

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. o21o3/65030

Hilden, den 20.08.2010

Betr.: 48. FNP – Änderung und Vorhabenbezogener B-Plan Nr.73A,6.Änderung
(VEP-Nr.13) Beteiligung des BUND als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst einige Punkte als Zusammenfassung:

1. Wir weisen daraufhin, dass mit dieser Planung wieder einmal die Aufgabe von Flächen für den Gemeinbedarf und der „Ausverkauf“ dieser Flächen betrieben werden soll. Dies geschieht ohne eine erkennbare konzeptionelle Untersuchung, welche Anzahl, Lage und Ausstattung wir in Zukunft an solchen Flächen benötigen. Deshalb widersprechen wir auch der Behauptung in den Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung: **„Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Wohnraumversorgung und einer bedarfsgerechten Versorgung.“** Dazu finden wir in der Planung keinen Nachweis und Beleg.
2. In der zeichnerischen Darstellung des B-Planes findet sich eine Aufzählung von **44 Bäumen** in dem Plangebiet, von den **nur ein einziger Baum** an der Mittelstraße **erhalten** werden soll. Dies können wir nicht als nachhaltige, auf gesunde Lebensverhältnisse ausgerichtete Planung verstehen und auch nicht akzeptieren.
3. Die von den Planern vorgesehene Gestaltung des St. Jacobus-Platz dürfte dem Wunsch nach einer „Belebung“ nicht förderlich sein. Einmal wirken die langen, geraden Fronten der geplanten Bebauung entlang der Hochdahler Straße dem entgegen. Aber auch die fehlende Baumkulisse - ein wesentliches Merkmal von Kirchplätzen dieser Größe und dieses Alters - und die Abriegelung des Pfarrgartens durch einen weiteren Gebäuderiegel lassen den „neuen“ Platz nicht einladend erscheinen und wirken.

Zu einzelnen Punkten möchten wir noch weiter Stellung nehmen:

- A. Die Erschließungsregelung ist in der Diskussion und in einem Kompromiss mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern gefunden worden und dies begrüßen wir. Allerdings wird sich durch die Bebauung entlang der Hochdahler Straße – durch die Riegelwirkung und die Nähe zur A 3 - weiter die Frage nach Feinstaub- und NO₂ –Belastung stellen. Die Stickstoffdioxid-Belastung kommt dabei als neues Problem hinzu. *„Nach der 1. Tochterrichtlinie zur Luftqualität darf der 1-Stundenwert von 200 µg/m³ Luft nicht öfter als 18 mal im Kalenderjahr überschritten werden. Der Jahresgrenzwert liegt bei 40 µg/m³ Luft. Die von NO₂ hervorgerufenen Gesundheitsschäden sind ähnlich*

gravierend, wie die durch Feinstaub ausgelöst. Der Großteil des Stickstoffdioxids ist verkehrsbedingt. Trotz unbestrittener Erfolge bei der Feinstaub-Bekämpfung ist bei NO₂ noch kein positiver Trend erkennbar; in vielen NRW-Städten können die neuen Grenzwerte wahrscheinlich nicht eingehalten werden.“ (http://www.bund-nrw.de/themen_und_projekte/immissionsschutz_chemie/luftreinhalteplanung)

- B. Auch fehlt in der Planung die Ausweisung von Fahrradabstellplätzen – möglichst komfortabel und überdacht –, die gerade hier in der Innenstadt für eine ökologische Verkehrsmittelnutzung dringend gebraucht werden.
- C. Zum Klimaschutz beschränken sich die Planer im Wesentlichen auf zwei Aussagen: Wanddämmung und teilweise Dachflächenbegrünung. Dies erscheint uns erheblich zu wenig, insbesondere, wenn wir mal in Erinnerung rufen dürfen.
 Vom Rat der Stadt Hilden ist 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.“
- D. Auch auf ein weiteres hier verdrängtes Problem möchten wir hier hinweisen. Durch die Nähe der Baumaßnahme zur Itter und den Bau einer Tiefgarage empfehlen wir, das vom BRW im StEA schon einmal dargestellte Überflutungsszenario auch für diesen Bereich einmal aufzuarbeiten. Damals wurden die Überflutungsbereiche und die Einhaltung von wirksamen Warnzeiten teilweise schon kritisch gesehen. Die aktuellen Flutkatastrophen haben zum Glück Hilden nicht schwer getroffen; aber so muss es ja nicht immer bleiben.

Wir wollen mit unseren Anregungen eine Neubebauung und Neugestaltung dieses für Hilden sehr wichtigen Innenstadtbereichs nicht behindern, sondern sehen diese als Anstöße für eine nachhaltigere, ökologischere, menschengerechtere und auch längerfristig zukunftsfähige Entwicklung an und bitten um wohlwollende, sachgerechte Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen



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



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30
42781 Haan



Ihr Schreiben 19.7.2010
Aktenzeichen 63-2
Datum 18. August 2010

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 84-2606
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan Stadt Hilden 48. Änderung
Bebauungsplan Nr. 73A – 6. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bereich Reichshof-Areal

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

1. *Untere Wasserbehörde:*

Es bestehen keine Bedenken.

2. *Untere Immissionsschutzbehörde:*

Gegen die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hilden bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Laut Planunterlagen ist im Bereich der Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 5 dB(A) auszugehen. Die im Bebauungsplan unter Ziffer 7 vorgesehenen Festsetzungen (Lärmschutz an Gebäuden) sind nicht geeignet diese Überschreitungen zu mindern. Die maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wird angeregt das den Planungen zugrunde gelegte Lärmgutachten vom Gutachter überarbeiten zu lassen. Dem Gutachter ist aufzugeben, lärmmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, die sicherstellen,

...

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

dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage vor dem geöffneten Fenster der schützenswerten Räume eingehalten werden.

Die erforderliche Lärminderung lässt sich durch technische und oder organisatorische Maßnahmen (z. B. Einhausung der Ein- und Ausfahrten, Flüsterasphalt, Beschränkung der Betriebszeiten oder Beschränkung der Anzahl der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge) erreichen.

3. 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:**

48. Änd. FNP:

Im Umweltbericht ist unter Punkt 3.1 "Auswirkung / Verkehrslärm" (S.10) eine falsche Angabe enthalten:

„Bei der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Mühlenstraße handelt es sich um eine nicht wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV, da nach dieser nur eine Überschreitung von > 70 dB(A) am Tag als wesentlich zu bezeichnen ist“.

Die Änderung nach der 16. BImSchV ist jedoch wesentlich, wenn „der Beurteilungspegel ... um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird“.

Es handelt sich zwar in diesem Fall nicht um eine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV, die falschen Angaben im Umweltbericht sollten jedoch entsprechend korrigiert werden.

Hinsichtlich der Bewertung der Lärmsituation in den MK-Gebieten verweise ich auf die Stellungnahme zu dem BP 73 A, 6. Änderung.

BP 73 A, 6. Änd. (VEP 13):

In der Begründung wird unter dem Punkt 6 „Immissionsschutz“ dargestellt, dass es aufgrund des Verkehrslärms an der Berliner Straße und der Hochdahler Straße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für MK-Gebiete im Plangebiet, aber insbesondere an den angrenzenden Fassaden gibt. Diese Orientierungswerte (tags 65 und nachts 55 / 50 dB(A)) gelten sowohl für MK-Gebiete, aber auch für Gewerbegebiete. Die Überschreitungen betragen maximal tagsüber bis zu 11 und nachts bis zu 13 dB(A).

Gesunde Wohn- (und Arbeits-)verhältnisse sind bei derartigen Überschreitungen der - ohnehin schon hohen - Orientierungswerte in den entsprechenden Bereichen daher nur sehr eingeschränkt gegeben.

Durch die im BP festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) III bis VI sowie Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer ab dem LPB IV) kann die schalltechnische Situation im Inneren der Gebäude zwar zum Teil verbessert werden, erfüllt aber insgesamt nicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vergl. hierzu auch die Angaben aus Fachkreisen, z.B. auch des UBA, zur Bewertung von erhöhten Schallpegeln bzw. den möglicherweise daraus resultierenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen).

Als Ausgleich bei Überschreitung der Orientierungswerte sind nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 auch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen (mit entsprechender planungsrechtlicher Absicherung) möglich. Durch die abschirmende Wirkung wäre hierdurch auch eine Verbesserung der Schallsituation für die zukünftigen Bewohner der geplanten Gebäude an der Berliner Straße und der Hochdahler Straße selber möglich (und nicht nur der Gebäude im „Innenbereich“), (vergl. hierzu auch die entsprechenden Angaben in dem zugrundeliegenden Schallgutachten TAC vom 25.02.10 zur Anordnung der Schlafräume).

Es wird daher angeregt, in den neu geplanten Gebäuden an der Berliner Straße und der Hochdahler Straße an den Gebäudeseiten zu diesen Straßen hin keine Wohnungen vorzusehen, sondern diese Bereiche gewerblich zu nutzen (ebenfalls mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen).

Anderenfalls sollten für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zu den o.g. Straßen ausgerichtet sind, schalldämmende evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 festgesetzt werden (also auch für Wohnzimmer u.ä.) und zum Schlafen geeignete Räume auf den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden.

Aus Sicht des **Planungsamtes**:

1. Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz:

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung gem. § 1a Absatz 3 BauGB zulässig; es ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind und die Planung als nicht erheblich einzustufen ist.

2. Planungsrecht:

Die landesplanerische Anpassung nach § 34 Abs. 5 LPlG ist ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung Düsseldorf weitergeleitet worden.

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 28. Apr. 2009 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept nur zum Teil eingearbeitet worden.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag

Saxler



Stadt Hilden
Postfach 100880
40708 Hilden



**Referat Stadtplanung und
Denkmalschutz**

Stadt Langenfeld Rhld.
Rathaus
Konrad-Adenauer-Platz 1
40764 Langenfeld
Postfach 15 65
40740 Langenfeld

Stephan Anhalt
Mein Zeichen 510
Zimmer 287
Telefon 02173 · 794-5100
Fax 02173 · 794-95100
stephan.anhalt@langenfeld.de
www.langenfeld.de

Montag – Freitag 8:00 – 12:00
Donnerstag 14:00 – 17:00

**48. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A der Stadt Hilden,
6. Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich
„Berliner Straße / Mittelstraße / Hochdahler Straße / (Reichshof-Areal)“**

25.08.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Stadt Langenfeld bestehen gegen die im Betreff genannten Bauleitpläne Bedenken.

Die Stadt Hilden hat es bislang versäumt diese Planungen mit der Nachbargemeinde Langenfeld gemäß § 2 (2) BauGB abzustimmen. Obwohl die Verfahren inzwischen weit vorangeschritten sind, hat eine Beteiligung der Stadt Langenfeld nicht stattgefunden. Nur durch Zufall hat die Stadt Langenfeld aus dem Amtsblatt der Stadt Hilden von der Offenlegung der Planungen Kenntnis erlangt.

Die Stadt Hilden plant mit der 48. FNP-Änderung und der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.73A die Darstellung bzw. Festsetzung umfangreicher neuer Kerngebietsflächen, die ohne die notwendige Feinsteuerung die planungsrechtliche Grundlage für eine unverträgliche Entwicklung von Einzelhandelsverkaufsflächen bieten.

Im Widerspruch zu den Ausführungen der Planbegründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 7 liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines im gültigen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden aus dem Jahr 2005 beinhaltet überhaupt keine den Anforderungen des § 24a LEPro entsprechenden räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche. Somit stehen die Planungen der Stadt Hilden grundsätzlich im Wider-

spruch zu § 24a des Landesentwicklungsprogramms, wonach Kerngebiete nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen.

Sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan (sofern damit der den offengelegten Unterlagen beigefügte Gestaltungsplan gemeint sein sollte) als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan lassen die notwendige Konkretisierung des tatsächlich geplanten Vorhabens und insbesondere die der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet vermissen, so dass seitens der Stadt Langenfeld grundsätzlich zu befürchten ist, dass das neue Planungsrecht auch ausschließlich durch Einzelhandelsansiedlungen ausgenutzt werden kann.

Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben innerhalb des Plangebietes eine Geschossfläche von rund 12.000 m², was eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche in der Hildener Innenstadt um ca. 1/3 bedeuten würde. Dies kann seitens der Stadt Hilden nicht gewollt sein.

Vor diesem Hintergrund ist die Aussage in Kapitel 7 der Bebauungsplanbegründung, dass „gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Flächen für die Einzelhandelsnutzung geschaffen“ werden, schlichtweg falsch.

Mit Verweis auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Langenfelds wird daher gefordert, sowohl den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug auf die Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung durch geeignete Festsetzungen (z.B. vertikale Gliederung: Ausschluss von Einzelhandel oberhalb des Erdgeschosses) zu konkretisieren, so dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Langenfeld ausgeschlossen werden können. Alternativ würde den Belangen der Stadt Langenfeld die Festsetzung eines Mischgebietes anstelle des Kerngebiets gerecht.

Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Anhalt



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Niederrhein
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30
42781 Haan

Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/ 409-290
Fax: 02161/ 409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/42.030/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 03.08.2010

48. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) Bereich: Berliner Straße/ Hochdahler Straße/ Mittelstraße (Reichshof-Areal) in Hilden

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 19.07.2010 – Projekt 07/41

Sehr geehrte Damen und Herren,

die hiesige Niederlassung gibt zu den o.a. Bauleitplänen folgende Stellungnahmen ab:

48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird im Osten von einem Abschnitt (Nr.9) der Landesstraße 403 (Hochdahler Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hilden begrenzt. Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13)

Das Plangebiet wird im Norden vom einem Abschnitt der Bundesstraße 228 (Berliner Straße) begrenzt und schließt im Osten einen Abschnitt der Landesstraße 403 (Hochdahler Straße) mit ein:

***B 228 (Ortsdurchfahrt), Abschnitt 2, Stat. 0,780 bis 0,860 – Baulastträger Bund
L 403 (Ortsdurchfahrt), Abschnitt 9, Stat. 0,950 bis Stat. 1,095 – Baulastträger Land NRW***

Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben, wenn folgendes beachtet wird:

- Die Anlage einer Tiefgarageneinfahrt an der L 403 (Hochdahler Straße) darf nicht zu Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs führen. Daher sind der Gehweg und der Radfahrerschutzstreifen sowie die Fahrbahn von wartenden PKW's freizuhalten. Die Einfahrtschranke ist dementsprechend zurückzusetzen.
- Es wird davon ausgegangen, dass an der Bundes- und Landesstraße keine Änderungen vorgenommen werden. Evtl. erforderlich werdende passive Lärmschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Hilden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Budnick', written in a cursive style.

(Budnick)