

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 22.10.2010

Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan Nr.257, (VEP Nr. 15)
Beteiligung des BUND als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorgelegten Bebauungsplanung sehen wir erhebliche, städtebauliche Mängel und lehnen diese Art Bebauungsplanungen – besonders nach der jüngst erfolgten Vorstellung und Diskussion des Strategischen Stadtentwicklungskonzeptes – als nicht zukunftsfähig ab.

Es handelt sich unserer Einschätzung nach bei dieser Planung eher um ein „Weiter so wie bisher“ und dies sollte aus unserer Sicht doch gerade durch das o.g. Konzept verändert werden.

1. In **Art und Maß der baulichen Nutzung** erscheint die Planung für die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche KiTa nicht verträglich zu sein. Hier ist besonders auf die zur Zeit vorhandene Baumgruppe zu verweisen, die nach der Planung komplett vernichtet werden soll. Hierzu fordern und erwarten wir eine umfassende Umweltprüfung, die auch die naturpädagogischen, sozialen und psychischen Auswirkungen eines solchen Kahlschlags und Errichtung eines massiven Gebäudekomplexes (mit zukünftig 3 Vollgeschossen gegenüber dem derzeitigen 1-geschossigen Gebäude) zu untersuchen und bewerten.

2. Es sollte eine Neuplanung vorgenommen werden, in der die Größe, Ausrichtung bzw. Abstufung der Bauten auf die Umgebungsnutzung als Kindergarten Berücksichtigung findet. Dabei ist auf einen weitest gehenden Erhalt der Baumgruppe im WA 1 und der erhaltenswerten Bäume im WA 2 hinzuwirken.

3. Gerade der Baumschutz ist gerade hier auch in seiner Bedeutung für die Menschen und die Fauna – auch nicht strenggeschützter Arten – zu begutachten und in der Vernetzung mit der Baumgruppe auf der anderen Seite der Kolpingstraße und der Kirchhofstraße zu bewerten. Nur mit einer hinreichenden Grünausstattung wird – so haben wir die Aussagen des o.g. Konzeptes verstanden – werden neu erstellte Gebäude zukünftig zur positiven Stadtentwicklung beitragen können. Hier sollten nicht die Fehler der Vergangenheit wiederholt werden, wie z.B. Bauen in „Hildens alten Gärten“.

4. 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 ist in dem vorliegenden Entwurf noch nicht berücksichtigt; das sollte allerdings in der weiteren Bearbeitung geschehen. Hierzu möchten wir noch Folgendes ergänzen:

- a. Es wird ein zusätzliches Bauvolumen geplant. Wir regen an, dies auch unter Klimaschutzgesichtspunkten zu überdenken. Jede Ausweitung der Bebauung sollte auf jeden Fall – gemäß der o.g. Zielsetzung - dazu führen, dass CO₂ erreicht werden, die sich im übrigen auch in der Zukunft positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes auswirken werden.
- b. Energetisch ist das Gebäude so zu planen, dass es **als Energieproduzent** vorgesehen wird und kein neuer CO₂-Emittent wird. Durch viele bauliche Maßnahmen in den Wand-, Decken- und Fensterbereichen kann alleine schon der Nullenergiestandard erreicht werden. Auch die Nutzung von Geothermie und/oder BHKW dürfte bei der Größe der Gebäude wirtschaftlich sinnvoll sein und eine entsprechende Prüfung ist auf jeden Fall für die neuen Gebäude zu fordern. Es wäre auch sinnvoll, bestehende Gebäude in solche Konzepte einzubeziehen.

.Insofern regen wir eine Umweltprüfung an, die die o.g. Aspekte umfassend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

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 29.10.2010

Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan Nr.257, (VEP Nr. 15) **Nachtrag zu**
Beteiligung des BUND als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorgelegten Bebauungsplanung fehlte offensichtlich – wie wir gestern der Bürgeranhörung entnehmen konnten – jeglicher Hinweis und jede planerische Darstellung der Tatsache, dass es sich bei **wesentlichen Teilen** des B-Planes um **Fläche für den Gemeinbedarf** handelt und dass für eine Umnutzung als Wohnbaufläche eine Flächennutzungsplanänderung geplant aber noch gar nicht eingeleitet und beschlossen ist.

Dieser Sachverhalt bestärkt unsere Bedenken gegen dieses Vorhaben insbesondere auch deswegen, weil aus den Unterlagen kein Grund ersichtlich ist, ob und wenn weshalb der Gemeinbedarf für diese zentrale Fläche und angrenzend an den bestehenden Kindergarten nicht mehr gegeben sein soll.

Da auch die Grünausstattung der Umgebung eine große Bedeutung für die kindliche Entwicklung hat, regen wir dringend eine entsprechende Begutachtung zu diesem Problem an.

Mit freundlichen Grüßen



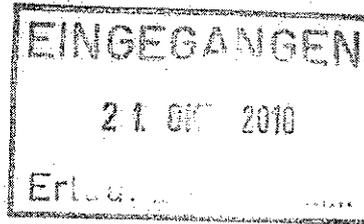
Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

ISR Stadt + Raum

Memeler Straße 30

42781 Haan



Ihr Schreiben 20.9.2010
Aktenzeichen 80-3
Datum 19. Oktober 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

Bebauungsplan Stadt Hilden Nr. 257
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Heiligenstraße / Kolpingstraße

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des Umweltamtes:

1. Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

2. Untere Immissionsschutzbehörde:

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es wird weitgehend umgeben von ein- bis dreigeschossiger offener und geschlossener Wohnbebauung (Allgemeine Wohngebiete, Besondere Wohngebiete). Die geplante Wohnbebauung passt sich in die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes ein.

In der Heiligenstr. 53 befindet sich eine Schlosserei (Metallbau Schreiner). An die Rückseite der Schlosserei grenzt das Plangebiet (WA2). Die Schlosserei ist als immissionschutzrechtlich relevante gewerbliche Anlagen (Geräusche, Gerüche) zu betrachten, die in einem Wohngebiet unzulässig ist. In der Kolpingstraße findet sich neben Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes nicht störendes Gewerbe (Privatschule, Versicherungsmakler, eine Wäscherei, ein Anwaltsbüro....). Direkt neben dem Plangebiet befindet sich ein Kindergarten; das Außengelände des Kindergartens soll teilweise durch Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden.

Zu den geplanten Baumaßnahmen gehört neben den Wohngebäuden eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt, die durch die Bewohner der Neubauvorhaben genutzt wird. Die durch die Nutzung der Tiefgaragen entstehenden Verkehrsgeräusche sind den Neubauvorhaben als anlagenbezogene Verkehrsgeräusche zuzuordnen. Unmittelbar gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt befindet sich das Wohnhaus Heiligenstr. 49. Es wird angeregt, in einem Geräuschgutachten zu untersuchen, ob und wie die zulässigen Werte

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an dem Wohnhaus eingehalten werden können.

Weiterhin wird angeregt zu untersuchen, welchen bau- u. planungsrechtlichen Status die benachbarte Schlosserei hat, ob und welche Immissionen von dieser auf das geplante Wohngebiet WA 2 ausgehen bzw. ob und welche Einschränkungen die Schlosserei aufgrund der weiter heranrückenden Wohnbebauung evtl. hinnehmen muss.

Gfls. ist im Bebauungsplan auf die Vorbelastung des Plangebietes durch die Schlosserei hinzuweisen.

Die Abgase der geplanten Holzheizung sind so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird (Nr. 5.5 TA Luft). Bei der Festlegung der Höhe des Schornsteins ist die TA Luft bzw. die 1. BImSchV zu beachten. Die Festsetzung von Maximalhöhen im Bebauungsplan darf die erforderliche Höhe des Schornsteins nicht begrenzen.

3. Untere Bodenschutzbehörde:

1. Allgemeiner Bodenschutz

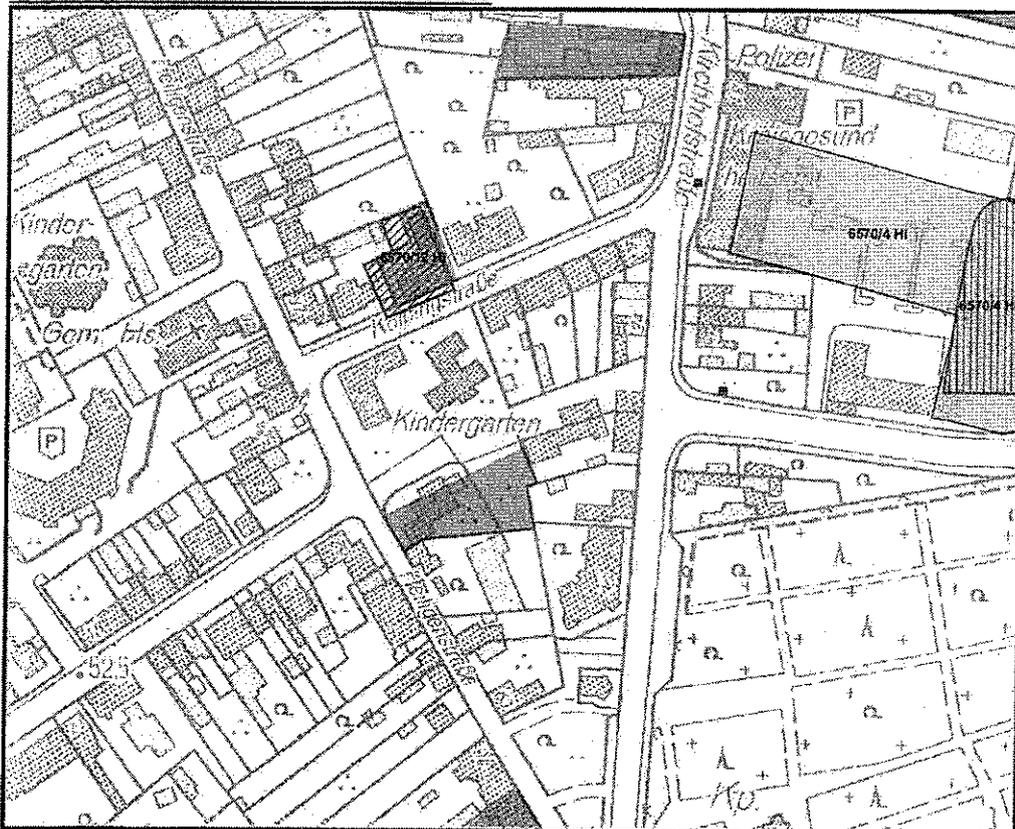
Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

2. Altlasten

Im Plangebiet liegt der im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien verzeichnete Altstandort mit der Nummer 38136.

Dieser Altstandort ist bislang nicht weiter untersucht worden. Aufgrund der langjährigen Nutzung als chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei ist nicht auszuschließen, dass von der Fläche Gefahren ausgehen bzw. Belastungen vorhanden sind.

Auszug aus dem Altlastenkataster



Vorsorglich rege ich an, im Bebauungsplan die Fläche entsprechend dem Auszug aus dem Altlastenkataster darzustellen und die Beschreibung in den Textteil aufzunehmen. Außerdem sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die oben beschriebene altlastenverdächtige Fläche betrifft.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Gemäß Nr. 3.1 des Umweltberichts soll für das Vorhaben ein Schallgutachten erstellt werden. Angaben darüber, welche „Lärmarten“ hierbei beurteilt werden sollen, sind jedoch nicht enthalten (nur Lärm der umgebenden Straßen oder auch von Tiefgarage, Blockheizkraftwerk?)

Eine abschließende Stellungnahme des Gesundheitsamtes erfolgt nach der Vorlage des Schallgutachtens.

Das Tiefgaragendach im WA1 soll gärtnerisch genutzt werden. Bei der baulichen Gestaltung der Tiefgarage ist zu beachten, dass die gärtnerisch nutzbaren Bereiche sowie der angrenzende Bereich der Kindertagesstätte (Außenspielbereich) nicht durch die Emissionen aus der Tiefgarage (z.B. aus den Entlüftungen) beeinträchtigt werden (zu beachten im Baugenehmigungsverfahren).

Weitere (grundsätzliche) Anregungen zu den Planunterlagen:

Die Begründung und der Umweltbericht enthalten z.T. sehr ausführliche Angaben zu den unterschiedlichen Aspekten, teilweise auch mehr-/vielfach dargelegt in den verschiedenen Unterpunkten (z.B. zur Thematik Tiefgarage, Erschließung usw.). Die Unterlagen werden daher unnötigerweise „aufgebläht“. Zur besseren Übersichtlichkeit und zur Verringerung des Umfangs der Unterlagen wird daher angeregt, Begründung und Umweltbericht zu straffen und mehrfache Angaben zur gleichen Thematik zu vermeiden.

(Diese Problematik wurde bereits mehrfach in der Vergangenheit – im Zusammenhang mit anderen BP – angesprochen.)

Aus Sicht des Wirtschaftsförderungs- und 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:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. 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 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Nach hiesiger Ein-

schätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

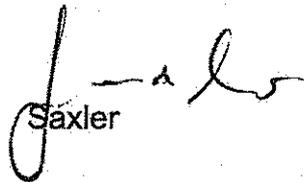
2. Planungsrecht:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dar. Das südliche Plangebiet wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans für den nördlichen Bereich entspricht nicht dem beabsichtigten Planungsziel. Aus Gründen der Rechtssicherheit rege ich an, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13 BauGB zu fassen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

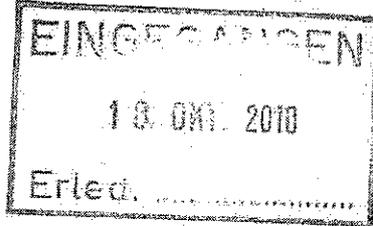
Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) auf dem Dienstweg vorzulegen (siehe auch Verfügung der BR Düsseldorf vom 20.9.2007).

Im Auftrag



Saxler

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG
Memeler Straße 30
42781 Haan



**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de
Zimmer: 223
Datum: 14. Oktober 2010

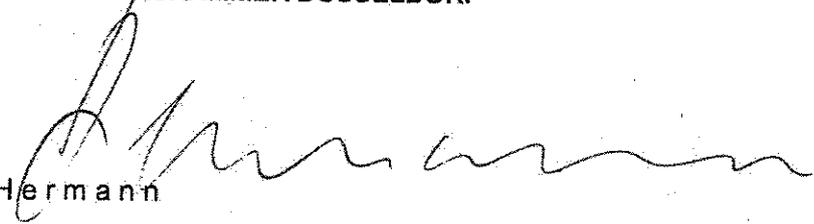
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr. 16) für den Bereich
Heiligenstraße/Kolpingstraße - Hilden**

hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der o.g. Bauleitplanung tragen wir auf der Grundlage der uns zugesandten Planunterlagen keine Anregungen vor. Die vorgesehene Bebauung stellt vielmehr eine sinnvolle Nachfolgenutzung dar (Stichwort: Wohnen im Innenstadtbereich).

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF


Hermann

Sehr geehrter Herr Felsmann,

entsprechend Ihrer Anfrage vom 20.09.2010 nehmen wir zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 wie folgt Stellung.
Die Versorgung der zukünftigen Wohnbebauung mit Gas-Wasser und Elektro ist über das vorhandene Netz gewährleistet.

In der städtebaulichen Konzeption ist eine Nahwärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerk betrieben mit Holzpellets vorgesehen.
Hier bieten wir unsere Energiedienstleistung Contracting an.

Die Erschließung von der Heiligenstraße ist in der textlichen Festsetzung als private Verkehrsfläche vorgesehen.
Wir benötigen deshalb eine grunddienstliche Sicherung der notwendigen Leitungstrassen in dieser Fläche.

Ich möchte Sie bitten, den Eingang dieser Stellungnahme kurz zu bestätigen.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Martina Borneck
Center Netz
Team GIS



Am Feuerwehrhaus 1
40724 Hilden

T: 02103 795-191

F: 02103 795-130

E: martina.borneck@stadtwerke-hilden.de

E: gis@stadtwerke-hilden.de

I: www.stadtwerke-hilden.de

Geschäftsführer:
Hans-Ulrich Schneider (Sprecher)
Dipl.-Ing. Matthias Trunk
Aufsichtsratsvorsitzender: Jürgen Scholz
Sitz der Gesellschaft: 40724 Hilden
Amtsgericht Düsseldorf: HRB 45055
Steuernummer: 135/5790/0194

RWE
Rhein-Ruhr Netzservice GmbH
Regionalzentrum Neuss

Eingang 22. Sep. 2010

M-UP-NE
Langenfeld

ISR
INNOVATIVE
STADT

RAUM
PLANUNG
mbH & Co. KG

ISR Stadt + Raum • Memeler Straße 30 • 42781 Haan

RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH
-Regionalzentrum Neuss-
Netzplanung (V-NP)
Collingstr. 2
41460 Neuss

RWE
Rhein-Ruhr Netzservice GmbH
Regionalzentrum Neuss

Langenfeld

Eingang 24. SEP. 2010

UP/H. Fahn
Loh

Städtebau und
Bauleitplanung
Umwelt- und
Landschaftsplanung
Flächen- und
Projektentwicklung

Haan, den 20.09.2010

Projekt 10/26

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 Bau- gesetzbuch (BauGB);
hier: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 257 (VEP Nr.15) für den Bereich „Heiligenstraße/ Kolpingstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 14.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 (VEP 15) gefasst.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Hildener Innenstadt. Es wird im Norden begrenzt durch die Kolpingstraße, im Westen durch die Heiligenstraße, im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Heiligenstraße und im Osten durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Kirchhofstraße. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Hilden. Die Fußgängerzone (Mittelstraße) der Hildener Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rd. 300 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

Ziel der Planung ist es, diesen innenstadtnahen Bereich künftig mit einer Wohnbebauung, analog zum Umfeld, auszugestalten. Durch unterschiedliche Grundrisse (Maisonettewohnungen mit eigenem Garten, Zweispänner und Penthäuser) sollen unterschiedliche Nutzer und Generationen angesprochen werden, so dass ein „Mehr-Generationen-Wohnen“ gefördert wird.

Vorab sollen die Interessen und Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch gehört werden. Zweck Ihrer Stellungnahme ist es, der Stadt Hilden die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Mit den übersandten Beteiligungsunterlagen möchte ich Sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auffordern.

Falls bis einschl. zum 22.10.2010 keine Stellungnahme vorliegt, gehe ich davon aus, dass aus Ihrer Sicht alle planungsrelevanten Belange bereits in die städtebauliche Abwägung eingestellt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Tim Felsmann

Dipl.-Ing. M. Sc. Tim Felsmann
Stadt- und Regionalplanung

ISR GmbH Co. KG
Memeler Straße 30
42781 Haan / Rheinland

Telefon: 02129 / 566 209-0
Telefax: 02129 / 566 209-16

E-Mail: mail@isr-haan.de
www.isr-haan.de

Handelsregister:
Amtsgericht Wuppertal
HRB: 19222 HRB: 14374

Steuernummer:
35 / 5829 / 0072

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Jochen Füge
Stadtplaner AKNW

Bankverbindung:
Sparkasse Haan
Kontonummer: 202 101
BLZ: 303 512 20

Anlagen:

- 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 257 (VEP 15), vom 17.09.2010
- 2. Vorläufige Entwurfsbegründung zur Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (VEP 15), vom 17.09.2010

Vorhandene Versorgungsanlagen siehe Anlage

Keine Versorgungsanlagen vorhanden

1. A.


RWE Energie-Ruhr
Netzservice GmbH
Regionalzentrum Neuss
Netzplanung
Elisabeth-Selbert-Str. 2 - 40764 Langenfeld

01. Okt. 2010