgestrahlt werden können. Ferner dürfen der Anlieferbereich und die PKW-Zufahrten keine größeren Unebenheiten im Straßen-/Wegebelag aufweisen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne, kurzzeitige und selten auftretende Geräuschspitzen um mehr als 30 dB(A) wird nicht erwartet.

Durch die Planung und durch das konzipierte Parkhaus wird insbesondere in der Gartenstraße und Walder Straße zusätzlicher Verkehr erzeugt. Unter Zugrundelegung der Verkehrsprognose, der verkehrstechnischen Untersuchung (s. 5.4 Erschließung), wird

³ TAC – Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165B, April 2008

bedingt durch das Vorhaben von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Gartenstraße von rd. 650 und im Bereich der Walder Straße von rd. 1.100 Fahrten pro Tag ausgegangen. Für den Verkehrslärm wurden die Immissionsorte an den Gebäuden (Haus Gartenstraße Nr. 7a, Walder Straße 40, Gesundheitszentrum Nordfassade) untersucht. Im Bereich der Gartenstraße Nr. 7 (IO 1) wird eine Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags derzeit ermittelt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) berechnet. Es wird eine Erhöhung tags um 2 dB(A) berechnet, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird jedoch nicht erreicht oder überschritten. Am Immissionsort Walder Straße Nr. 40 (IO 2) sind im Ist-Zustand bereits 61 dB(A) tags als Beurteilungspegel berechnet worden. Bei Umsetzung der Planung wurde, unter der Voraussetzung der zunehmenden Verkehre auf der Gartenstraße und der Walder Straße, ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags berechnet. Hier liegt der Beurteilungspegel des Ist-Zustandes bereits tags um 2 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Beurteilungspegel um 1 dB(A) erhöht. Diese Überschreitung wird folglich nicht erstmalig oder weitgehend überschritten, sodass gemäß TA Lärm immissionsschützende Maßnahmen hier nicht erforderlich sind.

Im Bereich des Gesundheitszentrums werden Lärmimmissionen durch die Walder Straße und insbesondere die Berliner Straße verzeichnet. Bei Umsetzung der Planung wurde, unter der Voraussetzung von bis zu rd. 750 Mehr-Fahrten auf der Berliner Straße und rd. 1.100 Mehr-Fahrten auf der Walder Straße pro Tag, ein Beurteilungspegel am ungünstigst gelegenen Immissionsort 9 (IO 9) von 64 dB(A) berechnet, der unter Berücksichtigung einer Korrektur gegenüber Freifeldausbreitung von + 3 dB(A) erhöht wird und folglich mit einem Beurteilungspegel von 67 dB(A) angegeben wird. Nach Aussage des Schallgutachtens werden hier Lärmimmissionen erwartet, die oberhalb der Immissionsrichtwerte nach 16. BimSchV angeordnet sind. Im Ist-Zustand sind bereits 63 dB(A) tags als Beurteilungspegel berechnet worden. Der Immissionsgrenzwert wird mit 64 dB(A) benannt. An der Nordfassade des geplanten Gesundheitszentrums (IO 9) wird sich der Beurteilungspegel durch die Planung um >3 dB(A) erhöhen. Aufgrund dieser Überschreitung werden immissionsschützende Festsetzungen getroffen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerstädtischen Lage, der örtlichen stadträumlichen Verhältnisse und der Baustrukturen durch die Straßenrandbebauung nicht in Betracht. Um im Plangebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und damit verbunden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Behälterbergungsräumen, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, \text{res}}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	ab 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

besondere Anforderungen an Außenbauteile festgesetzt. An die der Walder Straße und der Gartenstraße zugewandten Fassaden sind aufgrund der verkehrlichen Belastung und damit verbundenen Immissionen die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109 zu stellen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und daraus resultierender Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen wird.

8 Denkmalschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal Ringwallanlage „Holterhöfchen“. Im Plangebiet selbst sind gegenwärtig keine Bau- und Bodenkmal bekannt. In der Nähe des Bodendenkmals muss im Untergrund des Plangebietes mit Schichten, Bodenveränderungen und sonstigen Befunden sowie mit Funden gerechnet werden, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Veränderung, Nutzung und der Geschichte der Ringwallanlage entstanden bzw. in den Boden gelangten. Die Existenz von Befunden oder Funden ist nicht auszuschließen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Im näheren Umfeld befindet sich der Denkmalbereich Walder Straße, der als Satzung durch den Rat der Stadt Hilden am 25.03.1987 beschlossen worden ist. Im näheren Umfeld sind die Gebäude mit den Hausnummern Walder Straße 11, 13, 15, 17, 21 und 24a als bauliche Anlagen eingetragen, die sich auf das gesamte Erscheinungsbild prägend ausbilden. Ziel des Denkmalbereiches ist es, dass die baulichen Anlagen in ihrer Gesamterscheinung erhalten, gesichert, gepflegt, wiederhergestellt und nutzbar gemacht werden sollen. Der Fokus wird hierbei auf die stuckierten Fassaden, typischen Fenster- und Türausbildungen sowie auf die Dachausbildung gelegt. Des Weiteren soll erreicht werden, dass sich Neubauten maßstäblich und harmonisch in das historische Ortsbild einfügen. Es soll verhindert werden, dass wertvolles Kulturgut unwiederbringlich in seinem Wert geschmälert wird. Ferner sind im Umfeld des Plangebietes die Häuser Walder Straße Nr. 19, 21 und 24a in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen.

Die Planung sieht u.a. eine Bebauung der Ecksituation Walder Straße / Gartenstraße vor, diese formuliert eine eindeutige Raumkante gegenüber der Aufweitung Walder Straße bzw. Berliner Straße. Über diesen geplanten Baukörper wird diese Eingangs- und Ecksituation markiert und räumlich gefasst. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe oder Veränderung innerhalb des Denkmalbereiches vor. Nachteilige Auswirkungen auf die im weiteren Verlauf der Walder Straße befindlichen Gebäude, die innerhalb des Denkmalbereiches liegen, werden nicht erwartet.

9 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Hilden und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

10 Altlasten

Es sind gegenwärtig keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet bekannt. Es liegen demnach für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 165B keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

11 Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit zu großen Teilen als bebaute und durch Wege, Zufahrten und Stellplätze versiegelte Fläche dar. Die Freiflächen auf dem Grundstück sind mit Wiesenflächen, Pflanzbeeten und vereinzelt Gehölzstreifen gestaltet. Für das geplante Vorhaben sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB in Teilen zulässig. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die geplanten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB hat hierzu auch die Untere Landschaftsbehörde angemerkt, dass die Planung keine über das bestehende Planrecht hinaus gehende Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt. Über den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von derzeit 58 um rd. 2 auf 60 % im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zulässig. Nach Beurteilung nach § 34 BauGB sind jedoch Eingriffe im geringen Maße zulässig. So ist in der Gegenüberstellung von bestehenden und geplanten Baurecht keine weiteren Eingriffe festzustellen. Ferner wird der maßgebliche Gehölzbestand im Südwesten des Plangebietes erhalten und planungsrechtlich gesichert.

12 Hinweise

Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich des geplanten Haupteingangs des Gesundheitszentrums befinden sich derzeit Glascontainer des städtischen Bauhofes. Aufgrund der Planung und dieser exponierten Stelle im Kreuzungsbereich Walder Straße / Gartenstraße wird angestrebt, die Container auf die gegenüberliegende Straßenseite zu verlegen. Hier ist derzeit eine Fläche mit Verkehrsbegleitgrün sowie öffentlichen Parkplätzen vorhanden.

Teil B - Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die K+ Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen GmbH mit Geschäftssitz St. Lukas Klinik in Solingen beabsichtigt eine Modernisierung und Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses in der Stadt Hilden vorzunehmen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Neugliederung und Erweiterung des Krankenhauses, das Krankenhausgelände planungsrechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf Grundlage des BauGB zu schaffen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Gelände nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich demnach an § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB muss sich ein Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügen. Ferner muss die Erschließung gesichert sein.

2 Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung

		die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, orientiert sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben demnach an § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage wird das neue Planvorhaben bewertet.

So werden in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. In einem weiteren Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Eine besondere Betrachtung ist in der Bauleitplanung im Verfahren des Bebauungsplanes 165B für Lärmimmissionen aus zusätzlichem Fahrzeugverkehr aus den öffentlichen Straßen gemäß 16. BImSchV und den gewerbebedingten Nutzungen gemäß der TA Lärm zu erfolgen.

Die TA Lärm, welche bei gewerblichen Anlagen zu Anwendung kommt, legt die folgenden Richtwerte fest und die Geräusche der Fahrvorgänge auf öffentlichen Straßen werden nach folgenden Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegt.

Gebietsausweisung Werte in dB(A)	Immissionsrichtwert nach TA Lärm		Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Industriegebiete (GI)	70			
Gewerbegebiete (GE)	65	50	69	59
Kern, Dorf- und Mischgebiete (MK)	60	45	64	54
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40	59	49
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	59	49
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegestätten	45	35	57	47

Das Büro TAC - Technische Akustik, Herr Dipl.-Ing. Ulrich Wilms, hat im April 2008 eine Prognose über die zu erwartenden Geräuschimmissionen und -emissionen in der Nachbarschaft des geplanten Gesundheitszentrums entwickelt.

Beschreibung

a) Bestand

Der Bestand ist durch die Geräuschimmissionen innerhalb des Standortes in der Innenstadt vorbelastet. Durch die urban geprägte Umgebung ist auch die gewerbliche Nutzung des heutigen Krankenhauses als vorbelastet zu beurteilen. Im Umfeld gilt die als Bewertungsgrundlage herangezogene Berliner Straße als stark belastet. Die beschriebenen Faktoren weisen für den Bestand auf eine zum Teil stark vorbelastete Situation hin.

b) neues Baurecht

Im Rahmen der Prognose und die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde durch den Gutachter in Gewerbe- und Verkehrslärm unterschieden.

Gewerbelärm:

Für den Standort gelten die Immissionen welche aus dem Betrieb des Krankenhauses und des Gesundheitszentrums inklusive des zugehörigen Werksverkehrs sowie des Parkverkehrs resultiert. Durch die Umsetzung des Planungsrechts kommen Lärmquellen aus den betriebsbedingten Anlagen, wie bspw. Lüftungsanlagen hinzu. Bei der vorgegebenen Betriebsweise und Bauausführung des Gebäudes können die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten außer dem Immissionsort 6 (IO 6) während der Tageszeit eingehalten werden. Hier wird eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von rd. 9 dB(A) berechnet. Nachts wird das Gesundheitszentrum nicht betrieben, ebenso erfolgt nachts kein Besucherverkehr des Krankenhauses.

Verkehrslärm:

Für den Verkehrslärm wurden die Immissionsorte an den Gebäuden (Haus Gartenstraße Nr. 7a, Walder Straße 40, Gesundheitszentrum Nordfassade) untersucht. Im Bereich der Gartenstraße Nr. 7 (IO 1) wird ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags derzeit ermittelt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) berechnet. Am Immissionsort Walder Straße Nr. 40 (IO 2) sind im Ist-Zustand bereits 61 dB(A) tags als Beurteilungspegel berechnet worden. Bei Umsetzung der Planung wurde, unter der Voraussetzung der zunehmenden Verkehre auf der Gartenstraße und der Walder Straße, ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags berechnet. Am ungünstigst gelegenen Immissionsort 9 (IO 9) wird ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) ermittelt. Im Ist-Zustand ist hier ein Pegel von 63 dB(A) festzustellen, der Immissionsgrenzwert wird mit 64 dB(A) benannt.

Im Bereich der nördlichen und östlichen Fassade des Gesundheitszentrums wirken insbesondere die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Berliner Straße ein. Im Ist-Zustand sind bereits 63 dB(A) tags als Beurteilungspegel berechnet worden. Bei Umsetzung der Planung wurde, unter der Voraussetzung von bis zu rd. 750 Mehr-Fahrten auf der Berliner Straße und rd. 1.100 Mehr-Fahrten auf der Walder Straße pro Tag, ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags berechnet.

Auswirkung

Gewerbelärm:

Die Richtwerte der TA Lärm können an allen Immissionsorten, außer dem Immissionsort 6, unter der Voraussetzung eingehalten werden, dass alle Anlagen entsprechend dem heutigen Stand der Lärmtechnik betrieben werden, so dass keine auffälligen tonalen Geräuschkomponenten abgestrahlt werden können. Ferner dürfen der Anlieferbereich und die PKW-Zufahrten keine größeren Unebenheiten im Straßen- / Wegebelaag aufweisen. Am Immissionsort 6 (IO 6) werden entsprechende immissionsschützende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitig selten auftretende Geräuschspitzen um mehr als 30 dB(A) tagsüber sind nicht zu erwarten.

Verkehrslärm:

Unter Zugrundelegung der Mehrbelastung von zusätzlichen Fahrzeugbewegungen in der Berliner Straße, Walder Straße und Gartenstraße kommt es zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels tagsüber. Am Immissionsort 1 (IO 1) wird eine Erhöhung tags um 2 dB(A) berechnet, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird jedoch nicht erreicht oder überschritten. Am Immissionsort 2 (IO 2) liegt der Beurteilungspegel des Ist-Zustandes bereits tags um 2 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Beurteilungspegel um 1 dB(A) erhöht. Diese Überschreitung wird folglich nicht erstmalig oder weitgehend überschritten, sodass gemäß TA Lärm immissionsschützende Maßnahmen hier nicht erforderlich sind. An der Nordfassade des geplanten Gesundheitszentrums (IO 9) wird sich der Beurteilungspegel durch die Planung um >3 dB(A) erhöhen. Aufgrund dieser Überschreitung werden immissionsschützende Festsetzungen getroffen, um Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicherzustellen.

Ergebnis

Gewerbelärm:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den festgesetzten Minderungsmaßnahmen kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tageszeit. Nachts wird das Gesundheitszentrum nicht betrieben, ferner

erfolgt nachts kein Besucherverkehr zum Krankenhaus. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Verkehrslärm:

In Bezug auf den Verkehrslärm kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den immissionsschützenden Festsetzungen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tageszeit. Nachts erfolgt kein Besucherverkehr, das Gesundheitszentrum wird nicht betrieben und die Zahl der Mitarbeiter ist im Krankenhaus zur Nachtschicht reduziert. Demnach ist zur Nachtzeit keine Änderung gegenüber der heutigen Situation festzustellen und somit wurde keine Berechnung des Verkehrslärms für die Nachtzeiten durchgeführt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Mensch insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 42 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die sog. „planungsrelevanten Arten“. Demnach ist es verboten Tiere zu töten, während best. Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurden in einem ersten Schritt das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystem unter <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de> geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei einer Ortsbegehung in der Örtlichkeit am 30.10.2007 und am 21.04.2008 überprüft. Hierbei wurden insbesondere die Bereiche des vorhandenen Gehölzbestandes im Südwesten des Plangebietes untersucht. Die Ergebnisse sind im folgenden zusammengefasst.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs östlich im Anschluss an das Hauptzentrum der Stadt Hilden. Das Betriebsgelände des Krankenhauses gliedert sich überwiegend in funktional gestaltete versiegelte Flächen für Gebäude und Verkehr. Im südwestlichen Bereich an der Kindertagesstätte sind wenig strukturierte Flächen mit parkartigem Charakter in Stile eines Krankenhausgartens erkennbar. Die ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion wird aufgrund der funktionalen Vorprägung des Gebietes als gering angesehen. An der südwestlichen Plangebietsgrenze ist ein Gehölzbestand vorhanden, der sich primär aus Buchen (*Fagus sylvatica*) und Eichen (*Quercus robur*) sowie einzelnen Ahorn (*Acer pseudoplatanus* / *Acer platanoides*) und Birken (*Betula pendula*) zusammensetzt.

b) neues Baurecht

Das neue Baurecht sieht eine Strukturierung und Gliederung des Plangebietes vor. An der westlichen Grundstücksgrenze werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sollen die bestehenden Gehölzstrukturen sichern. Ferner werden einzelne Gehölze im östlichen Anschluss zum Erhalt festgesetzt, die einen prägenden Einfluss auf den gesamten Gehölzbestand aufweisen. Des Weiteren werden südwestlich der derzeitigen Liegendauffahrt und südlich des Kindergartens Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sollen zu einer Eingrünung der Grundstücksgrenze führen und bestehende Gehölzstrukturen ergänzen. Die maximal zulässige versiegelte Fläche wird in weiten Teilen des Plangebietes durch die Festsetzung der GRZ mit 0,6 beziffert.

Auswirkung

Gegenüber dem derzeitigen Stand stellt das Planvorhaben eine weitgehende Fortschreibung der Situation dar. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen bereitet der Bebauungsplan die Überplanung von derzeitigen Frei- / Gartenflächen nördlich des Kindergartens vor. Folglich werden einzelne Gehölze des Gehölzbestandes entfallen. Ferner ist als langfristige Option eine neue Freifläche als Krankenhauspark im direkten südlichen Anschluss an das Krankenhaushauptgebäude geplant. Hier wird eine gestaltete Gartenanlage für Patienten und Mitarbeiter des Krankenhauses konzipiert.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist gegenwärtig nicht bekannt. In den Gehölzstrukturen im Südwesten können potenzielle Vorkommen insbesondere von Fledermäusen, nicht ausgeschlossen werden. Sehr wahrscheinlich ist das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten und/oder Vogelarten in den nahegelegenen Freiflächen (Friedhof, Holterhöfchen), die ein Nist-, Brut- und Jagdrevier von hoher Attraktivität darstellen. Hierauf verweist auch der BUND (Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW). Es wird angemerkt, dass im Bereich Holterhöfchen eine Fledermaus-Population existiert.

Der Unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von planungsrelevanten Arten nicht bekannt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Plangebiet bebaute Flächen weiterhin baulich genutzt und weitere Flächen versiegelt. Durch die baulichen Maßnahmen wird möglicherweise in Bestandsgehölze eingegriffen, was eine Reduzierung möglicher Lebensräume zur Folge hat.

Für die Bewertung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kann der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft für einen Großteil der Fläche bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB als zulässig angesehen werden. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die geplanten Eingriffe in weiten Teilen bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Fläche des Plangebietes kommt derzeit aufgrund des Fehlens von entsprechenden hochwertigen Strukturen (Hohlräume in Altbäumen oder Gebäuden) für Fledermäuse möglicherweise nur als Jagdrevier in Betracht. Im Bestand weist das Gelände durch die intensive Nutzung und die anthropogene Überformung eine geringe Wertigkeit als Lebensraum auf. Attraktive Freiflächen (Friedhof, Holterhöfchen) grenzen im Süden an das Plangebiet, welche potentiell hochwertige Nist-, Brut- und Jagdreviere darstellen. Durch die geringe Größe und Strukturarmut des Plangebiets sowie durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Wohnen mit Hausgärten, Kfz-Verkehr, Feuerwehr, Stadtwerke, Anlieferung usw.) ist von dauerhaft andauernden Störungen auszugehen, die eine Attraktivität insbesondere für anspruchsvolle Arten ausschließen.

Die auf dem Gelände tatsächlich beobachteten bzw. vorkommenden Vogelarten gelten als anpassungsfähig und an den menschlichen Siedlungsraum angepasst, so dass sie

gegenüber Störungen entsprechend tolerant sind und weiterhin im Plangebiet vorkommen können.

Mit dem Bebauungsplan kommt es zwar zu einem potenziellen und geringfügigen Verlust von möglichen Lebensräumen, jedoch bilden die angrenzenden Freiflächen ein Revier von erheblich größerer Attraktivität. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Arten während der Bauphase in die angrenzenden Strukturen problemlos ausweichen können und nach Umsetzung der Planung das Gelände als Lebensraum wieder zur Verfügung stehen wird. Des Weiteren werden durch festgesetzte neu anzupflanzende Flächen für Bäume und Sträucher weitere Strukturen im Kontext der bestehenden Gehölzstrukturen im Südwesten des Plangebietes geschaffen. Es ist daher lediglich mit geringfügig nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und in weiten Teilen versiegelten Flächen ist das Plangebiet einer insgesamt geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer geringen Vergrößerung von versiegelten Flächen um rd. 2%, diese wären jedoch auch nach § 34 BauGB in weiten Teilen genehmigungsfähig gewesen. Über die Festsetzung der GRZ kann planungsrechtlich die maximal zulässige Versiegelungsrate angegeben werden, so führt dies gegenüber der heutigen Situation zu einem Positiveffekt in Bezug auf die mögliche Versiegelungsrate. Der bestehende Gehölzbestand im Südwesten wird in der Hauptstruktur durch die benannten Festsetzung im Bestand gesichert, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da der Großteil der Gehölzstrukturen nicht verändert werden bzw. planungsrechtlich gesichert werden und angrenzende Freiflächen attraktive Ausweichbiotope darstellen.

Bewertung: Es sind geringfügige Auswirkungen zu erwarten

3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit, als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem Innenstadtbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet liegt an einem zentralen Standort innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Hilden. Das Gebiet ist durch die funktional gestalteten Krankenhausgebäude und Freibereiche geprägt. Teilweise ist ein parkartiger Charakter im Stile eines Krankenhauses vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend mit III bis IV geschossigen Gebäuden des Krankenhauses bebaut, welche das Ortsbild der angrenzenden Straßen prägen. Aufgrund der innerstädtischen und urban geprägten Lage wurde das Landschaftsbild nicht bewertet. Insgesamt ist das Plangebiet in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Im Kreuzungsbereich Walder Straße / Gartenstraße ist eine Stellplatzanlage für Besucher des Krankenhauses angeordnet.

b) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt über Baugrenzen überbaubare Flächen fest. Gegenüber der bisherigen Situation wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grund-

lage des Baugesetzbuches angestrebt. Im Kreuzungsbereich Walder Straße / Gartenstraße ist ein 4-geschossiges Gebäude geplant. Dieser Baukörper markiert diese Eck-situation und bildet gegenüber der Walder Straße und der sich anschließenden Berliner Straße klare Raumkanten. Ferner ist im südlichen Anschluss an diesen Baukörper ein 3-geschossiges Parkhaus sowie im Anschluss an das Krankenhaus ein Ersatzneubau geplant. Im Südwesten werden weitere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Flächen sind als langfristige Flächenreserve für das Krankenhaus konzipiert. In Folge dessen wird langfristig im südlichen Anschluss an das Krankenhaus-hauptgebäude eine Entsiegelung angestrebt und eine gestaltete Parkanlage für Patienten und Mitarbeiter des Krankenhauses angedacht. Somit werden vorwiegend die Ränder zu den Verkehrsflächen verdichtet und räumlich hervorgehoben. Dies hat im Umkehrschluss zum Ergebnis, dass der innere Bereich und insbesondere der südliche Bereich eher aufgelockert konzipiert ist.

Auswirkung

Das neue Baurecht sieht vorwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen mit der Festsetzung der Geschossigkeit und der GRZ vor. Die Geschossigkeit orientiert sich an dem bestehenden Krankenhaus-Hauptgebäude, welches ebenfalls eine 4-Geschossigkeit aufweist. Der geplante Baukörper des Gesundheitszentrums soll sich in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen integrieren. Ferner wird durch diese Geschossigkeit eine deutliche Raumkante gegenüber der Aufweitung Walder Straße bzw. Berliner Straße erzielt. Im Süden des Plangebietes wird eine 3-Geschossigkeit und im Südwesten eine 2-Geschossigkeit festgesetzt, um folglich einen Übergang zu den geplanten zweigeschossigen Strukturen im Bereich des Bebauungsplanes 165A zu erzielen.

Durch die Umgestaltung der Flächen kommt es zu verschiedenen Veränderungen des Ortsbildes. Der Neubau des Gesundheitszentrums an der Ecke Walder Straße / Gartenstraße bildet eine eindeutige Raumkante, so dass der Straßenraum klar definiert wird. Mit der Neuplanung wird das Gelände stärker gegliedert, was zu einer Aufwertung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild führt. Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auszugehen.

Ergebnis

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass in Bezug auf das Ortsbild eine klare Raumkante durch das geplante Gesundheitszentrum erzeugt wird. Dieser Baukörper markiert den Eckbereich Walder Straße / Gartenstraße und ebenso die Eingangssituation von der Berliner Straße aus kommend. Die derzeitigen Stellplätze in diesem Bereich werden an anderer Stelle in konzentrierter Form nachgewiesen und verschwinden somit aus dem Ortsbild. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Bewertung: Es werden geringfügige Auswirkungen erwartet.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben.

Beschreibung

a) Bestand

Der ursprüngliche Boden wird nach Bodenkarte NRW als typische Braunerde (z.T. tiefreichend humos) über Sand (z.T. schwach humos) und schwach lehmigem Sand beschrieben. Nach der Klassifikation der schutzwürdigen Böden wird dem Gebiet die Stufe 1 („schutzwürdig“) zugeordnet. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung und der verdichteten Bebauung weitgehend überformt. Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Altlasten liegen zur Zeit nicht vor. Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden wird aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes als gering angesehen.

Derzeit ist das gesamte Plangebiet bereits zu ca. 56 % der Fläche durch Wege, Straßen und Gebäude versiegelt. Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ist eine Versiegelungsrate von rd. 58% festzustellen

b) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht ist gemäß der Festsetzung von GRZ 0,6 eine Versiegelung von bis zu 60% möglich und zulässig. Zum derzeitigen Stand sind ca. 58% der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen im Plangebiet versiegelt. Durch die geplanten Vorhaben werden in erster Linie bereits versiegelte Flächen überplant. Das Gesundheitszentrum samt rückwärtiger Umfahrt ist auf der derzeit nahezu vollversiegelten Fläche des Krankenhaus-Altbaus und der vorgelagerten Stellplatzanlage geplant. Hieraus resultieren geringfügige zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Zu- und Ausfahrt. Das geplante Parkhaus wird auf den Flächen der Stellplatzanlage westlich der Straße Am Holterhöfchen sowie in Teilen auf den Flächen der Häuser Gartenstraße Nr. 12 und 14 konzipiert. Hieraus entstehen geringfügige zusätzliche Versiegelungen. Die zusätzliche zulässige Versiegelungsrate im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen wird gegenüber der derzeitigen Versiegelungsrate mit rd. 2% der Fläche angegeben. Somit ist eine geringfügige Versiegelung durch das neue Baurecht zulässig.

Ferner wird festgesetzt, dass für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu verwenden sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zuzuführen.

Gegenüber dem derzeitigen Bestand erfolgt eine geringfügige Erhöhung der versiegelten Flächen um rd. 2%. Nach § 34 BauGB wäre voraussichtlich eine weitere Versiegelung derzeit möglich. Der Bebauungsplan regelt die zulässig zu versiegelnde Fläche über die Festsetzung der GRZ. So ist gegenüber der heutigen Situation eine Reglementierung der Versiegelungsintensität möglich. Somit ist die zuvor aufgeführte zusätzliche Versiegelungsrate zu relativieren. Weiter wird die Versiegelungsintensität durch wasserdurchlässige Bodenaufbauten für Stellplätze qualitativ reduziert.

Auswirkung

Mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen geht hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Einschränkung / Verhinderung der Boden – Wasser- und Boden – Luft- Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen einher. Der Eingriff in den Boden ist bereits weitgehend auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Somit ist schon ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt und der geplante Eingriff ist als zulässig anzusehen. Im Ergebnis ist daher von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen

auf das Schutzgut Boden auszugehen. Ferner wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenaufbauten herzustellen sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zuzuführen.

Ergebnis

Da in Folge der Neuplanung die Versiegelungsrate im Wesentlichen als unverändert anzusehen ist, können lediglich geringfügige Auswirkungen für das Schutzgut Boden erwartet werden.

Bewertung: Es werden nur geringfügige Auswirkungen erwartet

3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzguts Wasser wird der Bereich Grundwasser im Folgenden verbal argumentativ bewertet.

Beschreibung

Es liegen derzeit keine Angaben zur Höhe des Grundwassers vor. Durch die vorherrschenden Bodentypen kann eine gute Versickerung von Niederschlagswasser bilanziert werden. Daraus resultierend ist grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate sehr hoch. Durch die anthropogene Überformung und starke Versiegelung der bestehenden Flächen ist jedoch im Bestand die Grundwasserneubildung als beeinträchtigt anzusehen.

Das Gelände ist zudem bereits umfassend bebaut und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird dementsprechend der bestehenden örtlichen Kanalisation zugeführt.

a) neues Baurecht

Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüber des derzeitigen Bestandes bzw. unter Einbeziehung der weiteren zulässigen Versiegelung nach § 34 BauGB nicht erhöhen.

Auswirkung

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Die Versiegelung bleibt nahezu gleich, wodurch dieser Gesichtspunkt als nachrangig betrachtet werden kann.

Die Fläche war bereits vor dem Stichtag 01.01.1996 bebaut und an das Kanalnetz angeschlossen. Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet. In Teilen des Eingriffsbereichs wird die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt, im derzeitigen versiegelten Bereich sind jedoch keine Veränderungen für die Grundwasserbilanz zu erwarten.

Bewertung: es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5 °C im Januar und bei 17,5 °C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm. Im Plangebiet selbst befinden sich keine besonderen Emittenten von Luftschadstoffen. Mit der Lage im Siedlungsgefüge der Stadt Hilden sind überwiegend durch Verkehrswege und Hausbrand induzierte Vorbelastungen zu verzeichnen.

b) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz nur geringfügig um ca. 2%. Über den Bebauungsplan wird u.a. die Realisierung eines 4-geschossigen Baukörpers im Eckbereich Walder Straße / Gartenstraße ermöglicht. Durch das geplante Gesundheitszentrum wird zusätzlicher Verkehr im Plangebiet erzeugt. Mit diesem gehen zusätzliche Luftschadstoffe einher.

Auswirkung

Im urbanen und stark versiegelten Bereich des Krankenhauses und dem westlich anschließenden Hauptzentrum ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Der zusätzliche Verkehr, der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erzeugt wird, erfolgt nur in einem geringfügigen Maß im Verhältnis zu den Verkehrsstärken im näheren Umfeld. Im Verhältnis zwischen der derzeitigen Situation und neuen Baurecht lassen sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen, da es keine erheblichen Veränderungen gibt.

Die Planung führt zu geringfügig zusätzlichen Versiegelungen und damit zu einer potenziellen Erwärmung im Gebiet. Durch die geringe Größe des Plangebietes und die geringe Neuversiegelung, ist durch die Umsetzung der Planung keine spürbare oder erhebliche Veränderung des lokalen Klimas zu erwarten.

Das alte Krankenhausgebäude ist in den 1930er Jahren errichtet worden. Der Wärmeschutz und die Heizungsanlagen entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale Wärmenutzung. Durch Neubau und Modernisierung der Gebäude und die Nutzung von moderner Gebäudetechnik wird die Energiebilanz und damit verbundene mögliche Luftbelastungen durch Hausbrand positiv beeinflusst. Hieraus ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation möglich. Des weiteren sind klimaschützende Maßnahmen geplant. Es soll ein Blockheizkraftwerk im Plangebiet errichtet werden und die Wärmeversorgung für das Plangebiet und das südlich angrenzende Feuerwehrgrundstück bereitstellen. Somit werden weitere Positiveffekte in Bezug auf das Klima erkannt.

Ergebnis

Das lokale Klima ist geprägt durch die Lage innerhalb des Siedlungskörpers. Durch die vorhandene Bebauung und weitgehende Versiegelung auf dem Gelände ist von einer geringen Bedeutung für das Kleinklima auszugehen.

Bewertung: Es sind geringfügige Auswirkungen zu erwarten

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Wichtige Grundlage bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der stark urbanen Umgebung in der Innenstadt von Hilden.

Der derzeitige Kenntnisstand lässt keine Bodendenkmäler im Plangebiet vermuten. Südöstlich schließt das Bodendenkmal der Ringwallanlage „Holterhöfchen“ an, welches in den 1960er-Jahren abgetragen und zu der jetzigen Parkanlage umgestaltet wurde. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde im Plangebiet ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Es liegen derzeit keine Informationen zu Kultur- und Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

Im näheren Umfeld befindet sich der Denkmalbereich Walder Straße, der als Satzung durch den Rat der Stadt Hilden am 25.03.1987 beschlossen worden ist. Im näheren Umfeld sind die Gebäude mit den Hausnummern Walder Straße 11, 13, 15, 17, 21 und 24a als bauliche Anlagen eingetragen, die sich auf das gesamte Erscheinungsbild prägend ausbilden. Ziel ist es, dass die baulichen Anlagen in ihrer Gesamterscheinung erhalten, gesichert, gepflegt, wiederhergestellt und nutzbar gemacht werden sollen. Ein Schwergewicht wird hierbei auf die stuckierten Fassaden, typischen Fenster- und Türausbildungen sowie die Dächer gelegt. Des Weiteren soll erreicht werden, dass sich Neubauten maßstäblich und harmonisch in das historische Ortsbild einfügen. Über die Satzung des Denkmalbereiches soll verhindert werden, dass wertvolles Kulturgut unwiederbringlich in seinem Wert geschmälert wird. Ferner sind im Umfeld des Plangebietes die Häuser Walder Straße Nr. 19, 21 und 24a in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen.

b) neues Baurecht

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in das Bodendenkmal der Ringwallanlage „Holterhöfchen“ vor, da das eingetragene Bodendenkmal nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165B liegt. Seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe des Bodendenkmals im Untergrund des Plangebietes mit Schichten, Bodenveränderungen und sonstigen Befunden sowie mit Funden gerechnet werden muss, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Veränderung, Nutzung und der Geschichte der Ringwallanlage entstanden bzw. in den Boden gelangten. Im Plangebiet selbst sind gegenwärtig keine Bau- und Bodenkmal bekannt. Die Existenz von Befunden oder Funden ist jedoch nicht auszuschließen.

Die Planung sieht eine Bebauung der Ecksituation Walder Straße / Gartenstraße vor, diese formuliert eine eindeutige Raumkante gegenüber der Aufweitung Walder Straße bzw. Berliner Straße. Über diesen Baukörper wird diese Eingangs- und Ecksituation markiert und räumlich gefasst. Nachteilige Auswirkungen auf die im weiteren Verlauf der Walder Straße befindlichen Gebäude, die innerhalb des Denkmalbereiches liegen, werden nicht erwartet. Die Planung schreibt den derzeitigen Bestand des Krankenhauses weiter fort. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird auf die bestehenden baulichen Anlagen des Plangebietes eingegangen.

Auswirkung

Da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodenkmler bekannt sind, ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf Gebäude, die sich innerhalb des Denkmalbereiches befinden, werden nicht erwartet. Die Bestandssituation wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich fortgeschrieben. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird auf bestehende Gebäude, die sich innerhalb des Denkmalbereich Walder Straße befinden, eingegangen. Die geplante Eckbebauung an der Walder Straße / Gartenstraße führt zu der Ausbildung einer Raumkante und folglich zu einer Verdichtung in diesem Bereich. Diese Raumkante steht den angrenzenden Gebäuden, die z.T. innerhalb des Denkmalbereiches liegen, gegenüber. Der Kreuzungsbereich Walder Straße / Gartenstraße weist eine Aufweitung der Verkehrsflächen auf. Bedingt durch diese wird schon ein entsprechender Abstand zu den bestehenden Gebäuden gewahrt. Weiter sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bauordnungsrechtliche Regelungen einzuhalten, hier wird als Beispiel die Abstandsflächenregelung benannt.

Ergebnis

Da das eingetragene Bodendenkmal nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165B liegt und im Geltungsbereich keine Bau- und Bodenkmler bekannt sind, werden diesbezüglich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet. In Bezug auf die baulichen Anlagen, die sich innerhalb des von dem Rat der Stadt Hilden beschlossenen Denkmalbereiches liegen, werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Bewertung: es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Ortsbild
Mensch		O	O	O	O	O
Tiere / Pflanzen	O		O	O	O	O
Boden	O	O		O	O	O
Wasser	O	O	O		O	O
Klima / Luft	O	O	O	O		O
Ortsbild	O	O	O	O	O	

O = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich derzeit nach § 34 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165B wird eine gegenüber der bestehenden Auslastung eine geringfügig höhere Auslastung des Plangebietes vorbereitet. In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen dem Bestand und neuem Baurecht ist zu beachten, dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in einem geringfügigen Umfang bereits durch den § 34 BauGB zulässig sind. Folglich wird kein Kompensationsbedarf festgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB hat hierzu auch die Untere Landschaftsbehörde angemerkt, dass die Planung keine über das bestehende Planrecht hinaus gehende Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt. Über den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von derzeit 58 um rd. 2 auf 60 % im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zulässig. Nach Beurteilung nach § 34 BauGB sind jedoch Eingriffe im geringen Maße zulässig. So ist in der Gegenüberstellung von bestehenden und geplanten Baurecht keine weiteren Eingriffe festzustellen. Ferner wird der maßgebliche Gehölzbestand im Südwesten des Plangebietes erhalten und planungsrechtlich gesichert.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planung führt zu keinem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Wechselwirkungen ausgelöst werden.

Als Verminderungs- und Schutzmaßnahmen gegenüber dem Schutzgut Boden wird vermerkt, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken ist. Es wird ferner festgesetzt, dass für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu verwenden sind.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Diese beziehen sich auf die lärmschützenden Festsetzungen.

5 Entwicklungsprognose – 0-Variante

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnten nach § 34 BauGB Teile des Plangebietes überplant werden. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB muss sich ein Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügen. Ferner muss die Erschließung gesichert sein. Durch den Bebauungsplan Nr. 165B wird auf Grundlage des Baugesetzbuches eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiet erzielt und erstmalig die maximale Versiegelungsintensität über die Festsetzung der GRZ begrenzt.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan Nr. 165B ursprünglich als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) B-Plan Nr. 165B aufgestellt worden ist, wurde der zwischen dem Investor und der Gemeinde abgestimmte Plan, der das konkrete Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen regelt, herangezogen. Die K+ Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen St. Josefs Krankenhaus GmbH beabsichtigen eine Modernisierung und Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses in Hilden vorzunehmen. Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 165B wurde von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem „normalen“ Bebauungsplan-Verfahren oder auch „Angebotsbebauungsplan-Verfahren“ umgestellt.

Im Zuge der Planung wurden verschiedene Varianten der Erschließung sowie der Regelung und Organisation des ruhenden Verkehrs erstellt. So wurde zunächst geplant, die notwendigen neuen Stellplätze resultierend aus dem geplanten Gesundheitszentrum, im Südwesten des Plangebietes unterzubringen. Die Erschließung sollte in dieser Variante zunächst über die Straße Am Holterhöfchen und nach Umsetzung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 165A über diesen erfolgen. Diese Variante führt jedoch zu Konflikten, insbesondere im Bereich der Straße Am Holterhöfchen und des Kindergartens. Ferner ist nicht sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 165A auch umgesetzt wird und so die Erschließung über dessen Plangebiet erfolgen kann. Des Weiteren wurden in Bezug auf ein geplantes Parkhaus, welches vorwiegend den Besucherverkehr des Krankenhauses und des Gesundheitszentrums aufnehmen soll,

verschiedene Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Zwei dieser Varianten sind unter dem Punkt Erschließung benannt und die favorisierte Variante in dem Verkehrsgutachten detailliert beschrieben.

Die Zielsetzung, die sich aus dem Flächennutzungsplan darstellt, hier Flächen für den Gemeinbedarf zu entwickeln, wird durch die Planung einer planerisch gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprechen. Mit der beabsichtigten Umnutzung des Geländes und durch Ergänzung der bereits vorhandenen Baustrukturen erscheinen anderweitige und sinnvolle Lösungsmöglichkeiten derzeit nicht ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund wurden neben den benannten Varianten keine anderweitigen Planungsalternativen geprüft.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

8 Zusammenfassung

Die Planung sieht eine Erweiterung des Krankenhauses und den Neubau eines Gesundheitszentrums auf den Flächen des St. Josefs Krankenhauses in Hilden vor. Durch den Neubau an der Ecke Walder Straße / Gartenstraße wird es notwendig, die Stellplatzanlagen auf dem Gelände anders anzuordnen. Dies erfolgt durch ein zentrales Parkhaus im Bereich der Kreuzung Gartenstraße / Am Holterhöfchen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gelände besteht zur Zeit nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich derzeit weitgehend an § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Für die Bewertung einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung kann der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, den der Bebauungsplan Nr. 165B vorbereitet, in weiten Teilen bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB als zulässig angesehen werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer Potenzialabschätzung über Nist-, Brut- und Jagdreviere von planungsrelevanten Arten, insbesondere mögliche Vorkommen von Vogel- oder Fledermausarten, im Oktober 2007 analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass eine geringfügige Beeinträchtigung von möglichen Lebensräumen einhergeht. Durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen kann schon im Bestand von dauerhaft anhaltenden Störungen im Umfeld ausgegangen werden, die eine Attraktivität der Strukturen als Nist- und Brutstätte stark einschränken, jedoch als Jagdrevier durchaus eine Attraktivität bilden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Erhöhung der nutzungsbezogenen Verkehrsmengen zu rechnen. Durch eine Erhöhung der Verkehrsmenge und einer Veränderung der Zufahrtssituation und Stellplatzanordnung auf dem Gelände ist eine entsprechende Erhöhung in Bezug auf den nutzungsbezogenen

Verkehrslärm zu verzeichnen. Der betriebsbedingte Gewerbelärm wird ebenfalls erhöht. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den festgesetzten Minderungsmaßnahmen kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tageszeit und somit werden die Lärmbelastungen als nicht erheblich bewertet.

Zusammenfassend lässt sich resümieren, dass es teilweise zwar zu geringfügigen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Auftrag der K+ Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen St. Josefs Krankenhaus GmbH

Haan, den 27.05.2008

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG

Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BBE UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH – EINZELHANDELS- UND NAHVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT HILDEN, KÖLN 15.12.2005

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

FICKERT/FIESELER – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES UMWELTSCHUTZES MIT ERGÄNZENDEN RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN, 9. AUFLAGE, 1998, KOHLHAMMER VERLAG

IGS INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH: VERKEHRSLICHE UNTERSUCHUNG ZU NUTZUNGSÄNDERUNGEN IM BEREICH DES ST. JOSEFS KRANKENHAUSES IN HILDEN, APRIL 2008

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 15.10.2007 und 10.03.2008

LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)

LÖBF (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.

TAC – TECHNISCHE AKUSTIK, SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 165B, STAND APRIL 2008

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

VRR – Verkehrsverbund Rhein-Ruhr, Internetrecherche – Quelle: <http://www.vrr.de/imperia/md/content/stadtlinienplaene/erkrath.pdf>, recherchiert am 26.03.2008

Kartenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (2000): Digitale Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000.

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen gemäß Eintrag im Plan gesundheitlichen bzw. sozialen Zwecken.

Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In allen Gemeinbedarfsflächen sind, soweit nachfolgend nicht anders geregelt, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der „Liste des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Hilden“ vom 01.03.2006 unzulässig.

In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sind Apotheken und Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente ausschließlich medizinische und orthopädische Artikel umfassen, als Anlagenart von Läden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt in der Summe max. 200 m² zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Kioske und Trinkhallen sind hier zulässig.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sind Arztpraxen, welche mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen, allgemein zulässig.

Grundsätzlich sind im Mischgebiet (MI) die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ebenso sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Besondere Wohngebiete (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4a BauNVO)

Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Maß der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe baulicher Anlagen bzw. Wandhöhe (WH).

Überschreitungen der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die zulässige Wandhöhe (WH) bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).

Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen sind für Technikaufbauten in Summe bis zu 5 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Fuß- und Radwege sowie Stellplatzflächen sind einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.

3.2 Lärmschutz an Gebäuden

Für die nach Osten ausgerichteten Außenfassaden des Krankenhauses gilt, dass Bettenräume mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes ist Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Resultierendes Schalldämmmaß
erf. R'_w, res. in dB

Lärmpegelbereich
IV

Wohngebäude
40

Bürogebäude
35

4. Ein- und Ausfahrtsbereiche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den mit ① und ② gekennzeichneten Bereichen sind Einfahrten unzulässig.

In dem mit ③ gekennzeichneten Bereich sind Ausfahrten unzulässig.

Die Erschließung der mit ④ und ⑤ gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur für Rettungsfahrzeuge, Versorgungsfahrzeuge und Anlieger zulässig.

5. Versorgungsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die als Hinweis gekennzeichnete Signatur für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist hinsichtlich des Standortes nicht abschließend geklärt. Der Standort der Transformatorenstation wird nicht über den Bebauungsplan festgesetzt.

6. Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a / 25b BauGB)

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächig sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück zu erhaltenden Gehölze werden dabei nicht berücksichtigt. Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen mindestens 1,5 m, maximal 2 m. Sträucher sind im Abstand von 1 – 1,2 m zu pflanzen. Es sind jeweils auf den einzelnen Flächen mindestens zwei verschiedene Baumarten und mindestens zwei verschiedene Straucharten zu verwenden. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

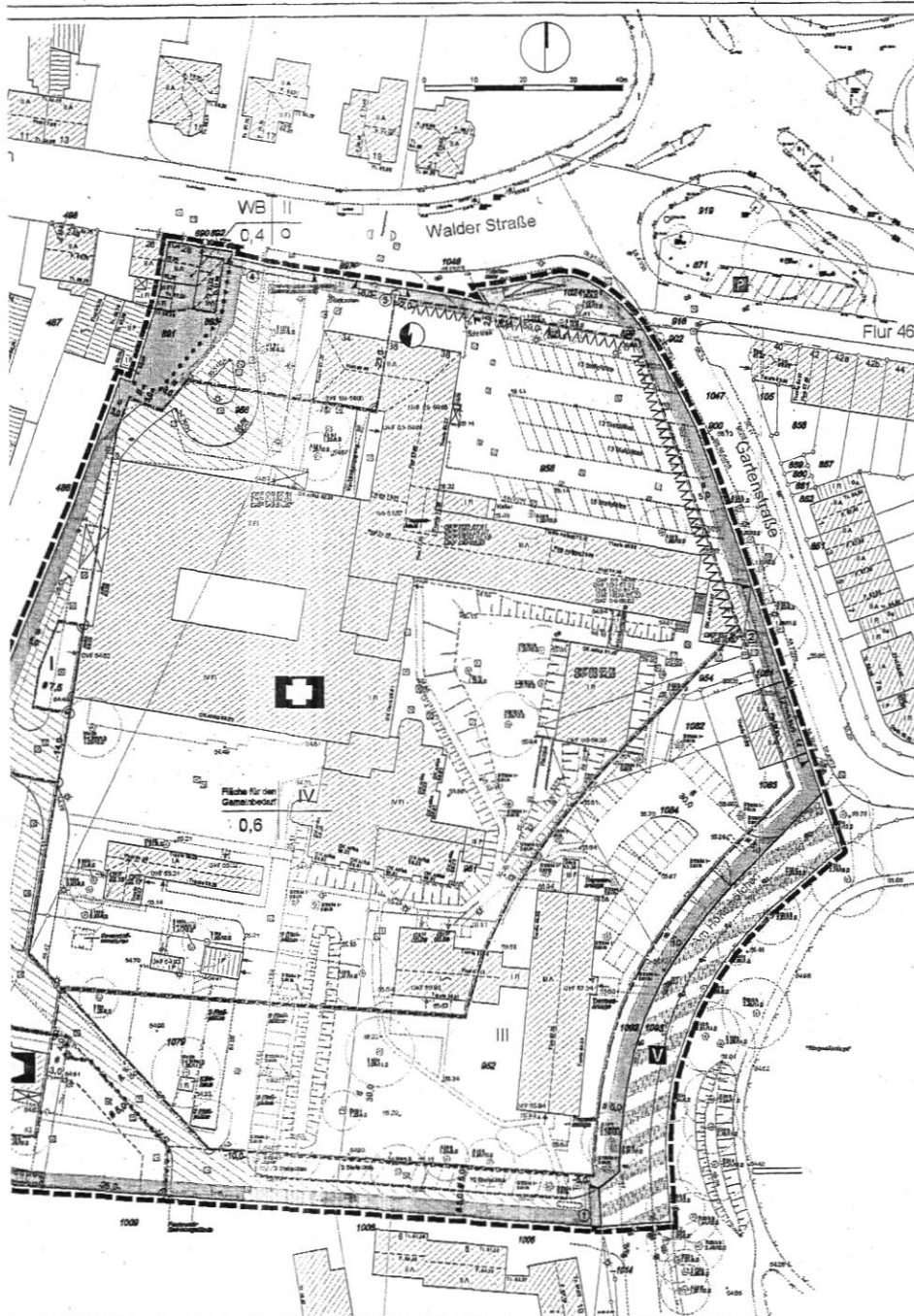
Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und im Bestand zu sichern. Festgesetzte zu erhaltende Einzelbäume sind ebenfalls im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

9. Planungshinweise

9.1 Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Pulheim, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

alte Fassung



Rechtsgrundlage Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) 27.12.2006 (BGBl. Nr. 54 S. 3318), den Bestimmungen der Bundesbauordnung (BauBO) vom 23.01.1992 (BGBl. I S. 132), der Änderung der BauVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Die gesetzlichen Festsetzungen beruhen auf § 55 Landesbauordnung (BauO NW) vom 24.10.1999 (GV. NW. S. 885) in der jeweils gültigen Fassung.	
Anfertigung nach Vorarbeiten und öffentlicher Aufzeichnung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und gemächlich eindeutig beschönigt. Söngen, den	
(0220)	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und gemächlich eindeutig beschönigt. Söngen, den	
(0220)	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung Hilden, den	
(0201)	Deputy Ingenieur
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 B gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Hilden, den _____ Für den Rat der Stadt Hilden:	
Bürgermeister	Ratsmitglied
Gemäß Beschluß des Stadteentwicklungsausschusses vom _____ ist die Aufstellung dieses Planes gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.03.2004 (BGBl. I S. 2414), am _____ öffentlich bekanntgemacht worden, den _____	
(Stuhltrag)	Stadteentwicklungsdirektor
Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom _____ die öffentliche Auslegung dieses Planes mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Hilden, den _____ Für den Rat der Stadt Hilden:	
Bürgermeister	Ratsmitglied
Gemäß Ratbeschluß vom _____ hat dieser Plan mit Begründung nach vorheriger Bekanntmachung am _____ gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Hilden, den _____	
(Stuhltrag)	Stadteentwicklungsdirektor
Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom _____ diesen Plan gemäß § 9 und 41 der Gemeindeordnung NW in der zur Zeit gültigen Fassung sowie der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Sitzung beschlossen. Hilden, den _____	
Bürgermeister	Ratsmitglied
Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am _____ öffentlich bekanntgemacht worden. Hilden, den _____	
(Thema)	1. Beigeordnete
Der eingetragene Entwurf und die inhaltlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden am _____ beschlossenen Änderungen nach der Öffentlichkeitsauslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____. Der planbedingte und ergänzte Offenlegungsplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. 165 B. Hilden, den _____	
(Stuhltrag)	Stadteentwicklungsdirektor
Maßstab 1: 500	
Hilden	
Bebauungsplan Nr. 165B	
(Entwurf)	
Stand: 30.04.2008	

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

 1.1.3. Besondere Wohngebiete

2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

 2.5. Grundflächenzahl

 2.7. Zahl der Vollgeschosse

 2.8. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

 2.8. Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 3.1. Offene Bauweise

 3.5. Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)

 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 6.2. Straßenbegrenzungslinie

 6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

 6.4. Ein- und Ausfahrtsbereiche z.B.  siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.2b)

 13.2. Erhaltung von Bäumen

 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 13.2.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Zweckbestimmung Stellplätze

 15.5. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Festsetzungen

 Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109

Hinweise

 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12)

 Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Wegeführung Privatstraße

BESTANDSANGABEN

 Wohngebäude

 Wirtschaftsgebäude

 Bordstein, Fahrbahnrand

 vorhandener Kanal

 Kanalschacht

 44.58 Höhe in Metern über NHN

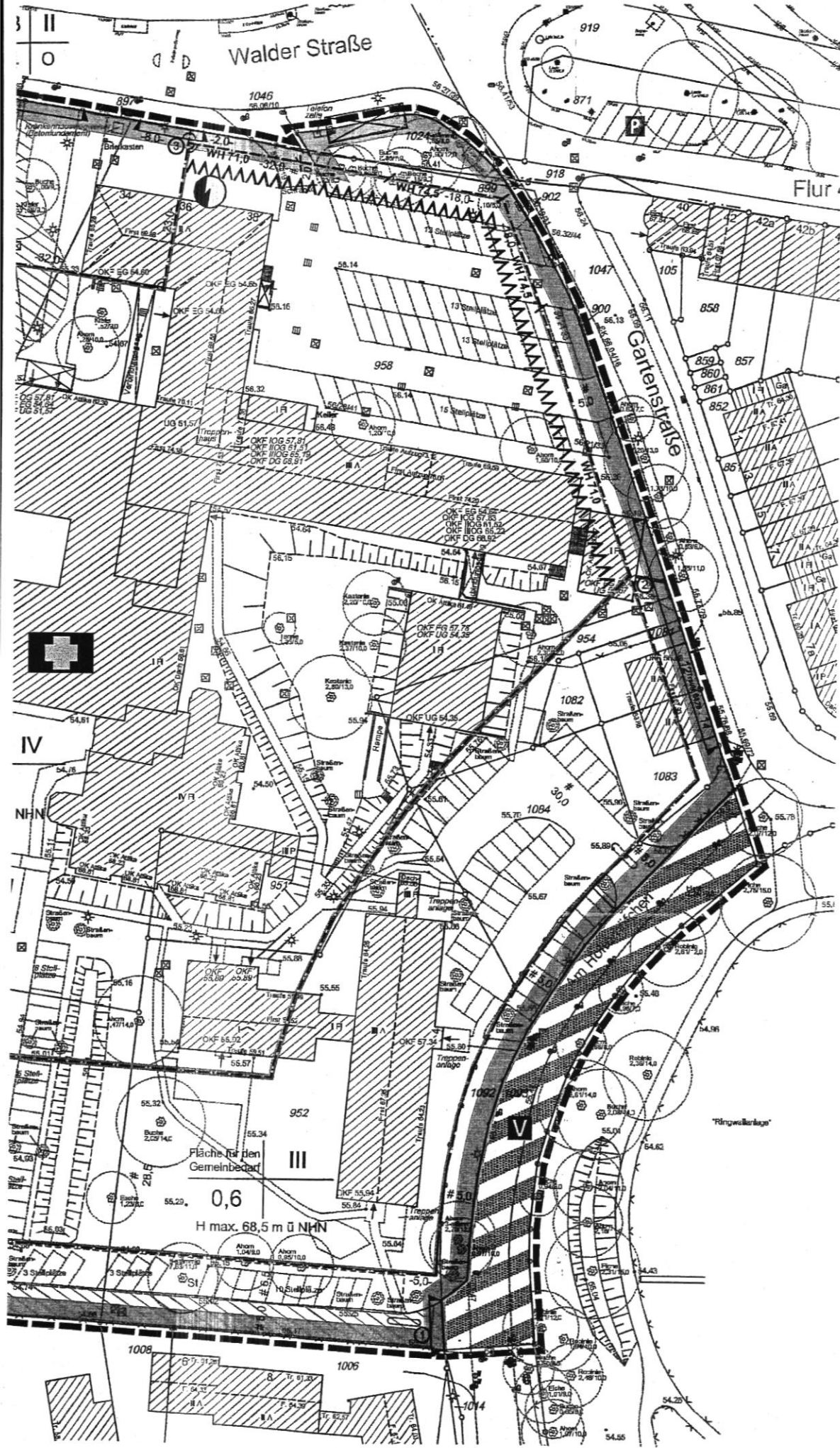
 vorhandene Flurstücksgrenzen

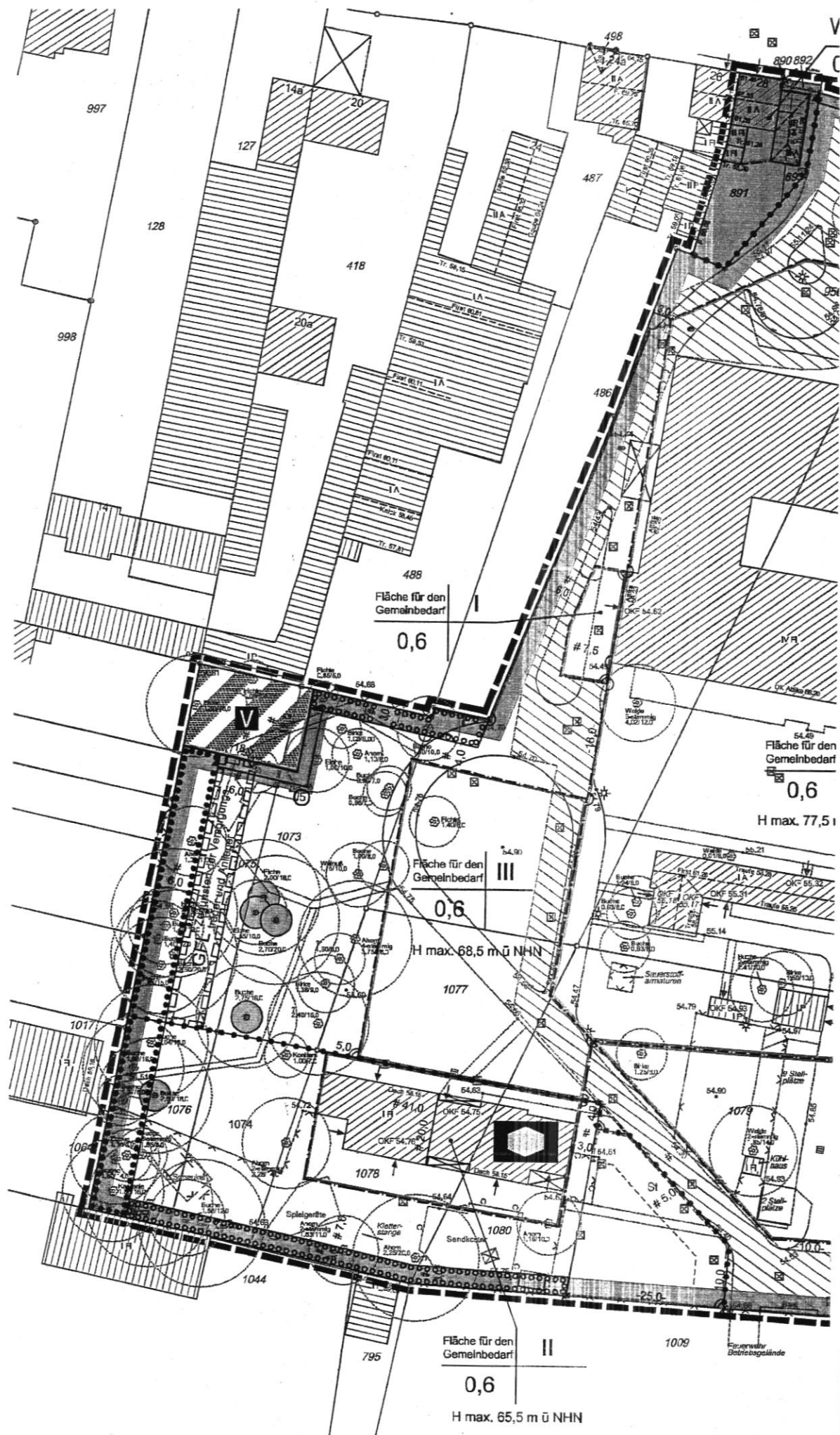
 Baum

 Latrine

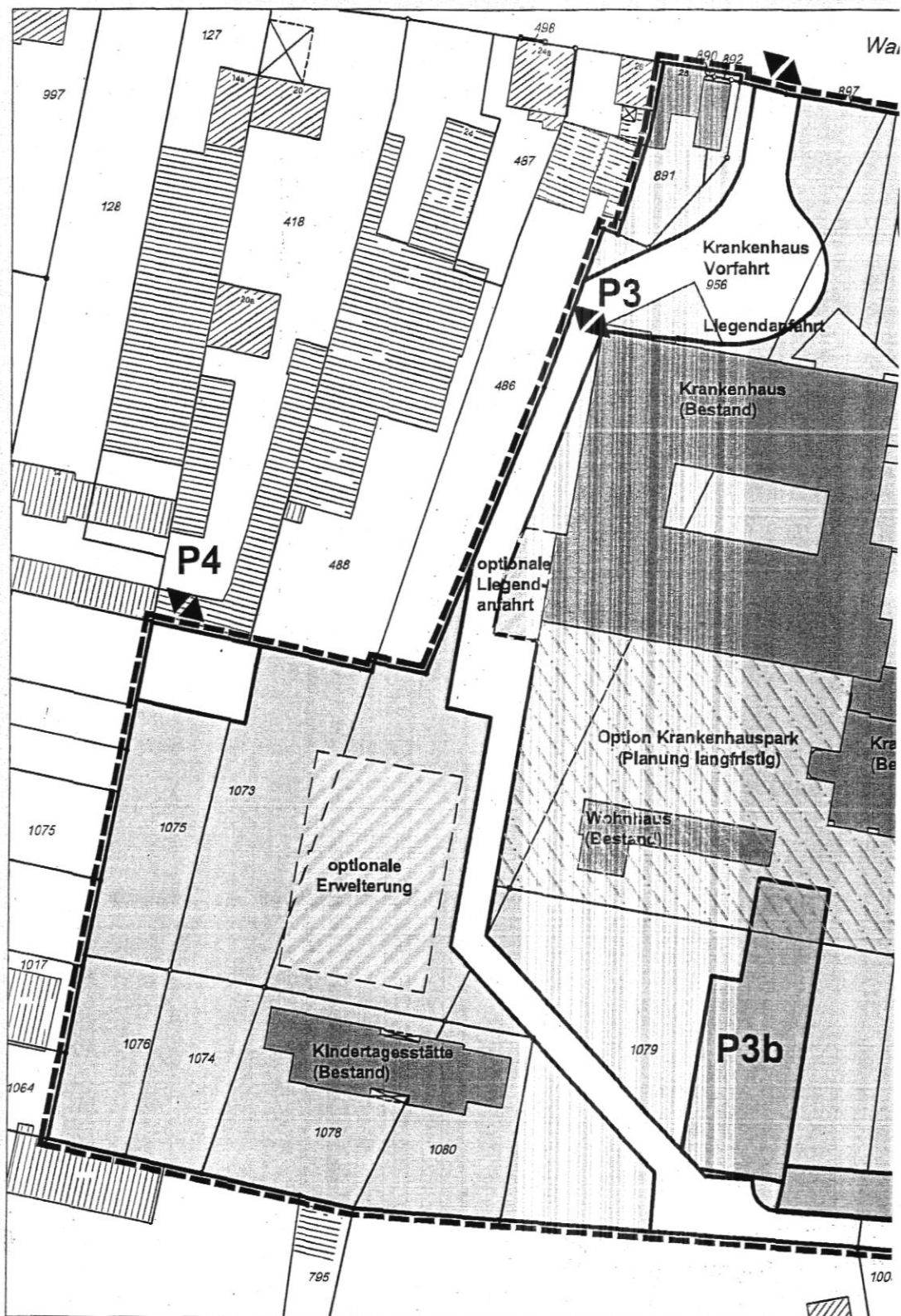


neue Fassung





ENTWICKLUNGSKONZEPT



K + Verbund Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen

K + Verbund Katholische Kliniken und Senioreneinrichtungen



P1/P2

Gesundheitszentrum

P2

K - Forum
(Bestand)

Parkhaus P1

Gartens

P2

▶ P1

1085
Am Holter-höfchen

P3a

P3

Parkhaus



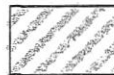
Stellplätze



Gebäude, vorh.



Gebäude, geplant



Gebäudeoption
(Planung langfristig)



Option Krankenhauspark
(Planung langfristig)



Ausfahrt



Einfahrt



Ein- u. Ausfahrt

Stand: 30.04.2008

