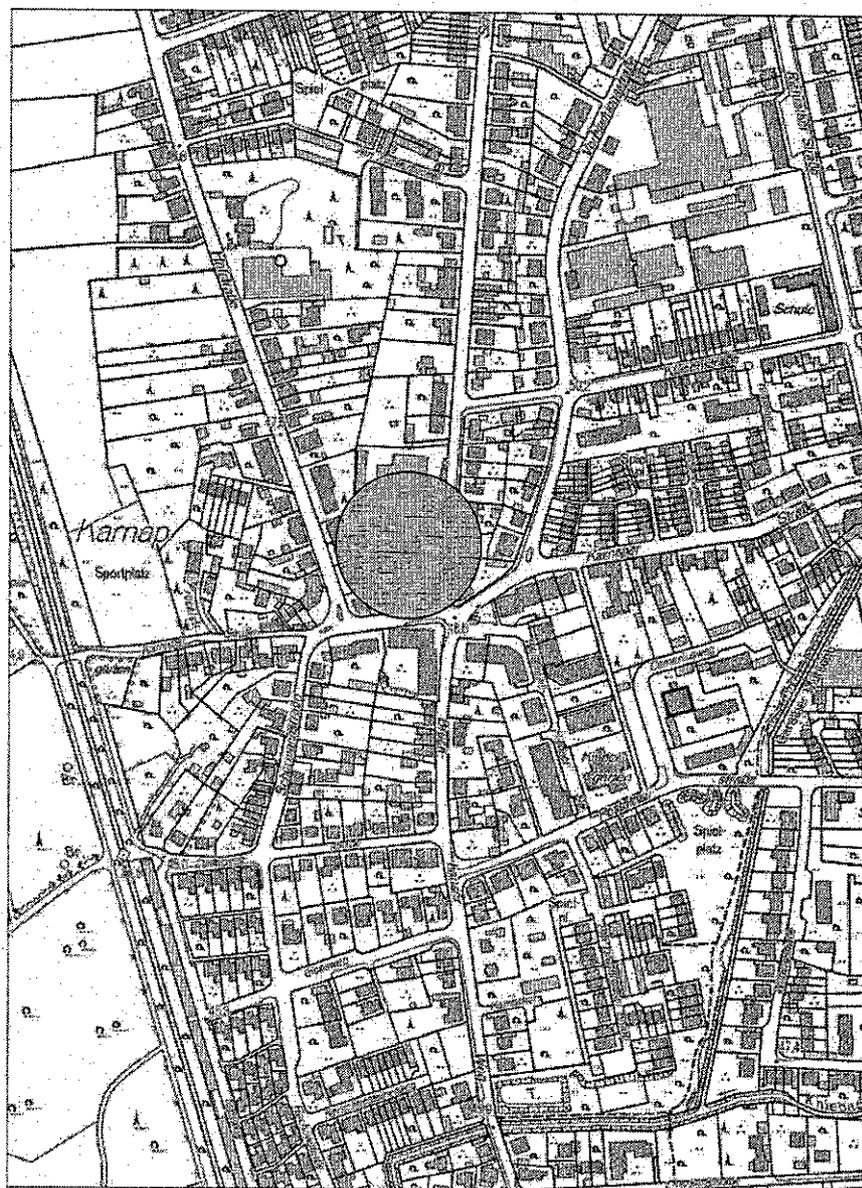


Bebauungsplan NR. 244 A (VEP 6)



Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6)

für den Bereich
Hilden, Schützenstraße 140 – 144

Entwurfsbegründung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorhandene Grundlage / Verfahren**
- 2. Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 2.1 Lage und Geltungsbereich
 - 2.2 Größe
 - 2.3 Nutzung und Bestand
 - 2.4 Topographie
 - 2.5 Ökologie
- 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplan
- 4. Planziele / Planinhalte**
 - 4.1 Planungsanlaß / Planungsabsicht
 - 4.2 Bebauung / Entwurfskonzept
 - 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Erschließung
 - 4.6 Stellplätze und Garagen
 - 4.7 Aufstellplatz für Wertstoffbehälter am Abholtag
 - 4.8 Nebenanlagen
 - 4.9 Bauliche Gestaltung
- 5 Umweltverträglichkeit**
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Beschreibung der Umwelt
 - 5.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild
 - 5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 5.2.4 Schutzgut Boden
 - 5.2.5 Schutzgut Wasser
 - 5.2.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 5.3 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Erschließung
 - 5.5.1 Versickerung
 - 5.5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.3 Bodenordnung
 - 5.7 Fazit
- 6 Städtebauliche Kennwerte**
- 7 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1** Jens Mischel, Landschaftsplanung, Rügenweg 16, 40764 Langenfeld
Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
vom 20.08.2004
- Anlage 2** Peutz Consult GmbH, Kolberger Straße 19, 40599 Düsseldorf
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) vom 14.06.2004
- Anlage 3** Ingenieurbüro Müller, Poststraße 12a, 40721 Hilden
Gutachterliche Stellungnahme zur Sickerfähigkeit des Untergrundes vom 01.06.2004

1. Vorhandene Grundlagen / Verfahren

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Vorhabenträger: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Mevissenstraße 14
50668 Köln

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird mit dem Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs.1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Hilden hat auf Antrag des bisherigen Vorhabenträgers, Massivhaus Rataj (In t Loog 10, 26532 Rosheide / Arle), am 17.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 244 A (VEP 6) als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 09.06.2004 stimmt der Stadtentwicklungsausschuß dem Wechsel des Vorhabenträgers, nunmehr Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln, zu.

In der Zeit vom 16.07.2004 bis 20.08.2004 wurden gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange an der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beteiligt. Am 15.07.2004 wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB die Beteiligung der Bürger durchgeführt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

2. Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Hilden. Die östliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Schützenstraße dar. Nördlich, südlich und westlich wird es durch allgemeine Wohnbauflächen umlagert.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstücke 46, 201 und 202. Der genaue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Größe

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 2300 qm.

2.3 Nutzung und Bestand

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut. Die rückwärtigen Flächen werden teilweise als Garagenhof genutzt. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als strukturarme Hausgärten einzustufen.

Nördlich des Plangebietes wurde in jüngster Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) umgesetzt. Hier sind Einfamilienhäuser, in Form von Doppelhäusern, erstellt worden. Die übrigen, angrenzenden Grundstücke werden zum größten Teil wohnbaulich genutzt und sind überwiegend zweigeschossig.

2.4 Topographie

Topographisch ist das Gelände augenscheinlich als eben zu bezeichnen, es fällt jedoch leicht nach Westen ab.

2.5 Ökologie

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes wird als gering bewertet. Das Plangebiet ist derzeit bebaut und weist zusammen mit den befestigten Hofflächen einen Versiegelungsgrad von ca. 70 % auf. Die verbleibenden Freiflächen werden als Hausgärten genutzt und weisen keine Verbindung zur freien Landschaft auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der aus den 60-iger Jahren stammende Bebauungsplan Nr. 107 wurde aufgehoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planziele / Planinhalte

4.1 Planungsanlaß / Planungsabsicht

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Grundstücksflächen an der Schützenstraße einer verdichteten Einfamilienhausnutzung zugeführt werden. Es soll Baurecht für insgesamt 8 Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen sollen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zurückgebaut werden.

Durch die Entwicklung der Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet kann ein Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Doppelhäusern geleistet werden, die in der Stadt Hilden weiterhin besteht. Gerade bei der jüngeren Generation und besonders bei jungen Familien ist nach wie vor ein starkes Bedürfnis zur Schaffung von Wohneigentum vorhanden. Weiter wird durch die Neuerschließung einer im innerstädtischen Siedlungsbereich bebauten Fläche dem Gebot des Baugesetzbuches nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4.2 Bebauung / Entwurfskonzept

Im Plangebiet soll ein attraktives Wohngebiet mit Doppelhäusern entstehen, das sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Baustruktur der Umgebung orientieren und das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich verbessern soll.

Während das südlich vorhandene 3-geschossige Wohnhaus (Schützenstraße 146a) auf der Straßengrenze errichtet wurde, steht das nördlich vorhandene Doppelhaus (Schützenstraße 138/138a) in einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze. Um eine Einfügung in diese vorhandenen Gebäudefluchten zu erreichen, werden die Baufenster für die Doppelhäuser entlang der Schützenstraße untereinander um jeweils 2,0 m abgestaffelt. Die Abstände zur Straßengrenze betragen für das südliche Doppelhaus 2,0 m und für das nördliche Doppelhaus 4,0 m. Die Abstände werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Wohnhaus Schützenstraße 146a steht mit seinem nördlichen Giebel auf der Grundstücksgrenze. Daher wird zur Erreichung einer einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes die südliche Baugrenze zur Schützenstraße 146a als Baulinie in einem Abstand von 6,0 m zur Außenwand definiert. Gegen eine Verkürzung der Abstandsfläche (nördlicher Giebel Haus 146a) um ca. 1,0 m auf 3,0 m bzw. gegen eine Überschneidung der Abstandsflächen bestehen aus Gründen des Brandschutzes keine Be-

denken, da die Mindestabstände eingehalten werden. Der Abstand der Baufenster an der Schützenstraße zu den im rückwärtigen Bereich liegenden Doppelhäusern wird mit 14,0 m festgesetzt.

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes der neuen Wohnbebauung werden einheitliche Fassadenmaterialien Verwendung finden. Als Dachform sind geneigte Dächer vorgesehen. Dachform und Dachneigung werden in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und durch Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 61,0 m ü. NN definiert. Die Firsthöhen ergeben sich aus der angrenzenden Wohnbebauung bzw. aus den Festsetzungen des nördlich angrenzenden VEP 5. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher auf zwei festgesetzt.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Dächer der Wohngebäude werden als Satteldach festgesetzt. Um ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten, wird durch Festsetzung der Firstrichtung die Stellung der Baukörper so festgelegt, daß die Gebäude traufseitig zur Erschließung angeordnet sind.

4.5 Erschließung

Die Doppelhäuser an der Schützenstraße werden direkt über die Schützenstraße erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches erfolgt über eine 3,5 m breite Privatstraße, an deren Ende sich eine Wendemöglichkeit für PKW und Lieferwagen befindet. Die Privatstraße wird als mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Verkehrsfläche wird mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet, an deren Ende eine Versickerungsmulde zur Ableitung stärkerer Regenereignisse angeordnet wird.

Das Plangebiet fällt leicht nach Westen ab. Bei der Neuaufschließung wird ein Niveauausgleich, insbesondere zu den nördlich angrenzenden Grundstücken angestrebt. Eine Auffüllung des Geländes, wie im benachbarten VEP 5 geschehen, ist nicht vorgesehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird festgesetzt. Das häusliche Abwasser wird dem städtischen Kanal in der Schützenstraße zugeführt. Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer (Regenwasser, Schmutzwasser) wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie mit Telekommunikation ist über das vorhandene Netz möglich.

Das Plangebiet wird von der Buslinie O3 mit der Haltestelle „Schützenstraße“ bedient.

4.6 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze werden im Verhältnis 1:2 im Plangebiet untergebracht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.7 Aufstellfläche für Wertstoffbehälter am Abholtag

Die rückwärtigen Doppelhäuser können von einem Müllfahrzeug nicht angefahren werden. Daher wird entsprechend den satzungsrechtlichen Vorgaben zur Abfallentsorgung eine Aufstellfläche für Wertstoffbehälter am Abholtag an der Schützenstraße festgesetzt.

4.8 Nebenanlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, sind Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger bzw. östlicher Gebäudeflucht und Verkehrsflächen bzw. gegenüberliegender Grundstücksgrenze) unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Die Nebenanlagen dürfen je Baugrundstück insgesamt 15 cbm umbauten Raum bei einer maximalen Höhe von 2,3 m nicht überschreiten.

4.9 Bauliche Gestaltung

Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines in sich homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes und die weitestgehende Einfügung in den Bestand. Um eine harmonische Einfügung in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten sind die Hauptbaukörper mit Satteldächern und mit einer Neigung von 30° - 45° auszuführen.

Die Hauptmaterialien der Fassaden sowie die Dacheindeckungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Die Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen.

5. Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) wird die Umweltverträglichkeit des Vorhabens in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dargestellt. Die Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Wasser, Boden, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden einer allgemeinen Überprüfung unterzogen und bewertet.

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit den Vorhaben soll Baurecht für 8 Einfamilienhäuser in Form einer 2-geschossigen Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Das Vorhaben soll auf einer bereits bebauten Fläche entwickelt werden. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 2300 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Die erforderliche Infrastruktur ist vorhanden und muß nur Bezug auf die rückwärtige Bebauung nur geringfügig erweitert werden. Die erforderliche Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung umfaßt ca. 200 m² und wird mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Für die Bebauung entlang der Schützenstraße sind Infrastrukturmaßnahmen nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hilden-Karnap der Stadtwerke Solingen. Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG zur Anreicherung des Grundwassers zur Versickerung gebracht.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

Dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz steht die neue Wohnbebauung mit Hausgärten gegenüber.

5.2 Beschreibung der Umwelt

5.2.1 Schutzgut Mensch

Die Hausgärten dienen der Erholung und leisten einen Beitrag für gesunde Wohnverhältnisse.

Aufgrund des benachbarten, schienengebundenen Güterverkehrs sind passive Lärmschutzmaßnahmen für die Nachtstunden erforderlich.

5.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als innerstädtische Siedlungsfläche gibt es keine Rückwirkung auf die freie Landschaft und das Landschaftsbild.

5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, weil es sich um die Neuaufschließung einer bereits bebauten Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches handelt und eine außergewöhnliche Fauna, die über das, was in der Eingriffsbilanzierung bereits zu erfassen ist, nicht erwartet wird. Die bauliche Nutzung wird derzeit noch ausgeübt.

In der Eingriffsbilanzierung wird die Biotopstruktur erfaßt. Hervorzuheben ist ein im benachbarten Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) als erhaltenswert festgesetzter Obstbaum, dessen Krone in das Plangebiet hineinragt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

5.2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Vornutzung erheblich versiegelt. Die derzeitige Nutzung entspricht nicht dem Charakter des Wohnumfeldes.

Altlasten sind nicht bekannt.

Der vorhandene Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Anreicherung des Grundwassers bei. Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Hilden-Karnap. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Durchführung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

5.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Mit der Ausrichtung der Gebäude und der damit verbundenen Lage der Hausgärten wird eine positive Auswirkung auf das Kleinklima im Wohnumfeld erwartet.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die vorhandene Bausubstanz wird zurückgebaut. Sonstige Kulturgüter sind nicht bekannt.

Konkrete Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur

und Landschaft wurde vom Landschaftsarchitekten Jens Mischel erstellt und ist der Entwurfsbegründung als Anlage 1 beigefügt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im wesentlichen gärtnerisch zu gestalten. Um der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen zu wirken, wird die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Garagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Zugänge, und Terrassen auf maximal 60 % der Fläche unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien begrenzt. Die verbleibenden Freiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen und Empfehlungen eine Pflanzliste für die Gestaltung der Gärten mit standortgerechten Pflanzen aufgenommen worden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich der vorhandenen Garagenzeile, in einem Abstand von ca. 2,5 m zur Plangebietsgrenze, eine Vogelkirsche, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) als erhaltenswert festgesetzt wurde. Die Krone ragt geringfügig in das Plangebiet hinein. Dies ist jedoch für das Vorhaben unschädlich, weil hiervon nur die nicht überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind. Nachteilige Auswirkungen sind daher für den Baum nicht zu erwarten. Die Baumaßnahmen wie Abbruch, Erschließung und Bebauung sind so durchzuführen, daß der Baum nicht geschädigt wird.

5.4 Immissionsschutz

Durch die Firma Peutz Consult GmbH ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden und ist der Entwurfsbegründung als Anlage 2 beigefügt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind zum Schutz vor umweltschädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) durch die östlich gelegene Güterbahnstrecke die Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegel III gemäß DIN 4109 auszuführen. An den Nord-, West- und Südfassaden der Gebäude sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hilden-Karnap der Stadtwerke Solingen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

5.5.1 Versickerung

Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in einem geohydrologischen Gutachten überprüft und ist der Entwurfsbegründung als Anlage 3 beigefügt.

Gemäß Gutachten steht der versickerungsfähige Untergrund erst ab einer Tiefe von 2,5 m – 3,0 m unter Geländeoberkante an. Von daher muß mit einem etwaigen Bodenaustausch gerechnet werden.

Zur Befestigung der Hauszugänge, Terrassen und Einfahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

5.5.2 Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abwässer werden dem Schmutzwasserkanal in der Schützenstraße zugeführt. Die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Koordination der Baumaßnahmen erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahme. Gleiches gilt für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes.

5.5.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.7 Fazit

Beim dem Vorhaben handelt es sich um die Neuaufschließung einer bereits bebauten Fläche, die derzeit noch genutzt wird. Durch die Neuaufschließung einer bereits bebauten Flächen in Verbindung mit einer Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum wird dem Gebot des Baugesetzbuches „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ Rechnung getragen.

Der zunehmenden Bodenversiegelung wird durch Festsetzungen insoweit entgegengewirkt, als die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf 60 % begrenzt wird. Weiter wird durch das Festsetzen der Versickerung von Niederschlagswasser ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers und somit zur Entlastung der Vorfluter geleistet.

Im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, daß gegenüber dem heutigen Zustand dem Grunde nach eine Entsiegelung stattfindet und sich somit auf Grund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen rein rechnerisch ein Kompensationsüberschuß ergibt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie das Festsetzen von Pflanzgeboten sind daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Klima / Luft sowie Landschaft und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Neuaufschließung einer bereits bebauten Fläche im innerstädtischen Siedlungsbereich handelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, wenn die Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Hilden-Karnap bei der Durchführung des Vorhabens beachtet wird.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich für den im benachbarten VEP als erhaltenswert festgesetzten Obstbaum sind Schutzmaßnahmen während der Bauzeit erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch die zusätzlichen PKW-Fahrten auf Grund der Nachverdichtung ist nicht zu erwarten. Die Immissionen der nahegelegenen Güterbahnstrecke sind mit der geplanten Wohnbebauung verträglich. Lediglich für die Nachstunden sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Während der Bauphase kann es zu einer Belästigung der Nachbarschaft infolge von Geräuschen und Staubentwicklung kommen. Der Staubentwicklung, insbesondere bei den Abbrucharbeiten kann durch bedüsen mit Wasser begegnet werden.

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und deren verbindliche Sicherung durch Satzungsbeschuß kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine nachteiligen Umweltwirkungen gegeben.

Als Alternative kommt nur eine Bebauung entlang der Schützenstraße in Betracht. Sie steht jedoch im Widerspruch zum Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen in Verbindung mit einer Nachverdichtung im innerstädtischen Siedlungsbereich wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Nutzungen und damit dem Eingriff in Natur und Landschaft begegnet. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die Umsetzung des Vorhabens unverhältnismäßig.

6 Städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplangebiet	Gesamtfläche (Bruttobauland)	ca. 2300 qm
Planungsdaten	Nettobauland	ca. 2100 qm
	Interne private Verkehrsfläche	ca. 200 qm
Bilanzierung	Nettobauland / Bruttobauland	91 %
	Verkehrsflächen / Bruttobauland	9 %
Wohneinheiten	Doppelhaushälften	8 Stück

7 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Mit der Durchführung des Vorhabens soll nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begonnen werden. Nähere Einzelheiten werden in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Vorhabenträger:

Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Köln, den 23.08.2004

Gez. Dr. Hölfrich

Gez. Maaß

Verfasser:

IBS IngenieurBeratung Schödel

Erkrath, den 23.08.2004

Gez. Schödel

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt

Hilden, den 23.08.2004

Gez. Groll, Sachgebietsleiter

STADT HILDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 244 (VEP 6)

SCHÜTZENSTRASSE 140 – 144

ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ZU
ERWARTENDEN EINGRIFFE
IN NATUR UND LANDSCHAFT

STAND : 20.08.2004

III

AUFTRAGGEBER

PLANUNG

AACHENER
SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSBAU
GESELLSCHAFT
MEVISSENSTRASSE 14
50668 KÖLN

JENS MISCHEL
LANDSCHAFTSPLANUNG
RÜGENWEG 16
40764 LANGENFELD
TEL.: 02173 - 922457

1. ZIELSETZUNG

Am 27.04.2004 wurde ich von dem Büro IBS Ingenieurberatung Schödel in Erkrath beauftragt die Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 244 "Schützenstraße" der Stadt Hilden durchzuführen.

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH in Köln beabsichtigt den Bau von 4 Wohnhäusern auf einer zur Zeit bebauten Fläche im Bereich der Schützenstraße in Hilden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die gesetzlichen Grundlage für die naturhaushaltliche Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen.

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

MINDERUNGSMASSNAHMEN dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ausgleichsmaßnahmen werden in der Regel am Ort des Eingriffs durchgeführt, während Ersatzmaßnahmen grundsätzlich auch an anderer Stelle des gleichen Naturraumes - aber innerhalb des Gemeinde- oder Stadtgebietes - durchgeführt werden können.

Mit **AUSGLEICHSMASSNAHMEN** werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt.

ERSATZMASSNAHMEN dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen.

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zur Zeit eine geringe Wertigkeit aufweisen, durch relativ kleine Maßnahmen also eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können (vgl. z.B. Adam, Nohl, Valentin, 1986).

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffs erforderlich sind. Insbesondere sind dies:

- die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten
- die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffes
- die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen.

3. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Es ist beabsichtigt 4 Wohnhäuser in 2-geschossiger Bauweise zu errichten. Die Bebauung entspricht der vorhandenen Bebauung die nördlich des Plangebietes vorhanden ist. Die geplante Bebauung an der Schützenstraße kann nach § 34 BauGB erfolgen und würde keinen Eingriff darstellen. Da für die hintere Bebauung eine Erschließung notwendig ist, kann dieses Gebiet nicht nach § 34 BauGB bebaut werden. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Bei der Bewertung des Eingriffs wird das gesamte Plangebiet betrachtet.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG

4.1 Plangebiet und nähere Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Bereich der Schützenstraße, Karnaper Straße und Hofstraße. Das Plangebiet ist mit Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 70%.

4.2 Vegetation

Vegetationsflächen stellen sich als Rasenflächen mit standortfremden Gehölzen dar und sind als Zier- und Nutzgärten, strukturarm anzusprechen.

4.3 Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die starke Versiegelung und Nutzung anthropogen verändert. Natürliche Bodenstrukturen sind nicht vorhanden.

4.4 Klima / Luft

Bei überwiegend westlichen Winden sind bauliche Anlagen, die eine Riegelwirkung in nord-süd Richtung und somit einer Durchlüftung der Ortslage hinderlich sind kritisch zu sehen.

Die bestehende Bebauung der Hofstr. und Schützenstraße und auch die geplante Bebauung steht einer Durchlüftung der Ortslage nicht im Wege. Die Verringerung der Versiegelung und der Begrünung der Hausgärten wird positive Auswirkungen auf die Ortslage haben.

4.5 Wasser

Niederschlagswasser soll versickert und somit dem Grundwasser zugeführt werden.

4.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet steht in keiner visuellen Verbindung mit der Landschaft. Ein Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

5. METHODIK DER BIOTOPBEWERTUNG UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

Es wird die "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zur Berechnung der zu erwartenden Eingriffe angewendet.

Dieses Bewertungsverfahren hat zum Ziel, eine größtmögliche Gleichbehandlung von Eingriffen innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen zu erzielen, und somit auch den Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln und zu begründen. Die Bewertung einer Schutzwürdigkeit ist nicht Ziel dieses Verfahrens.

Das vereinfachte Bewertungsverfahren ist nur in Fällen anzuwenden, wenn hiervon für den Naturschutz besonders hochwertigen Flächen nicht betroffen sind.

6. BIOTOPWERTBERECHNUNG

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Bereich, der von der Aufstellung des Bebauungsplanes direkt betroffen ist. Er entspricht dem Plangebiet. Der Eingriffsbereich ist gleich dem Untersuchungsraum.

Biototypkartierung

Der Untersuchungsraum wurde am 25.05.2004 kartiert. Die vorgefundenen Biototypen wurden nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren bewertet.

Tabelle zur Ermittlung des Eingriffswertes BESTAND

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
1.1	Bebauung	740	0	1	0	0
1.1	Verkehrsflächen	840	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgärten	720	2	1	2	1.440
Gesamtflächenwert A						1.440

Tabelle zur Ermittlung des Kompensationswertes PLANUNG

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
1.2.1	Wohnbebauung mit nachgeschalteter Versickerung	672	0,5	1	0,5	336
1.2.2	Garagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Zugänge und Terrassen mit Versickerung (60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen)	977	0,5	1	0,5	488
4.1	Zier- und Nutzgärten strukturarm (40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen)	651	2	1	2	1.302
Gesamtflächenwert B						2.126

7. BILANZIERUNG

Gesamtflächenwert des Bestandes	A	1.440
Gesamtflächenwert der Planung	B	2.126
Gesamtbilanz	C	+ 686

8. ERGEBNIS

Rechnerisch ergibt sich eine Kompensationsüberschuss von 686 Werteeinheiten. Die Vollkompensation wird erreicht. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Langenfeld, den 20. Aug. 2004


Mischel



- 1.2.1 Wohnbebauung
- 1.2.2 Garagen
- 1.2.2 Verkehrsflächen
- 1.2.2 Terrassen
- 4.1 Zier- und Nutzgärten

PLANUNG

Maßstab 1:250

JENS MISCHEL
 LANDSCHAFTSARCHITEKT

Rügenweg 16
 40764 Langenfeld
 Telefon 021 73 / 9224 57
 Telefax 021 73 / 9224 58
 DI 01 71 / 81 31 002

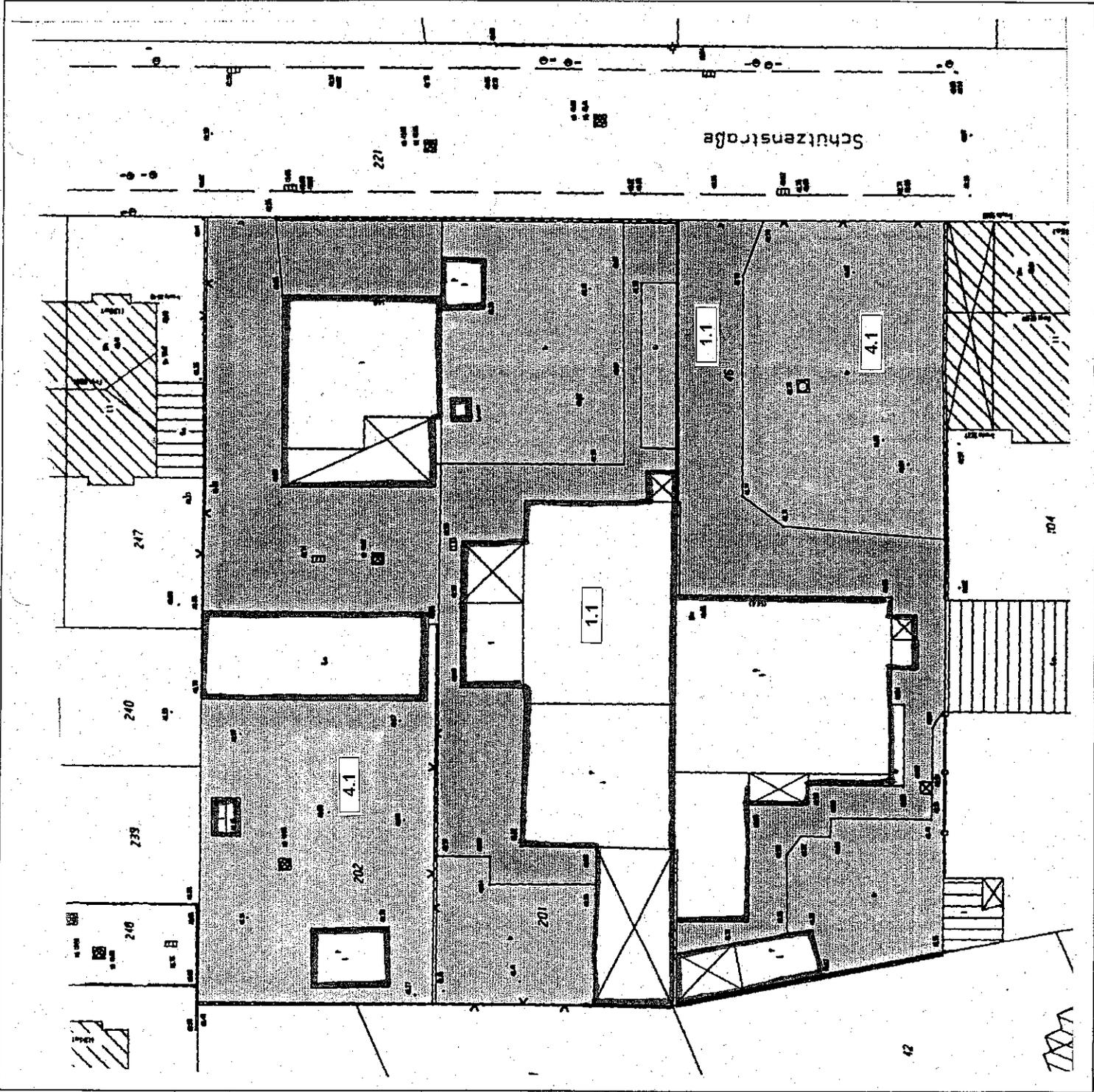
- 1.1 Bebauung
- 1.1 Verkehrsflächen
- 4.1 Zier- und Nutzgärten

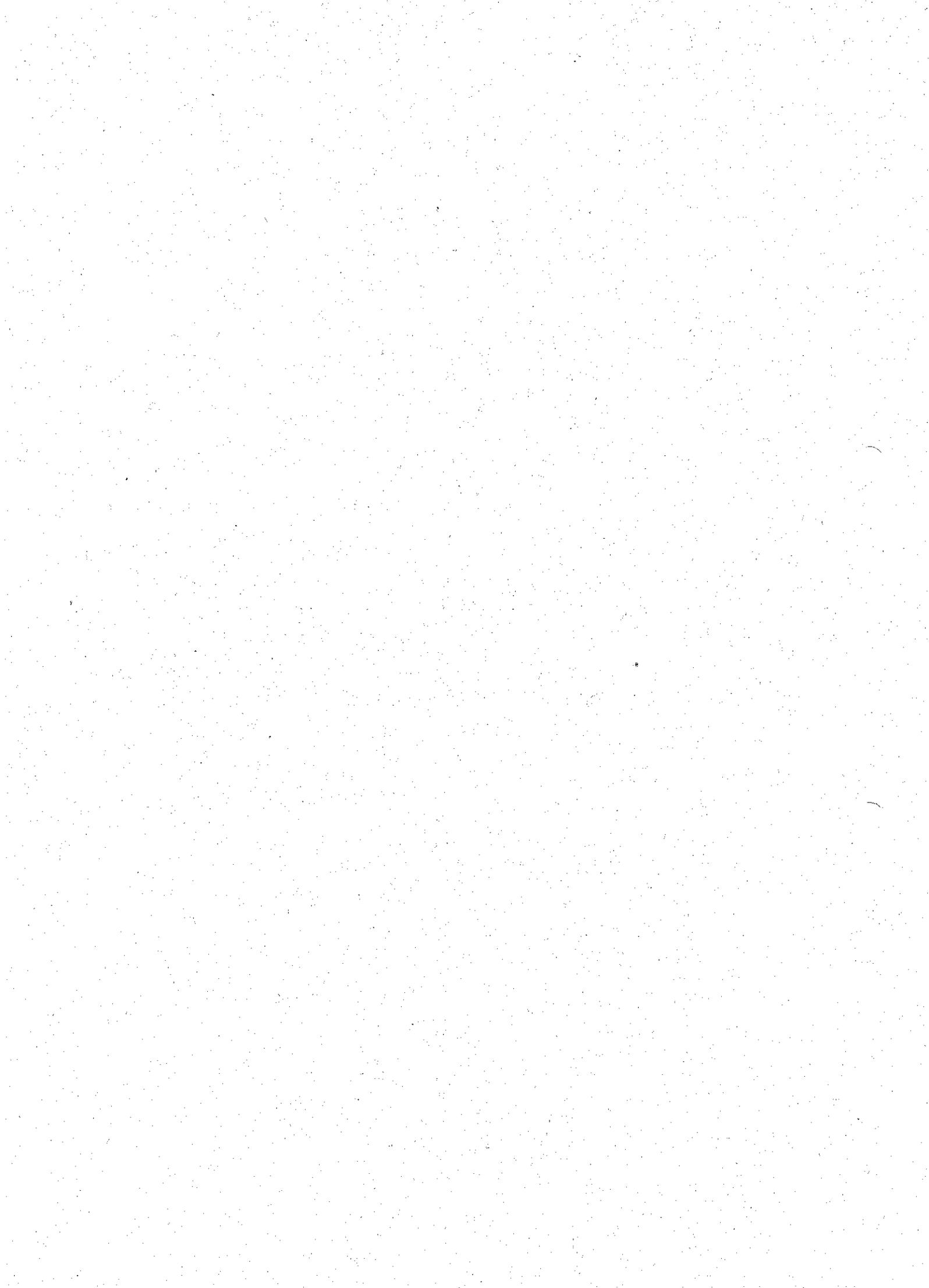
BESTAND

Maßstab 1:250

JENS MISCHEL
 LANDSCHAFTSARCHITEKT

Rügenweg 16
 40764 Langenfeld
 Telefon 021 73/92 24 57
 Telefax 021 73/92 24 58
 D1 01 71 / 81 31 002





ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN PLANZEICHEN


 allgemeines Wohngebiet
 (nicht überbaubare Grundstücksfläche)


 Baufreier
 (überbaubare Grundstücksfläche)

0.4 Grundflächenzahl
 II max. 2 Vollgeschosse
 FH max. Fließhöhe in Metern
 G.N.N.


 Doppelkeller

 Baulinie

 Baugrenze
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 zu benachbarten Flächen
 für Anlieger und Ver- und Entsorgung


 Stairabteilerlinie

 Ungrenzung von
 Flächen der Gänge, Stieplätzen
 und Carports

Ga/C/St Gänge, Carports, Stieplätze

 Fächrichtung

SD Satteldach
 30° - 45° Dachneigung


 Grenze des räumlichen
 Geltungsbereiches

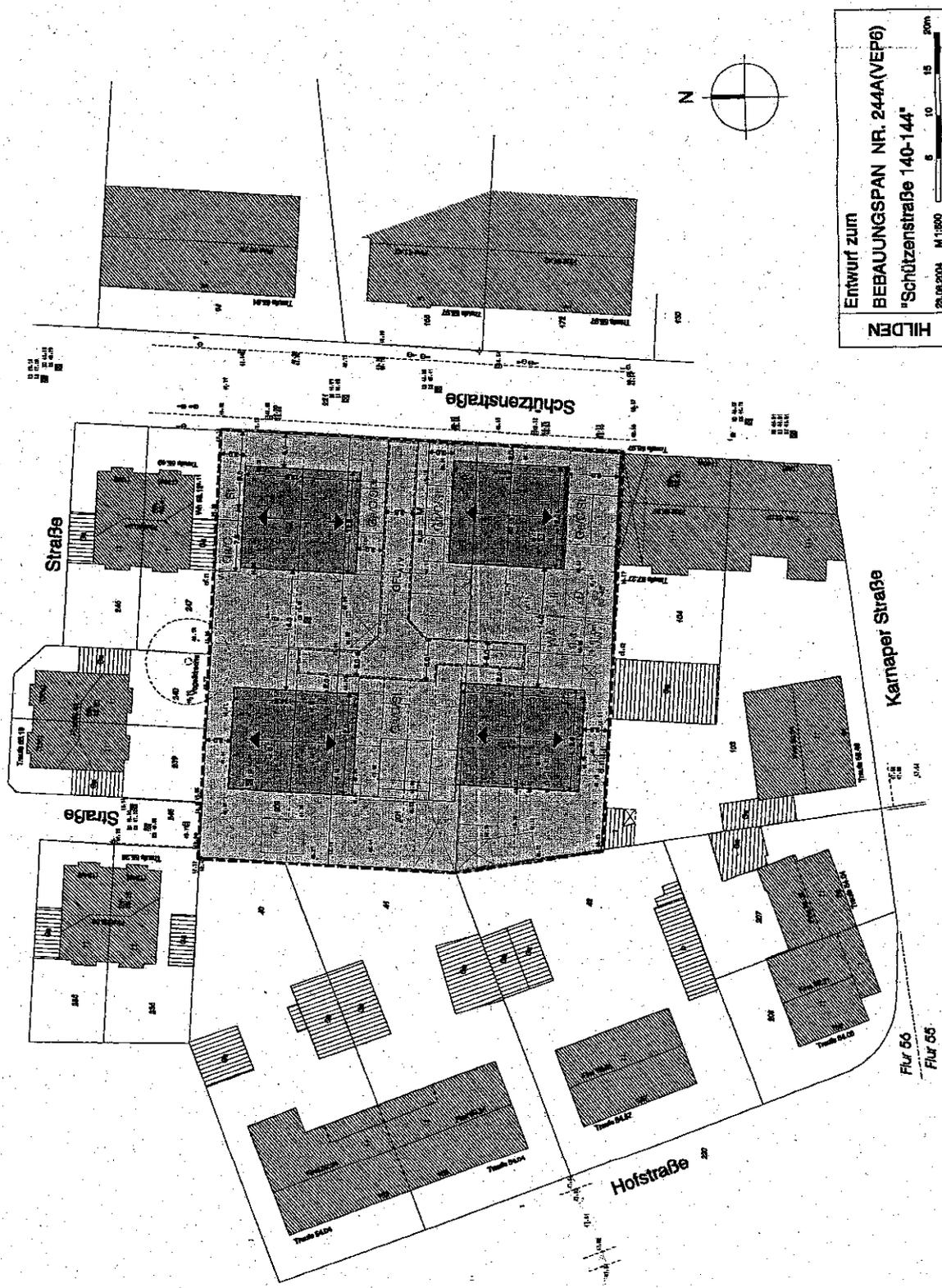
 Aufbauplatz für Werbeträger
 am Abtrieb

**HINWEISENDE DARSTELLUNG
(KEINE FESTSETZUNG)**


 Wohngebäude

 Wohnsiedlungsgebäude

Gemarkung Hilden
Flur 56

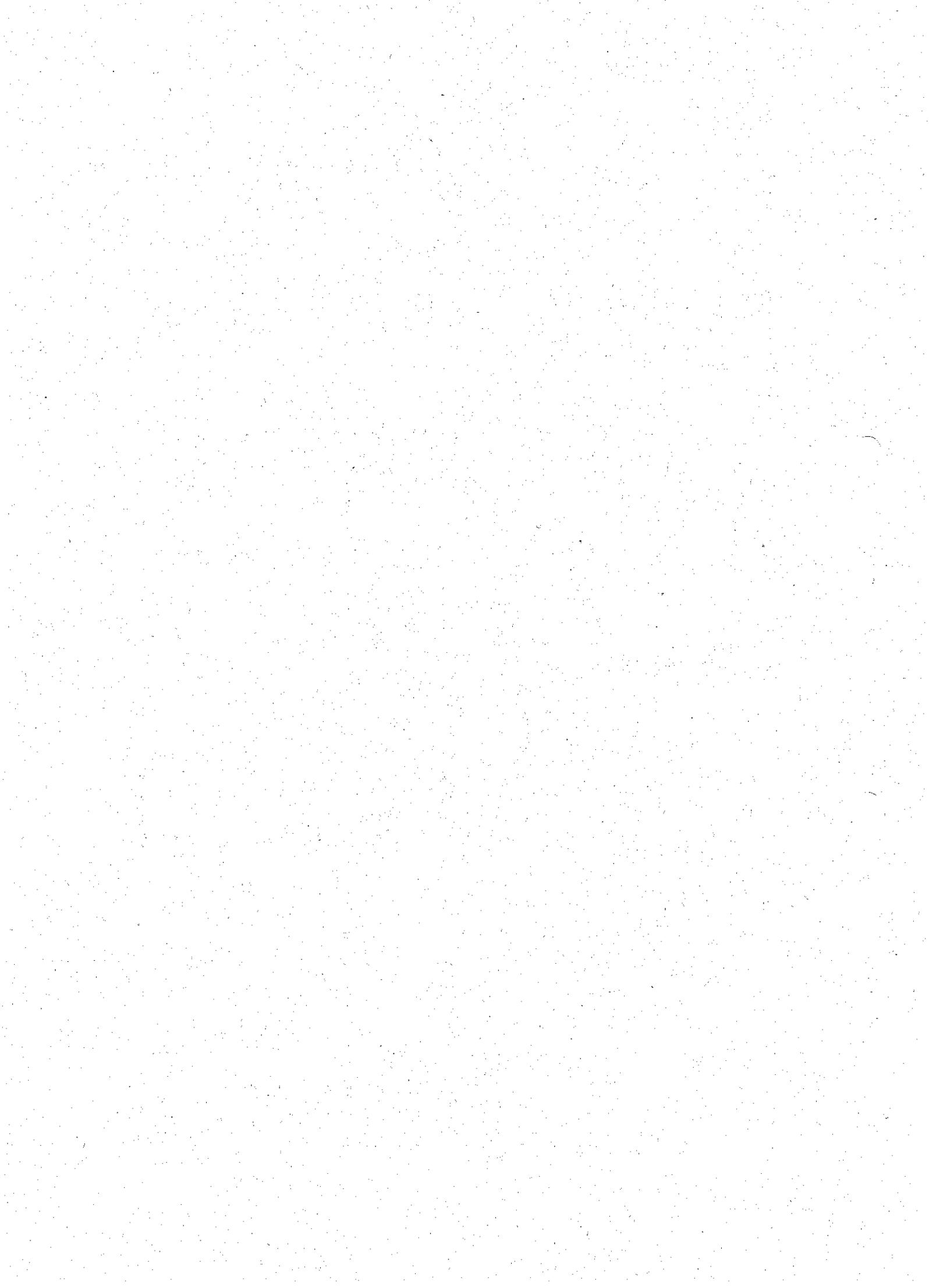


Entwurf zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 244A(VEP6)
 "Schützenstraße 140-144"
 28.08.2004 M 1:500

HILDEN

0 5 10 15 20m

Flur 56
Flur 55



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf NN.

3. Garagen / Carports / Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger bzw. östlicher Gebäudeflucht und Verkehrsfläche bzw. gegenüberliegender Grundstücksgrenze) unzulässig.

Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 cbm umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer und Dachneigung

Die Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- und Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 50 % der Trauflänge betragen. Die Hauptmaterialien der Fassaden und Dacheindekungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegel III gemäß DIN 4109 auszuführen.

An den Nord-, West- und Südfassaden der Gebäude sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

7. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

8. Grünordnung

8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Garagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Zugänge und Nebenanlagen bis maximal 60 % der Fläche versiegelt werden.

Es sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

8.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten; siehe Pflanzenliste unter Hinweise und Empfehlungen.

8.3 Müllboxen

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und einzugrünen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

8.4 Sichtschutzblenden

Bei den Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis einer Länge von 3,0m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand, und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen.

Hinweise und Empfehlungen:

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Wasserschutzzone III A

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hilden-Karnap der Stadtwerke Solingen. Die Schutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage ist bei der Durchführung des Vorhabens, insbesondere bei Abbruch, Bebauung und Erschließung sowie bei der Versickerung zu beachten.

Schutz vorhandener Bäume während und nach der Baumaßnahme

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) wurde ein Obstbaum als erhaltenswert gesetzt. Die Krone dieses Baumes ragt in das Plangebiet hinein.

Die Baumaßnahmen wie Abbruch, Erschließung und Bebauung sind so durchzuführen, daß dieser Baum nicht geschädigt wird.

Pflanzenliste

(Vorschlagsliste)

Rank- und Kletterpflanzen

Clematis Hyb. i.S.	Waldrebe	2xv. Tb. 150-200
Hedera helix	Efeu	2xv. Tb. 150-200
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	2xv. Str. Co. 80-100
Parthenocissus	Wilder-Wein	2xv. Tb. 150-200

Heckenpflanzung Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn	I.Hei. 1xv. 100-125
Cornus mas	Kornelkirsche	LSTR 2Tr. 70-90
Cornus sanguinea	Hartriegel	LSTR 3Tr. 70-90
Corylus avellana	Hasel	LSTR 3Tr. 70-90
Crataegus mono.	Eingrifflicher Weißdorn	VSTR 3Tr. 60-100
Euonimus euro.	Pfaffenhütchen	LSTR 2Tr. 70-90
Ligustrum vulgare	Rainweide	LSTR 5Tr. 50-80
Lonicera xylo.	Heckenkirsche	LSTR 3Tr. 70-90
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	LSTR 3Tr. 70-90
Prunus spinosa	Schlehe	LSTR 2Tr. 70-90
Rhamnus cath.	Kreuzdorn	LSTR 2Tr. 70-90
Rosa multiflora	Büschel-Rose	LSTR 2Tr. 70-90
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	LSTR 2Tr. 70-90
Rosa rugosa	Apfel-Rose	LSTR 2Tr. 70-90
Ribes sang.	Blut Johannisbeere	LSTR 3Tr. 70-90
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	LSTR 2Tr. 70-90
Viburnum opulus	Schneeball	LSTR 3Tr. 70-90

Bäume und Großsträucher

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Hei. 2xv. 200-250
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Hei 2xv 150.200
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei.. 2xv 150-175
Corylus avellana	Hasel	VSTR 4Tr. 100-150
Fagus sylvatica	Buche	Hei.. 2xv 175-200
Fraxinus exelsior	Esche	Hei. 2xv. 200-250
Malus sylvestris	Wild-Apfel	VSTR 4Tr. 100-150
Populus tremula	Aspe	Hei. 2xv 150-200
Prunus avium	Wildkirsche	Hei. 2xv. 200-250
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	LSTR 3Tr. 70-90
Pyrus communis	Wild-Birne	VSTR 4Tr. 100-150
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei.. 2xv. 150-200
Rhamnus frangula	Faulbaum	VSTR 4Tr. 100-150
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei. 2xv. 200-250
Tilia cordata	Winter-Linde	Hei. 2xv. 200-250
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme	Hei. 2xv. 200-250

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN PLANZEICHEN



allgemeines Wohngebiet
(nicht überbaubare Grundstücksfläche)



Baufenster
(überbaubare Grundstücksfläche)

0.4

Grundflächenzahl

II

max. 2 Vollgeschosse

FH

max. Firsthöhe in Metern
ü. N.N.



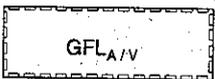
Doppelhäuser



Baulinie



Baugrenze



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen
für Anlieger und Ver- und Entsorgung



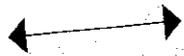
Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung von
Flächen der Garagen, Stellplätzen
und Carports

Ga/C/St

Garagen, Carports, Stellplätze



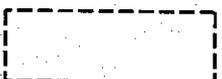
Firstrichtung

SD

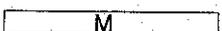
Satteldach

30° - 45°

Dachneigung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Aufstellplatz für Wertstoffbehälter
am Abholtag

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6)
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung vom 15.07.2004

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Hilden hat am 17.09.2003 auf Antrag des bisherigen Vorhabenträgers die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 A (VEP 6) als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. In seiner Sitzung vom 09.06.2004 stimmt der Stadtentwicklungsausschuß dem Wechsel des Vorhabenträgers zu. Das Vorhaben wird nunmehr von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH durchgeführt.

Das Plangebiet liegt an der Schützenstraße und umfaßt die Flurstück 46, 201 und 202 der Gemarkung Hilden, Flur 56.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 BauGB im Rahmen einer Bürgeranhörung an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien sowie der Bürgerverein Süd erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Weiter wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen.

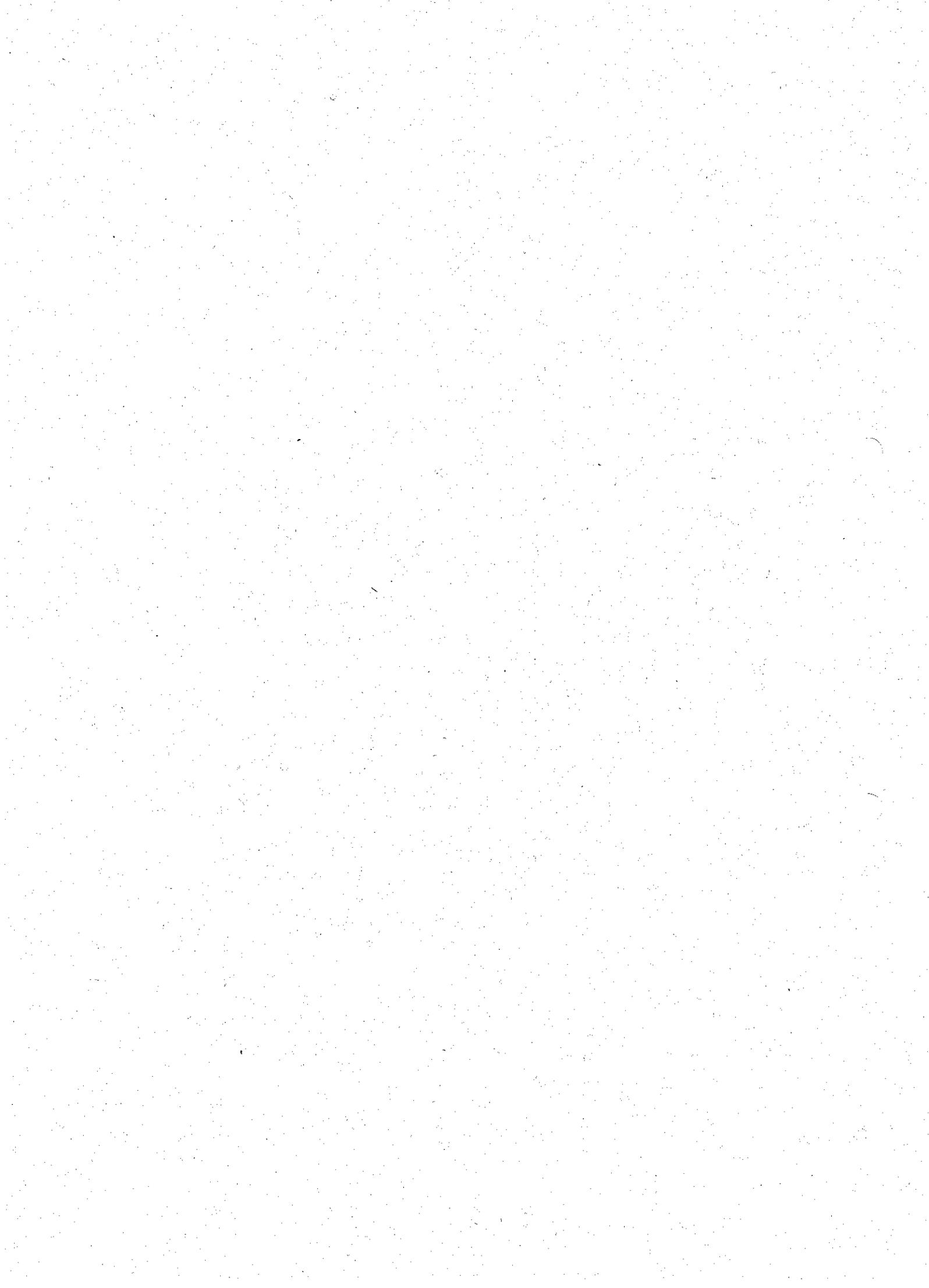
Zu dem Termin waren erschienen:

- | | | |
|----|------------------------------------|--|
| 1. | Bürgerinnen und Bürger: | siehe Anwesenheitsliste |
| 2. | als Vertreter der Verwaltung: | Herr Groll, Herr Thoma |
| 3. | als Vertreter des Vorhabenträgers: | Herr Schelkmann, Frau Maaß |
| 4. | als Vertreter des Planungsbüro: | Herr Schödel, IBS IngenieurBeratung Schödel, Erkrath |

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18.30 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung, die Vertreter des Vorhabenträgers sowie das für den Vorhabenträger tätige Planungsbüro vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herr **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB hingewiesen. Die Anwesenden wurden darüber informiert, daß das Protokoll der Bürgeranhörung nicht als Wort-Protokoll sondern als Inhalts-Protokoll geführt werde.

Herr **Schödel** erläuterte die Grundzüge der Planung und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wurde in Anlehnung an den benachbarten VEP aufgestellt. Nach Rückbau der noch vorhandenen Gebäude soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Es soll Baurecht für 8 Einfamilienhäuser in Form einer zweigeschossigen Doppelhausbebauung geschaffen werden. Die Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde anhand einer Schnittzeichnung erläutert. Sie orientiert sich am Bestand sowie an den Festsetzungen des benachbarten VEP.



Die Bürgerinnen und Bürger nahmen wie folgt Stellung:

- *Woran können die Festsetzungen des Planes erkannt werden?*

Herr **Schödel** verwies auf die in der Planzeichnung eingetragene Nutzungsschablone.

- *Was passiert mit der Vogelkirsche auf dem Nachbargrundstück? Sie ist als erhaltenswert festgesetzt worden.*

Herr **Schödel** verwies auf die Planzeichnung. Der Obstbaum ist mit seiner Krone dargestellt. Die geplante Bebauung wird von der Krone nicht tangiert.

- *Warum braucht man einen neuen Bebauungsplan?*

Herr **Groll** erläutert, daß der aus den 60-iger Jahren stammende Bebauungsplan Nr. 107 aufgehoben wurde. Die Bebauung entlang der Schützenstraße kann nach § 34 BauGB genehmigt werden. Für die rückwärtige Bebauung geht dies nur über einen Bebauungsplan, genauso wie im benachbarten Erschließungsgebiet. Durch einen Bebauungsplan können die Grundstücke besser genutzt werden. Die hier vorgestellte Planung ist für Hilden nichts ungewöhnliches.

- *Warum wird nicht an den Giebel des Hauses Schützenstraße 146 angebaut? Der Giebel ist seinerzeit zum Anbau vorgesehen worden und sei deshalb nicht besonders isoliert worden.*

Herr **Groll** erläuterte, der Anbau sei nicht zwingend notwendig. Die vorgesehene Auflockerung ist zu befürworten und wird durch Festsetzung einer Baulinie unterstrichen. Die Mindestabstände werden eingehalten. Der Giebel kann jederzeit nachträglich isoliert werden. Hierzu gäbe es auch direkte Kontakte zwischen Eigentümer und Bauträger.

- *Es gibt zu wenig Stellplätze in der Schützenstraße. Durch die neue Bebauung wird die Parkplatzsituation nicht besser.*

Herr **Groll** legt dar, daß nach der Landesbauordnung nur 1 Stellplatz pro Wohnung vorgesehen ist. Seitens der Stadt werden zwei empfohlen. Der Vorhabenträger ist dieser Empfehlung gefolgt und weist für jedes Einfamilienhaus 2 Stellplätze innerhalb des Plangebietes nach. Herr **Groll** merkt an, daß man die Garagen nicht zweckentfremden sollte. Dann gäbe es diese Probleme nicht.

- *Warum läßt die Stadt eine so enge Bebauung zu?*

Herr **Groll** erläutert, daß der Gesetzgeber einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden fordert. Angesichts der hohen Bodenpreise in Hilden muß es auch bezahlbar bleiben.

- *Sollte man dafür nicht besser in die Höhe als in die Tiefe gehen?*

Herr **Groll** erwidert, die Höhenentwicklung ist auf Grund der Nachbarschaft beschränkt.

- *Gibt es eine Grünfestsetzung? Warum gibt es keine Verpflichtung Bäume zu pflanzen?*

Herr **Schödel** erläutert, daß der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert worden ist. Die Versiegelung wird durch Neubebauung geringer ausfallen. Kompensationsmaßnahmen und Pflanzgebote auf den Grundstücken sind daher nicht erforderlich. Die Gärten sind gärtnerisch zu ge-

stalten. Der Bebauungsplan gibt eine Pflanzliste als Empfehlung vor. Es werden wasserdurchlässige Materialien verwendet.

Was geschieht mit dem Regenwasser?

Herr **Schödel** erläutert, daß das Regenwasser zur Versickerung gebracht werden soll. Ein Anschluß der Grundstücke an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Warum sind die Vorgärten nicht so groß wie in der Nachbarschaft?

Herr **Groll** erläutert, daß mit der Abstufung (Abstand der Gebäude zur Straße) ein harmonischer Übergang zu dem bestehenden Gebäudefluchten geschaffen wird.

Es wird angeregt das rückwärtige, an die Schützenstraße 136-136a angrenzende Doppelhaus von der Grenze weiter abzurücken und die Garage am Giebel, mit einem Abstand von 3 m zur Grenze, zu errichten. Alternativ könne man sich auch vorstellen das Gebäude zu drehen um so einen größeren Abstand zu dem benachbarten Gebäude zu erhalten.

Herr **Groll** erwidert, daß er dem städtebaulichen Argument nicht folgen könne. Die Anregung würde eine zusätzliche Versiegelung bedeuten. Auch die neuen Grundstücke haben ein Anrecht auf ausreichende Besonnung. Die Anregung hat wenig Aussicht auf Erfolg.

Es wird angeregt, daß die neuen Gebäude die gleiche Dachform erhalten wie die Häuser auf dem ehemaligen Wagener-Gelände. So könne ein einheitliches Bild erzielt werden. Außerdem würden derartige Dächer (Krüppelwalmdächer) nicht so hoch wirken.

Herr **Groll** antwortete hierzu, die Dachform auszuwählen sei Angelegenheit des Bauträgers. Dieser würde die Anregung nun kennen.

Herr **Groll** erklärt, daß die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft wird. Auf die weitere Beratung des Bebauungsplanes in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Da keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden dankt Herr **Groll** den Bürgerinnen und Bürgern für ihr Interesse und ihre Mithilfe. Die Versammlung wird um 19.20 Uhr von Herr **Groll** geschlossen.

Protokollführung:
IBS IngenieurBeratung Schödel, Erkrath

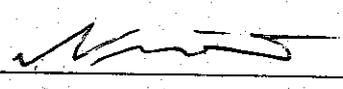
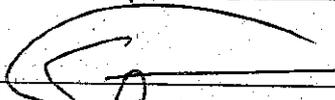
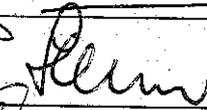
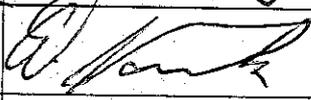
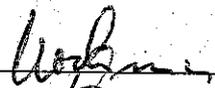
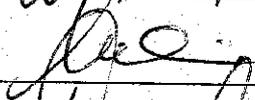
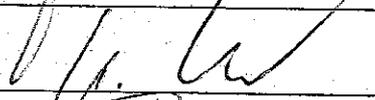
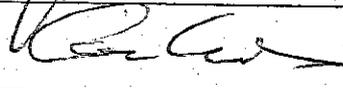


Hilden, den 15.07.2004

Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung
zum
Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6)

Name und Anschrift

Unterschrift

BV-H-Süd Nigow, Willi Schürmannstr. 17 B.V.H. Süd	
Spitzmann Wilfried Boesweg 10	Spitzmann
Hallr. Fred's & W. L. L. 13	Hallr.
Evers Overbergstr. 16	H. Evers
Parschhaus Schützenstr. 142	
Aachener Siedlung- + Wohnungsgesellschaft	
Nowak Schützenstr. 144	
Nowak	Nowak
H. Hochman Kiefernweg 10	H. Hochman
H. " " d. U. H.	
Haus W. Hezikum	
Messerschmidt, Hofstr. 165	Messerschmidt
Stonnet, Hofstr. 165	Stonnet
Klases, 17 zur Verlaß 44	
Carbat, Walter	
DIETER GROßBLÜMERIV Strandweg 104, 33379 Rheda	

Hilden, den 15.07.2004

**Anwesenheitsliste
Bürgeranhörung
zum
Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6)**

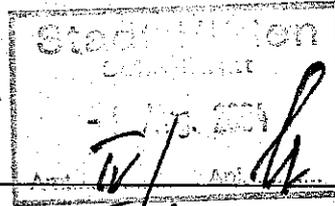
Name und Anschrift

Unterschrift

Hega Grosselümers Strombergstr. 104 Rh.-Friedenbrück	H. Propelmann
Dieter Düker Humboldtstr. 64	D. Düker
Spelter, Kerschenscheid Weg 2	[Signature]
Schillig, Hofstr. 167	Schillig
Raadraus, Karnapenstr. 34	[Signature]
Schulze, Karnapenstr. 34	J. Schulze
Vesse, Stützweg 140	[Signature]
Kurt Wellmann, Hugo Wolf Str. 8	K. Wellmann

RM

Manfred Neuhaus



Manfred Neuhaus . Karnaperstr. 64 . 40723 Hilden

An den Bürgermeister der Stadt Hilden
Herrn Günter Scheib

40721 Hilden

6. August 2004

Bauvorhaben in Hilden, Schützenstr. 140-144
Bebauungsplan Nr. 244A(VEP6)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

durch das obige Bauvorhaben sind wir sehr stark betroffen.

Wie Ihnen in einem persönlichen Gespräch dargelegt, kommt das hintere südlich zu erstellende Haus bis auf 3 Meter an unser Grundstück heran, wodurch uns die Sicht sehr stark eingeschränkt wird.

Wir möchten deshalb folgende Vorschläge einbringen, um diese Situation für uns erträglicher zu machen:

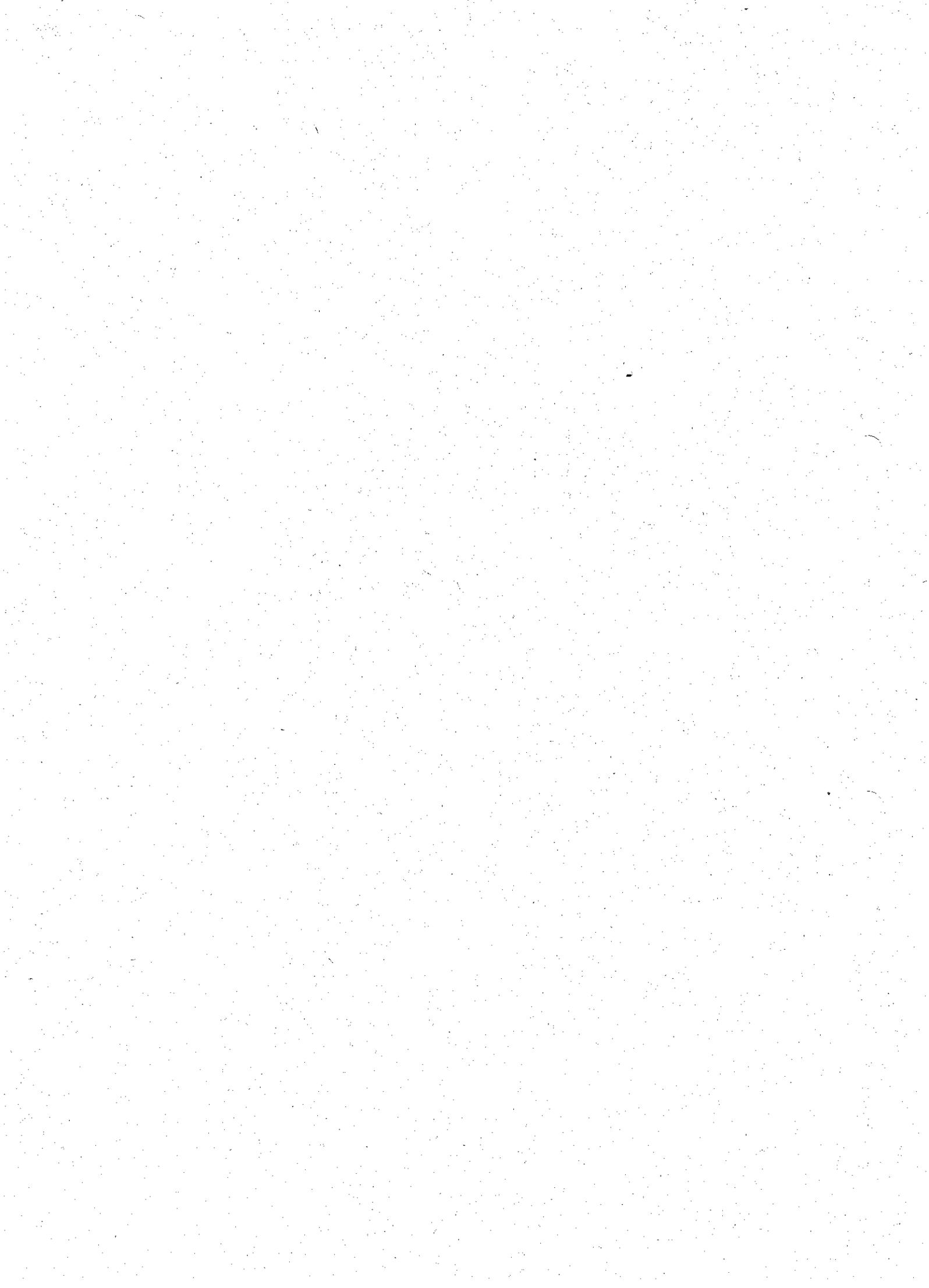
1. Das hintere Gebäude parallel zum vorderen Gebäude zu errichten, d.h. 6 Meter von der Grundstücksgrenze, und dafür an dieser Seite eine Garage anzuordnen.
2. Das Dach des Hauses als „Krüppelwalmdach“ auszuführen, da dadurch der Giebel optisch nicht so hoch erscheint und eine bessere Sicht ermöglicht.

Die Neubauten im Baugebiet „Wagener“ haben alle diese Dachform und die Häuser an der Karnaperstrasse und im Baugebiet zwischen Karnaperstrasse und Pestalozzistrasse ebenfalls. Wir hoffen, daß unserem Wunsch entsprochen werden kann. Es sind u.E. keine unüberbrückbaren Forderungen und wir bitten um eingehende Prüfung.

Es kann doch wirklich nicht sein, daß die Anwohner die seit Jahren dort leben, alles hin nehmen müssen. Durch die Bebauung der Gärten wird die Wohnqualität erheblich belastet, so ist es nicht mehr als Recht, wenn auch die neuen Anlieger ein Teil der Belastung auf sich nehmen und die geltenden Baurechte nicht bis zum letzten Punkt ausreizen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Manfred Neuhaus', is written below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.



T-Com

Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

ISB Ingenieurberatung Schödel
Hans-Sachs-Weg 7

40699 Erkrath

EMGEGANGEN AM 23. JULI 2004

Ihre Referenzen Bebauungsplan Nr. 244 Schützenstr. Hilden
Unser Zeichen PTI 14-PBB 18, Wilfried Kullmann BPL 042/04
Durchwahl (02 11) 8 85 -1 65 26
Datum 21. Juli 2004
Betrifft Bebauungsplan Nr. 244 Schützenstr. Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis, den wir in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen bitten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com AG, TI NL West, PTI14, Ressort PBB2, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Holger Cichowlas

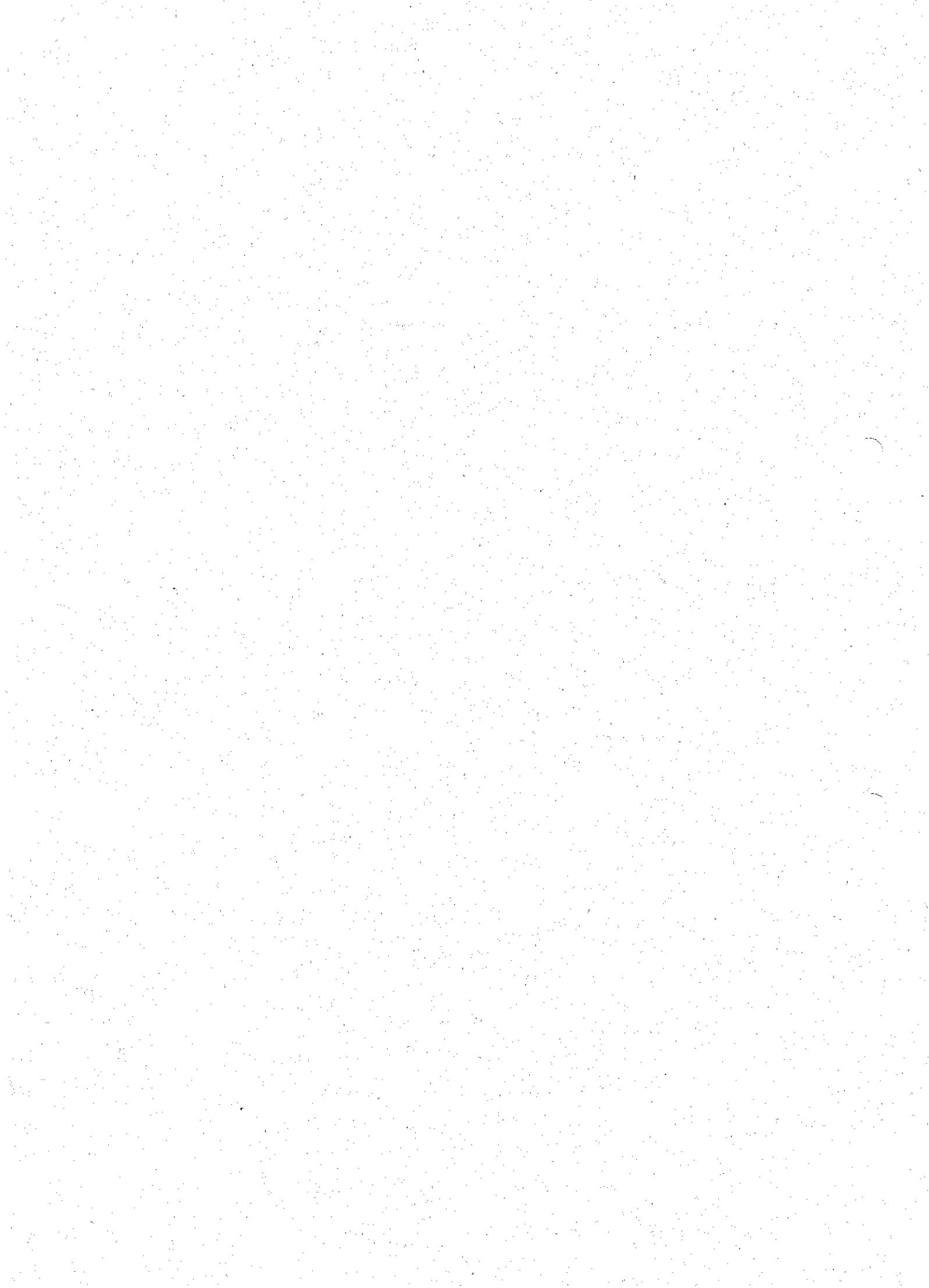


i. A.

Wilfried Kullmann



Hausanschrift Postanschrift Telekontakte Konten Aufsichtsrat Vorstand Handelsregister Deutsche Telekom AG T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum Postfach 10 07 09, 44782 Bochum Telefon: +49 234 505-0, Telefax: +49 234 505-4110, Internet: www.t-com.de Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Ktp.-Nr. 166 078-666 Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender) Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender), Thomas Holtrop, Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Konrad F. Reiss Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt.-IdNr. DE 123475223 Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 : 2000 und DIN EN ISO 14001



Der Bürgermeister

Zentraler Bauhof



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100 880 • 40708 Hilden

IBS
IngenieurBeratung Schödel
Herrn Wolfgang Schödel
Hans-Sachs-Weg 7

40699 Erkrath

EMGANGEN AM 27. JULI 2004

Hausanschrift	Am Rathaus 1
Tel.-Vermittlung	0 21 03 / 3694 - 0
Mein Name	Frank Berndt
	2
Mein Zeichen	Bt.
Mein Telefon	36 94 - 13
Mein Telefax	36 94 - 26
Meine eMail	abfallberater@hilden.de
Ihre Nachr. vom	16.7.2004
Ihr Zeichen	
Datum	22.7.2004
Öffnungszeiten	Mo u. Fr 8 - 12 Uhr, Di u. Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 18 Uhr
Buslinien	O3 - Haltestelle Auf dem Sand.
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

Bebauungsplan Nr. 244 (VEP6) Schützenstraße

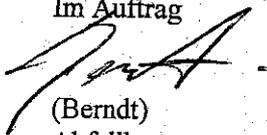
Sehr geehrter Herr Schödel,

aus Sicht des Zentralen Bauhofes besteht nur der Verweis auf die satzungsrechtlichen Vorgaben zur Abfallentsorgung. Dabei sind die zulässigen und angemeldeten Abfallsammelgefäße zur Abholung am Rand der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach der Leerung schnellstmöglich wieder an den Standplatz zurückzustellen. Die Bemessung der Abfall- und Wertstoffgefäße ergibt sich auch aus den Satzungsvorgaben.

Im vorliegenden Fall wird der Zentrale Bauhof die Privatstraße mit seinen schweren Fahrzeugen nicht befahren. Insofern sollte der Sammelplatz für Abfallgefäße an die Schützenstraße verlegt werden.

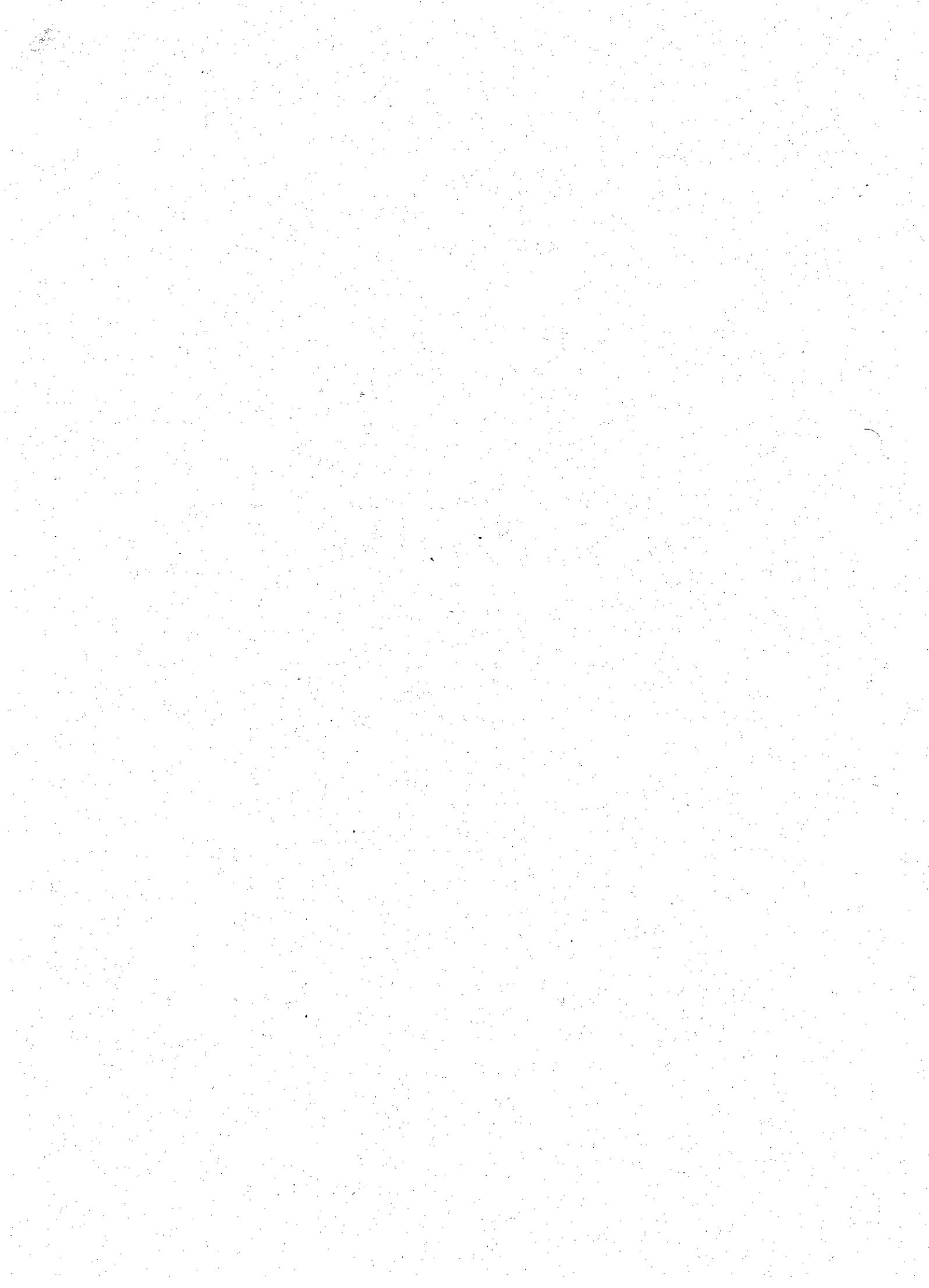
Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


(Berndt)
Abfallberatung

Kopie z.Hd. Herrn Thoma / Planungsamt

Konten der Stadtkasse Hilden: Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert: 343 00 566 BLZ 334 500 00
Volksbank RS/Solingen: 361 469 BLZ 340 600 94
Deutsche Bank: 788 401 8 BLZ 300 700 10
Dresdner Bank: 590 308 700 BLZ 300 800 00
Commerzbank: 652 860 800 BLZ 300 400 00
Postbank Köln: 117 15 500 BLZ 270 100 50



Der Bürgermeister

37-Feuerwehr



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung · Postfach 880 · 40708 Hilden

IBS Ingenieur Beratung Schödel
Hans-Sachs-Weg 7

40699 Erkrath

EINGEGANGEN AM 12. AUG. 2004

Hausanschrift	Am Feuerwehrhaus 17
Tel.-Vermittlung	0 21 03 / 72 - 0
Mein Name	Stefan Brocke
Mein Zimmer	03
Mein Zeichen	I/37.6-bro
Mein Telefon	02103/2463-17
Mein Telefax	02102/2463-33
Meine eMail	stefan.brocke@hilden.de
Ihre Nachr. vom	16.07.2004
Ihr Zeichen	
Datum	11.08.2004
Öffnungszeiten	Mo + Fr. 8 - 12 Uhr, Di + Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 18 Uhr
Buslinien	741, 781 u. 782 - Haltestelle „Stadtfriedhof“
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

**hier: Bebauungsplan Nr. 244 A "Schützenstr. 140-144", Stadt Hilden
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Sehr geehrter Herr Schödel,

gegen die Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplanes bestehen seitens der Feuerwehr keine Bedenken.

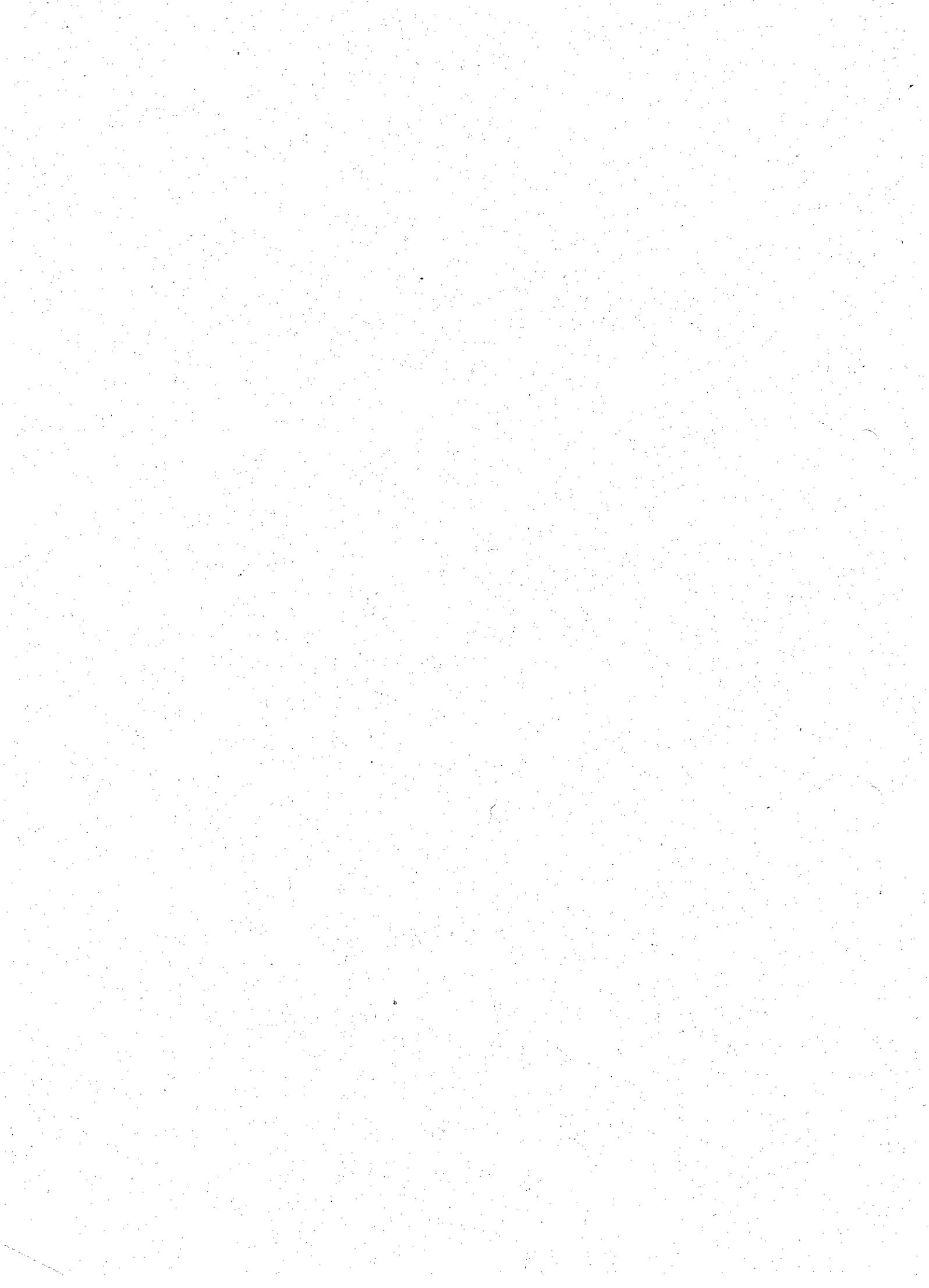
Ich weise nur im Vorfeld daraufhin, dass zur Sicherstellung des baurechtlich vorgeschrieben zweiten Rettungsweges, jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss an zumindest einer Stelle, mit den tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbar sein muss und dort ein entsprechendes Fenster gemäß § 40 Abs. 4 BauO NRW einzuplanen ist.

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Stefan Brocke
(Brandoberinspektor)

Konten der Stadtkasse Hilden:	Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert: 343 00 566	BLZ 334 500 00	Dresdner Bank: 590 308 700	BLZ 300 800 00
	Volksbank RS/Sofingen: 361 469	BLZ 340 600 94	Commerzbank: 652 860 800	BLZ 300 400 00
	Deutsche Bank: 788 401 8	BLZ 300 700 10	Postbank Köln: 117 15 509	BLZ 370 100 50



Der Bürgermeister

Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100880 • 40708 Hilden

IBS
Ingenieurberatung Schödel
Herrn Dipl.-Ing. Wolfgang Schödel
Hans-Sachs-Weg 7

40699 Erkrath

INGEGANGEN AM 09. AUG. 2004

Hausanschrift	
Tel.-Vermittlung	0 21 03 / 72 - 0
Mein Name	Andreas Trapp
Mein Zimmer	402
Mein Zeichen	60.2 tra
Mein Telefon	02103/72-442
Mein Telefax	02103/72-615
Meine eMail	andreas.trapp@hilden.de
Ihre Nachr. vom	16.07.2004
Ihr Zeichen	
Datum	04.08.2004
Öffnungszeiten	Di 9 - 12 Uhr und Do 14 - 18 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
Buslinien	781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am Rathaus“
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) „Schützenstr. 140-144“ der Stadt Hilden;
Stellungnahme des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes (Amt 60).**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schödel,

im Rahmen der o. g. Beteiligung teile ich Ihnen folgende Stellungnahme der beiden Sachgebiete des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes mit:

Sachgebiet 60.1 – Bauverwaltung

Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Erschließung der Schützenstraße wurde bereits erstmalig endgültig hergestellt und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet.

Die Erschließung des hinteren Bereiches im Plangebiet erfolgt über eine Privatstraße, deshalb fallen auch dort keine Beiträge an.

Der Durchführungsvertrag zum VEP 6 – „Schützenstraße 140-144“ ist vor Satzungsbeschluss noch abzuschließen.

Sachgebiet 60.2 - Bauaufsicht

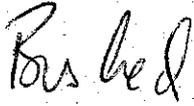
Die ausweislich aus heutiger Rechtsprechung **nur zeichnerische Darstellung** der geplanten Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen ist nicht ausreichend, sofern sie ausdrücklich nur an den zeichnerisch ausgewiesenen Stellen gewünscht werden.

Sollen solche Anlagen außerhalb der zeichnerisch festgelegten Flächen ausdrücklich ausgeschlossen werden, so bedarf es zusätzlich einer **textlichen Festsetzung** im Bebauungsplan, wonach die o.g. baulichen Anlagen auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind.

Konten der Stadtkasse Hilden:	Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert:	343 00 566	BLZ 334 500 00	Dresdner Bank:	590 308 700	BLZ 300 800 00
	Volksbank RS/Solingen:	361 469	BLZ 340 600 94	Commerzbank:	652 860 800	BLZ 300 400 00
	Deutsche Bank:	788 401 8	BLZ 300 700 10	Postbank Köln:	117 15 509	BLZ 370 100 50

Um die anschließenden Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf evtl. gewünschte zusätzliche Kraftfahrzeugstellplätze nicht zu erschweren, werden Sie gebeten, diese textliche Festsetzung aufzunehmen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Bosbach'.

(Bosbach)

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

IBS Ingenieursberatung Schödel

Hans-Sachs-Weg 7

40699 Erkrath

EINGEGANGEN AM 19. AUG. 2004

Ihr Schreiben 16.7.04
Aktenzeichen 63-2
Datum: 17. Aug. 2004

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. 244 A (VEP 6)
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Schützenstr. 140 - 144

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Es werden keine Anregungen gemacht.

Untere Wasserbehörde:

Die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über Mulden oder Mulden/Rigolensysteme scheidet nach Aussage des Bodengutachtens aus, da ausreichend versickerungsfähige Schichten erst ab ca. 2,5 m unter GOK vorhanden sind.

Aufgrund der Lage in der WSZ III A ist aber eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in tiefere Bodenschichten ohne die Filterwirkung des Oberbodens nicht möglich, so dass im Bereich der geplanten Versickerungen evtl. ein Bodenaustausch erforderlich wird.

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:**

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für das WA-Gebiet während des Nachtzeitraums wurden passive Schallschutzmaßnahmen im BP festgesetzt.

Es wird angeregt, den Einbau von schalldämmenden, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer –

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
NoFälle nach 15.30 Uhr.
02104_99_3301

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. 853 22 429 01 7 200 400 40

zumindest für die West- u. Südfassaden der Gebäude (bei Beurteilungspegeln über 50 dB(A)) - nicht nur als Hinweis zu geben, sondern ebenfalls textlich festzusetzen.

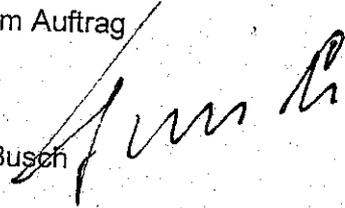
Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag

Busch



Der Bürgermeister

Tiefbau- und Grünflächenamt



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100880 • 40708 Hilden

IBS Ingenieurberatung Schödel
Hans-Sachs-Weg 7

40699 Erkrath

EINGEGANGEN AM 19. AUG. 2004

Hausanschrift	
Tel.-Vermittlung	0 21 03 / 72 - 0
Mein Name	Jens Brockhaus
Mein Zimmer	328
Mein Zeichen	IV/66.3-br
Mein Telefon	02103 / 72-485
Mein Telefax	02103 / 72-603
Meine eMail	jens.brockhaus@hilden.de
Ihre Nachr. vom	
Ihr Zeichen	
Datum	
Öffnungszeiten	Mo u. Di 8 - 18 Uhr, Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 19 Uhr, Fr 8 - 12 Uhr, Sa 9 - 12 Uhr
Buslinien	781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am Rathaus“
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) "Schützenstraße 140-144", Hilden Hier: Stellungnahme des Tiefbau- und Grünflächenamtes

Sehr geehrter Herr Schödel,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 16.07.2004 nehmen wir wie folgt Stellung:

A) Sachgebiet Straßenbau (66.1)

Belange des Verkehrs und Straßenbau wie

- Freihalten von Sichtdreiecken an Zufahrten
- Herstellung der Zufahrten
- Markierung von Parkständen auf der Schützenstraße entlang der Bebauung

sind im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages abzustimmen bzw. festzulegen.

B) Sachgebiet Stadtentwässerung (66.2)

Der Bereich der Schützenstraße wird im Trennsystem entwässert. In der Schützenstraße befindet sich sowohl ein Schmutz-, als auch ein Regenwasserkanal.

Das im B-plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über eine private Hausanschlusssammelleitung an Schacht S1141 anzuschließen. Die vorhandenen Hausanschlüsse der Häuser Nr. 140, 142, 144 sind fachgerecht am Hauptkanal, entweder klassisch durch Aufgraben oder mittels Roboterverfahren zu verschließen.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß den Richtlinien zu § 51 a des Landeswassergesetzes auf den Grundstücken zu versickern, wobei möglichst für jedes Grundstück separat eine eigene Versickerungsanlage vorzusehen ist. Das auf der Straßenfläche anfallende Regenwasser ist breitflächig über entsprechendes offenporiges Pflaster zu versickern.

Die vorhandenen Hausanschlüsse der Häuser Nr. 140, 142, 144 sind fachgerecht am Hauptkanal, entweder klassisch durch Aufgraben oder mittels Roboterverfahren zu verschließen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind Einzelheiten über die Ausführungsplanung abzustimmen bzw. festzulegen.

Konten der Stadtkasse Hilden:	Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert: 343 00 566	BLZ 334 500 00	Dresdner Bank: 590 308 700	BLZ 300 800 00
	Volksbank RS/Solingen: 361 469	BLZ 340 600 94	Commerzbank: 652 860 800	BLZ 300 400 00
	Deutsche Bank: 788 401 8	BLZ 300 700 10	Postbank Köln: 117 15 509	BLZ 370 100 50

C) Sachgebiet Grünflächen/Forst (66.3)

Die Berechnung des Eingriffes vom Büro Mischel wurde gegenüber dem Stand vom 26.05.04 geändert.

Der Biotopwert von wasserdurchlässigem Pflaster ist dem Biototyp 1.2 mit einem Wert von 0,5 statt 1 Punkt wie eingetragen zuzuordnen.

Die Stellungnahme des Grünflächenamtes vom 15.06.2004 wurde nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Das Grünflächenamt schlägt eine komplette Überarbeitung der Berechnung des Planungsstandes vor. Da der Eingriff relativ gering ist, ist es nicht notwendig die Niederschlagswasser der Dachflächen zu versickern. Aufgrund der Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, sollten sämtliche Niederschlagswasser von befestigten Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche versickert werden.

Die Berechnung des Planungsstandes stellt sich dann wie folgt dar:

Code	Biototyp	Fläche m ²	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Bebauung	920	0	1	0	0
1.2	Versiegelte Flächen (60% des nicht überbaubaren Grundstückes)	828	0,5	1	0,5	414
4.1	Zier- und Nutzgarten (40% des nicht überbaubaren Grundstückes)	552	2	1	2	1.104
Gesamtflächenwert B						1.518

Es verbleibt ein Guthaben von 68 Punkten.

Es ist sinnvoll den Anteil notwendiger Gemeinschaftsflächen (Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) entweder anteilig auf alle Grundstücksflächen umzulegen oder den nachstehenden Grad der Versiegelungsmöglichkeit auf dem Privatgrundstücken entsprechend zu reduzieren.

Folgende grünordnerische Festsetzungen sollten im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

1. Begrenzung der Bodenversiegelung (gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB)

- 1.1 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Nebenanlagen, Terrassen, Erschließungswegen bis maximal 60% der Fläche versiegelt werden.
Die übrigen Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Versickerung der Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB und § 51 a Landeswassergesetz NRW)

- 2.1 Unbelastete Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen von Nebenanlagen sowie der Erschließungsflächen und sonstiger versiegelten Bereiche im Plangebiet sind zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen.

Für die Versickerung muss bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

2.2 Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Alternativ ist das anfallende Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

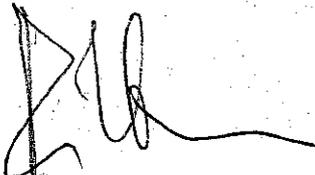
Hinweis:

Schutz der vorhandenen Bäume während und nach der Baumaßnahme

Die Vogelkirsche auf dem benachbarten Grundstück Parz. Nr. 240 steht in Grenznähe des Bebauungsplangebietes. Dieser Baum ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 244 (VEP 5) geschützt. Die Baumaßnahmen (Abbruch und Neubau) sind so durchzuführen, dass dieser Baum nicht geschädigt wird.

Sämtliche Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers

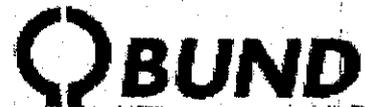
Mit freundlichen Grüßen
Stadt Hilden
Tiefbau- und Grünflächenamt



(Mittmann)

cc. Planungsamt 61.1, Herr Thoma





Stadtverwaltung/Fb1-Planung
Am Rathaus
40721 Hilden

EINGEGANGEN AM 20. AUG. 2004

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

IBS Ingenieurberatung Schödel
Hans-Sachs-Weg 7
40699 Erkrath
per Fax: 02104-818841 ✓

Hilden, den 20.08.2004

Betr.: Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6)

Sehr geehrter Herr Thoma, sehr geehrter Herr Schödel,

aus naturschutzfachlicher Sicht lassen sich folgende Ansatzpunkte in diesem Vorhaben zu erkennen. Hierzu wollen wir einige Anregungen geben, die zum Teil auch schon in der Bürgeranhörung angeklungen sind.

1. Dem im BauGB vorgesehenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist hier nur unzureichend Folge geleistet. Denn unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung wäre es nicht zu einer Planung mit „Hinterbebauung“ gekommen, sondern zu einer verdichteten Bebauung entlang der Schützenstraße. Insofern würde der Fehler der Neuplanung des Nachbargrundstückes hier nur wiederholt und es würde die Chance zu einer bodensparenden Neuplanung vertan. Wir regen an, die Bebauung im Anschluss an das bestehende Gebäude entlang der Schützenstraße zu planen und einen größeren, zusammenhängenden Gartenbereich zu schaffen. Damit könnte ein naturnäherer Garten erreicht werden, der auch eher den anliegenden übrigen Gartenbereichen entspricht. Der Abstand der neuen Gebäude zu den Gartenbereichen der umliegenden Grundstücke sollte auf jeden Fall nicht kleiner als in der jetzigen Situation zugelassen werden.
2. Der Versiegelungsanteil (Bebauung und Verkehrsflächen) von fast 70 % der augenblicklichen Nutzung entspricht nicht dem Charakter des Wohngebietes. Auch wenn die mögliche Versiegelung in der Neuplanung mit 63 % nicht so hoch eingeplant wird, halten wir dieses für weit zu hoch bei der Vorgabe einer GRZ von 0,4. Wir schlagen hierzu vor, die Garagen/ Carports auf den davor geplanten Stellplätzen zu errichten und dadurch

mehr Garten und weniger befestigte Fläche zu erreichen.

Für noch besser und stadtoökologisch vertretbarer hielten wir eine komplett andere Bebauung entlang der Schützenstraße.

3. Sickerfähige / wasserdurchlässige Deckenmaterialien sind festgesetzt, allerdings sollte dies auch für die Unterbaumaterialien festgesetzt werden.
4. Eine Festsetzung, Oberflächenwasser zu versickern, ist in dem Bebauungsplan nicht enthalten. Dies sollte präzise vorgeschrieben und entsprechende Versickerungszonen im Plan ausgewiesen werden. Der bloße Hinweis und die Empfehlung zur Wasserschutzzone IIIa reicht hierzu nicht aus.
5. Zur Bepflanzung der Gärten schlagen wir vor, die gärtnerische Gestaltung durch flexibel handhabbare Pflanzgebote von großkronigen, einheimischen Bäumen zu ergänzen. Dies könnte z.B. durch Festsetzung von je 1 großkronigen Baum aus der Pflanzliste je 100 qm Grundfläche beinhalten. Die „Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ geht extrem vereinfachend vor und kommt auf diese Weise zu einem nicht nachvollziehbaren Kompensationsüberschuss. Selbst wenn die jetzige Situation sich nicht als ökologische Nische darstellt, ist die zu erwartende Ausgestaltung nicht geeignet, einen solchen Überschuss nach Realisierung der Maßnahme erwarten zu lassen. Hierzu bedarf es schon einer Festsetzung von Maßnahmen, wie oben beschrieben, um auch nur einen Ausgleich zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des **BUND**

Kopie an die Stadt Hilden- Fachbereich Planung -Vermessung-