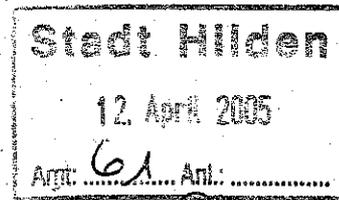


Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden



13.4/6

5 für 60.2

Ihr Schreiben 2.3.05  
Aktenzeichen 63-2  
Datum 6. Apr. 2005

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

**Flächennutzungsplan** 41. Änderung  
**Bebauungsplan** Nr. 7 A – 4. Änderung  
**Beteiligung gem.** § 3 Abs. 2 BauGB  
**Bereich** Hochdahler Str. / Hummelster Str.

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

#### Aus Sicht des **Umweltamtes:**

##### *Untere Landschaftsbehörde:*

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Dez. 2004) erarbeitet wurde.

In der Tabelle 2 auf Seite 15 wird für die geplanten Gebäude der Biotoptyp „HY2“ mit drei Wertpunkten angerechnet. Gemäß der zugrunde gelegten Biotoptypenliste nach LUDWIG (1991) wird der Biotoptyp „HY2“ wie folgt beschrieben: „Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, unbefestigt oder geschottert“. Diese Beschreibung trifft auf eine geschlossene Bebauung nicht zu. Hierfür sollte vielmehr der Biotoptyp „HN1, geschlossene Bebauung“ angewendet werden.

Der in der oben genannten Tabelle errechnete Überschuss von 3.938 Punkten ist somit nicht zutreffend. Es wird um Korrektur der Bilanz gebeten.

##### *Untere Wasserbehörde:*

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

##### *Untere Bodenschutzbehörde:*

Im Plangebiet sind weder Altlasten/Altlastenverdachtsflächen noch Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen oder mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. In Bezug auf die Altlastensituation und den Bodenschutz werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

**Dienstgebäude**  
Goethestr. 23  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
**Telefon (Zentrale)**

**Fax (Zentrale)**  
02104\_99\_4444  
Noffälle 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. 852 23 438 BLZ 360 100 43

**Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:**

Durch das Schreiben des Ing.büro Graner und Partner erfolgte eine Änderung der Anforderungen an den passiven Schallschutz des Seniorenpflegeheims entsprechend der DIN 4109, Tab. 8 (vorher: Zugrundelegung der Spalte 3, jetzt Spalte 4).

Im BP wurden daher Änderungen bei den Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Die  $R'w_{res}$ -Werte für die südliche Westseite des östlichen Gebäudetrakts (Immissionspunkt (IP) H des Schallgutachtens Pies) und die Südseite des östlichen Gebäudetrakts (IP G) sind weiterhin falsch angegeben (auch im Schreiben des Ing.büro Graner) und müssten im Bereich des IP H  $R'w_{res} = 40 \text{ dB(A)}$  und im Bereich des IP G  $R'w_{res} = 35 \text{ dB(A)}$  betragen (diese Werte waren in meiner vorhergehenden Stellungnahme bereits nach der Spalte 4 der Tab. 8 der DIN 4109 angegeben worden);
- die Kennzeichnung der nördlichen Gebäudefronten fehlt weiterhin; hier sollten zumindest für das westliche Gebäude entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden (vergl. hierzu Schallgutachten zu BP 7 A, 2. Änd.; Gebäudenordseite: maßgeb. Außenlärmpegel = 68 dB(A) entspr. Lärmpegelbereich IV; dies entspricht  $R'w_{res} = 40 \text{ dB(A)}$ );
- da im BP an allen nicht gekennzeichneten Fassaden jetzt ein  $R'w_{res}$  von 30 dB(A) festgesetzt wurde, wird empfohlen, für die Westfassade des eingeschossigen Anbaus (hier existiert im Schallgutachten Pies kein Immissionspunkt) - und ggf. die Nordseite - ein  $R'w_{res}$  von 35 dB(A) festzusetzen.

**Hinweis:**

Laut den vorgelegten Bauantragsunterlagen für die Senioreneinrichtungen sind – entgegen des Empfehlungen des BP - in allen Stockwerken des Gebäudes Bewohnerzimmer (d.h. Schlafräume) auch zur Hochdahler Straße hin angeordnet.

Angaben zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen nicht enthalten.

Hier sollte durch entsprechende Nebenbestimmungen im Bauantrag sichergestellt werden, dass die im BP festgesetzten Anforderungen zum Schallschutz konkret umgesetzt werden (insbesondere auch Schallschutzfenster und schalldämmende Lüftungsanlagen zur Hochdahler Str. hin).

**Aus planungsrechtlicher Sicht:**

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB sowie um Bekanntgabe des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Im Auftrag

Worm

Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW  
Ortsgruppe Hilden  
Dieter Donner, Kirchhofstr. 28, 40721 Hilden  
Tel. 02103/65030 Mail dietersdonner@arcor.de

An die Stadt Hilden  
- Planungs- und Vermessungsamt -

Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Hilden, den 08.04.2005

Betr.: B-Plan Nr. 7 A. 4. Änderung, mit gleichzeitiger 41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich HAT- Platz, Flächen zwischen Hochdahler Straße und Hummelster Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden weiter Bedenken gegen die vorgelegte 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung des Bebauungsplanes 7 A an und lehnen diese Änderung aus folgenden Gründen ab:

#### Zu Flächennutzungsplanänderung:

Die Gründe für die Planänderung können trotz der Antwortbemühungen der Verwaltung nicht überzeugen und die Argumentation zur Orientierung an den Leitbildern des Siedlungsdichtegutachtens liest sich eher gequält als planerisch überzeugend.

Wir fordern weiterhin eine UVP auf FNP – Ebene, da wir die Umweltauswirkungen gegenüber der vorherigen Ausweisungen als Grünfläche bzw. die von den Bürgern vorgeschlagene Nutzung als Parkfläche sehr wohl für wesentlich halten. Hilden hat die seit der Zustimmung zum Siedlungsdichtegutachten und von allen Parteien als nachhaltige angesehene Siedlungsdichte mittlerweile weit überschritten. Insbesondere wurden und werden Freiflächen und große innerstädtische Gartenbereiche ohne Prüfung der Nachhaltigkeit der Bebauung preisgegeben. Eine UVP auf FNP – Ebene bietet die Möglichkeit doch noch zu einer zukunftsorientierten Stadtplanung unter Berücksichtigung Lebensbedürfnisse der Einwohner Hildens zu kommen. Ohne Prüfung von Alternativen, wie zum Beispiel die Gestaltung des nicht für eine Klinik benötigte Fläche als Bürgerpark, ist diese und ähnliche FNP-Änderungen ein städteplanerischer Blindflug. Hilden befindet sich in der günstigen Situation, mit dem Siedlungsdichtegutachten und dem Verkehrsentwicklungsplan eine gute Grundlage für eine UVP auf FNP –Ebene zu besitzen, so dass diese UVP mit verhältnismäßig geringem Mitteleinsatz möglich ist. Wenn das politisch nicht als zweckmäßig oder wegen der vorrangigen Förderung der Baulobby als hinderlich gesehen wird, muss sich Verwaltung und die Mehrheit im Rat weiter „planerischen und umweltpolitischen Blindflug“ vorhalten lassen müssen.

## Zum Bebauungsplan 4. Änderung

2

Der Anlass zu diesem Bebauungsplanänderungsverfahren stellt sich anders dar, als in der Begründung zu lesen. Es handelt sich in erster Linie um eine – mit öffentlichen Mitteln schuldenfinanzierte - Finanzreparaturmaßnahme für einen Investor, der sich in der Vergangenheit offensichtlich verkalkuliert hat. Daran eine Stadtplanung anzuhängen, erscheint doch etwas gewagt. Für das Verfahren bietet sich die Einstellung an.

Soll das Bauplanverfahren dennoch weiter verfolgt werden, dann bitten wir folgende Anregungen zu berücksichtigen:

1. Erfreulich ist die in der Antwort auf unsere Stellungnahme mitgeteilte Absicht, die Baufläche zu reduzieren und die Fassade aufzulockern. Das Bauvolumen erscheint weiterhin nicht geeignet, einen guten Ausblick und ein architektonisch gelungenes Miteinander zu fördern. Deshalb ist eine weitere Reduzierung der Baumasse und eine weitere Gliederung der Fassade insbesondere zu der Wohnbebauung an der Hummelster Straße anzustreben. Dort verspricht die gerade Fassade mit 55 Metern ohne Strukturierung ein eintöniges Bild.
2. Die funktionalen Argumente sprechen sicher nicht gegen einen Innenhof auf der Südseite. An dem „Alten Sportplatz des HAT“ gab es eine „Pfortner-Gestaltung“, die ja in moderner Form durchaus wiederbelebt werden könnte.
3. Zu den Bäumen an der Hochdahler Straße begrüßen wir die Aufnahme unserer Anregung und den Erhalt der beiden Bäume.
4. Weshalb ein leichtes Verschwenken der Tiefgaragenzufahrt an Hummelster Straße die Sicherheit beeinträchtigen soll, ist nicht erläutert und für uns nicht einsichtig. Deshalb möchten wir diese Anregung nochmals einbringen. Die Situation an der Ausfahrt würde nach unserer Ansicht durch den Erhalt der Bäume gestalterisch gewinnen.
5. Weshalb bei den Pflanzgeboten ( Seite 12 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ) nicht alle Bäume einheimisch sein sollen, ist uns nicht ersichtlich und nicht begründet. Hier schlagen wir vor, Pflanzgebote nur für einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen.
6. Wegen der Höhe der Gebäude und der fehlenden Dachgestaltung schlagen wir den Aufbau von geeigneten Fledermaus - Nistplätzen ( Türmchen) mit eigens dafür geschaffenen, offenen Dachfirsten vor. Wegen der Nähe zu dem Fledermausvorkommen am Holterhöfchen dürfte die Chance groß sein, dass sich hier eine Population ansiedelt. Dadurch wäre ein Pendant dazu geschaffen, dass keine floristische und faunistische Untersuchung gemacht wurde und in der Ausgleichsberechnung die Sportplatzsituation heute mit der ökologischen Situation nach der Bebauung und Bepflanzung in 30 Jahren ( Seite 8ff Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ) verglichen wird.
7. Fahrradabstellanlagen: Wir begrüßen die Berücksichtigung von Fahrradabstellanlagen. Allerdings sehen wir die 12,5 QM nicht als ausreichend an, da zumindest für 90 % der Beschäftigten überdachte Abstellmöglichkeiten vorhanden sein sollten. In einer Stadt der kurzen Wege, sollte dies Berücksichtigung bei der Verkehrsmittelwahl und den dafür angebotenen Abstellmöglichkeiten finden.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des **BUND**

Uwe & Natascha Soesters  
Am alten Sportplatz 5  
40724 Hilden  
Tel.: 02103 - 33 16 99  
e-mail: soesters@freenet.de

21.03.2005

  
22.3.

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Herrn Groll  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

Fax: 02103 / 72-603

Offenlegung des  
Bebauungsplan Nr. 7A 4. Änderung

**2 – Seiten per FAX**



Sehr geehrter Herr Groll,

hiermit möchten wir Ihnen noch einmal unsere Stellungnahme zu der Offenlegung des Bebauungsplan Nr. 7A 4. Änderung mitteilen.

Wie bereits im November 2004 bei der Bürgeranhörung zum Ausdruck gebracht, ist und bleibt unser Hauptkritikpunkt die geänderte Flächenaufteilung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan war für uns persönlich ein Grund, dort ein Haus zu kaufen.

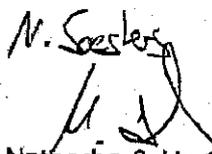
Wir verstehen nicht, warum die Anregungen vom 04.11.2004 nicht in die jetzige Planung eingeflossen sind. Der jetzige Plan unterscheidet sich nicht erkennbar von dem im November 2004 gezeigten Stand.

Als weiteren Kritikpunkt möchten wir den fast 70m langen Bauriegel an der Ostseite parallel zur Einfahrt in den alten Sportplatz anbringen. Die Bebauung sollte in Winkelform entlang der Hochdahler Straße und Hummelsterstraße geführt werden, wie im derzeitig gültigen Bebauungsplan.

Von uns wird weiterhin die Parksituation als kritisch eingeschätzt, da nur 17/20 TG Stellplätze für Heimbewohner und 9 Stellplätze für Angestellte und Besucher eingeplant wurden. Dies sind eindeutig zu wenig Parkplätze.

Wir bitten Sie, die Punkte bei der weiteren Planaufstellung zu berücksichtigen.

Vielen Dank und freundliche Grüße



Natascha & Uwe Soesters



Urosula Jensen

Au Alten Sportplatz 18

40724 Hilden

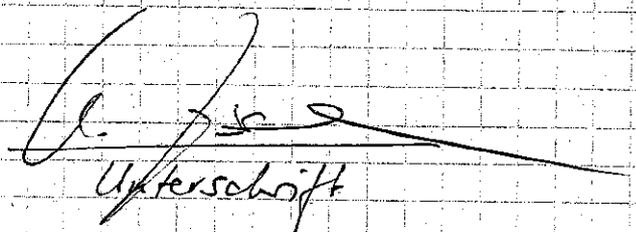
6.4.2005

Betr.: Offenlage Bebauungsplan Nr. 7A, 4. Änderung für  
den Bereich Hochdahlstr. / Hummelster Str.

Ausregungen und Bedenken:

1. Es wird befürchtet, dass die Anzahl der geplanten  
Stellplätze für die tatsächliche Nutzerzahl nicht ausreicht  
und sich daher Parksuchverkehr auch in die Seiten-  
straßen ziehen wird.

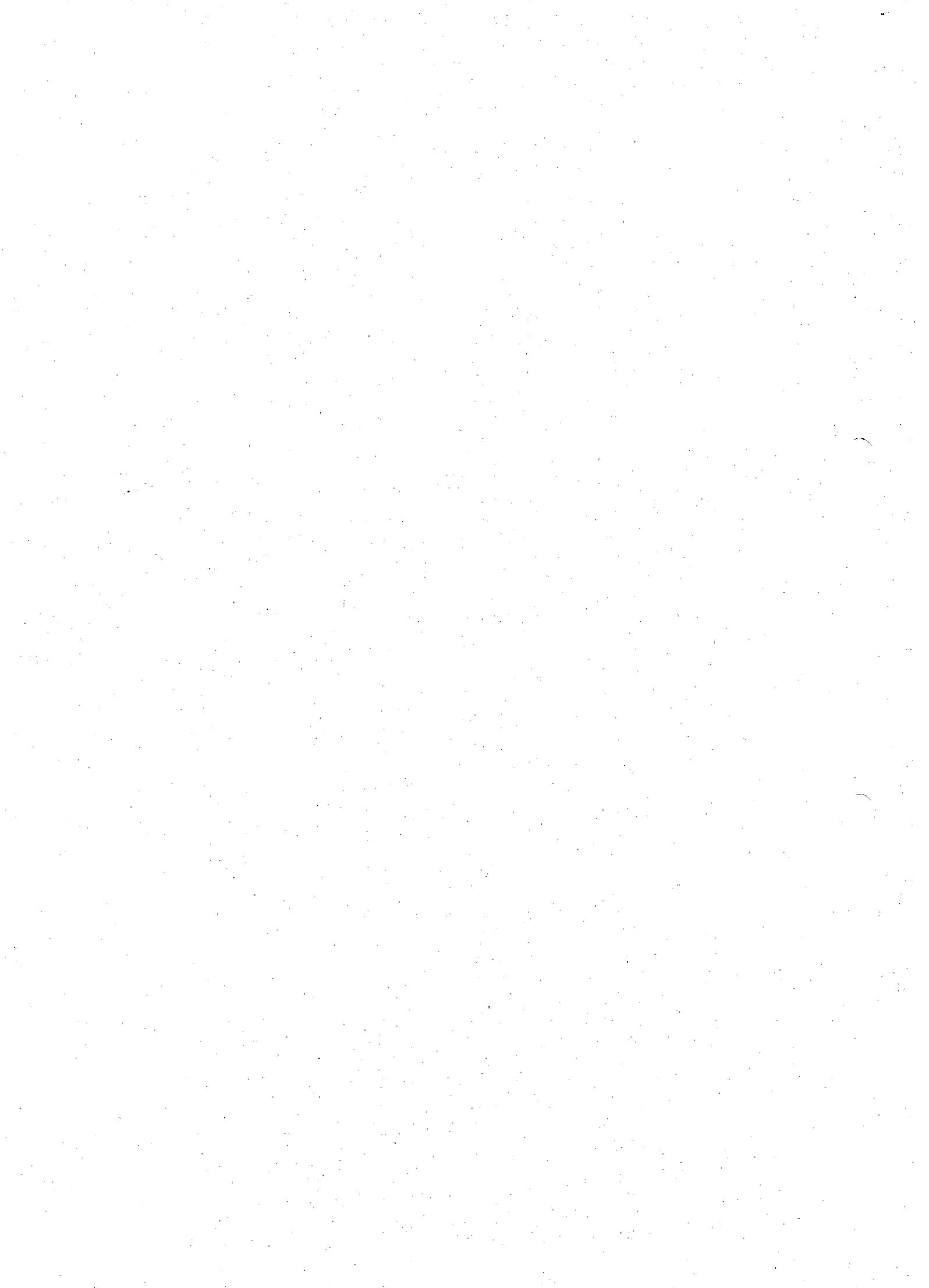
Es wird daher angeregt, auf dem Grundstück des gepl.  
Seniorenpflegeheims weitere Stellplätze zu bauen.

  
Unterschrift

aufgenommen:

L. Goll

SGL Planung



Die Bewohner des Neubaugebietes  
Am alten Sportplatz  
40724 Hilden

Ansprechpartner:

- Dr. Robert Manger
- Dipl.-Ing. Uwe Soesters

Vorab per Telefax: 02103 / 72-603

Bürgermeister der Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

**Bebauungsplan Nr. 7A 4. Änderung**  
hier: Geltendmachung von Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend unterbreiten wir Ihnen die Anregungen der Bewohner des Neubaugebietes „Am alten Sportplatz“ zu den im Betreff genannten Planungen:

1. Die Aufteilung der Fläche wurde im Vergleich zu dem Bebauungsplan geändert, der kaufentscheidend für die direkten Anlieger des unbebauten Grundstücks war. Die Flächenaufteilung sollte entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans erhalten bleiben. Insbesondere regen wir an, daß die unbebaute Fläche nicht, wie derzeit vorgesehen, im Südwesten des Grundstücks, sondern wie zuvor geplant, im Nordosten des Grundstücks angelegt wird. Das geplante Gebäude sollte entsprechend „gedreht“ und „gespiegelt“ werden. Sollte Ihnen nicht verständlich sein, was mit „drehen“ und „spiegeln“ gemeint ist, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, daß die „Kassenhäuschen“ abgerissen werden sollen und der ursprüngliche Plan eines Zugangs zu dem Gebäude mittels eines Durchgangs zwischen diesen beiden Häuschen Grundlage der Planung einer Freifläche im Südwesten des Grundstücks war. In diesem Zusammenhang regen wir insbesondere an, eine alternative Planung durch das beauftragte Architekturbüro durchführen zu lassen.
2. Der nunmehr vorgesehene Bauriegel an der Ostseite des Grundstücks, der fast 70m lang ist, sollte im Zusammenhang mit den in Ziffer 1 genannten Anregungen entlang der Hummelsterstraße und Hochdahler Straße geführt werden, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Hilfsweise regen wir bereits jetzt an, die Bebauung weitestgehend aufzulockern, um Assoziationen mit der Architektur von Clemens Klotz (KdF-Seebad Prora) zu vermeiden.
3. In jedem Fall sollte die Bepflanzung im Nordosten in Größe und Ausführung des derzeitigen Bebauungsplanes erhalten bleiben, um einen harmonischen Übergang zu der Einfamilienhaussiedlung zu erreichen.

4. Die Tiefgarage des Gebäudes sollte erheblich vergrößert werden. Die Parksituation wird als kritisch eingeschätzt, da nur 17 bzw. jetzt 20 TG Stellplätze für Heimbewohner und 9 Stellplätze für Angestellte und Besucher eingeplant wurden. Das sind im Hinblick auf 95 Betten und die entsprechende Anzahl von Mitarbeitern entscheidend zu wenig.
5. Die Möglichkeit zur Installation einer Mobilfunkanlage auf dem Gebäude sollte bereits jetzt ausgeschlossen werden.

Es wurde die Frage aufgeworfen, warum die Anregungen, die im Rahmen der Bürgeranhörung vom 04.11.2004 insbesondere zur geänderten Flächenaufteilung bereits geäußert wurden, keinerlei Berücksichtigung gefunden haben. Bitte nehmen Sie zu dieser Frage Stellung.

Wir bitten, die Anregungen zu berücksichtigen. Weitere Anregungen bleiben vorbehalten. Wir bitten Sie uns auch Einblick in das Gutachten zur Beschattung zu geben. Für weitere Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

In der Anlage ist eine Unterschriftenliste der betroffenen Anwohner beigelegt.

Anlage

Anlage

## Anwohner des Neubaugebietes „Am Alten Sportplatz“

#	Nachname	Vorname	Adresse	Hausnr.	Unterschrift
1.	Wagner	Ingrid	Am alten Sportplatz	11	J. Wagner
2.	Mager	Bethua	Am alten Sportplatz	15	B. Mager
3.	Dr. Hermanns	Susanne	Am alten Sportplatz	36	S. Hermanns
4.	Pohlmann	Günter	Am alten Sportplatz	42	G. Pohlmann
5.	Pohlmann	Ursula	Am alten Sportplatz	43	U. Pohlmann
6.	Wenzel	Birgit	Am alten Sportplatz	44	B. Wenzel
7.	Wenzel	Klaus	Am alten Sportplatz	44	K. Wenzel
8.	Winkels	Dirk	Am alten Sportplatz	46	Dirk Winkels
9.	Liskow	Marco	Am alten Sportplatz	40	M. Liskow
10.	Dr. Liskow	Minem	Am alten Sportplatz	40	M. Liskow
11.	O. Wagner	Olivier	Am alten Sportplatz	11	O. Wagner
12.	U. Soesters	Uwe	Am alten Sportplatz	5	U. Soesters
13.	N. Soesters	Natascha	Am alten Sportplatz	5	N. Soesters
14.	Knappe	Birgit	Am alten Sportplatz	34	B. Knappe
15.	Knappe	Nils	Am alten Sportplatz	34	N. Knappe
16.	Jessen	Ursula	Am alten Sportplatz	18	U. Jessen
17.	Kangensiepen	Dirk	Am alten Sportplatz	20	Dirk Kangensiepen
18.	Kangensiepen	Lieselotte	Am alten Sportplatz	20	L. Kangensiepen
19.	Kangensiepen	Sina	Am alten Sportplatz	20	S. Kangensiepen
20.	Kangensiepen	Fabian	Am alten Sportplatz	20	F. Kangensiepen
21.	Wachten	Jens	Am alten Sportplatz	18	J. Wachten
22.	Wachten	Claudia	Am alten Sportplatz	28	C. Wachten
23.	Röver	MARC	Am alten Sportplatz	12	M. Röver
24.	Röver-Hanke	INES	Am alten Sportplatz	12	I. Röver-Hanke
25.	Frischke	Stephanie	Am alten Sportplatz	7	S. Frischke
26.	Frischke	Kai	Am alten Sportplatz	7	K. Frischke
27.	G. H. H. H.		Am alten Sportplatz	9	
28.	Dr. Manger	Robert	Am alten Sportplatz	15	R. Manger
29.	Grünwald	Barbara	Am alten Sportplatz	17	B. Grünwald
30.	G. Hopp	Guido H.	Am alten Sportplatz	30	G. Hopp
31.	Schumacher	Sabine	Am alten Sportplatz	26	S. Schumacher
32.	Schumacher	Ralf	Am alten Sportplatz	26	R. Schumacher
33.	Dehler Gliede	Guido	Am alten Sportplatz	30	G. Dehler
34.	Teut	Wolfgang	Am alten Sportplatz	34	W. Teut
35.	Rache	Rainer	Am alten Sportplatz	31	R. Rache
36.	Grünwald	Kai	Am alten Sportplatz	17	K. Grünwald
37.	Deuler	Heidi	Am alten Sportplatz	30	H. Deuler







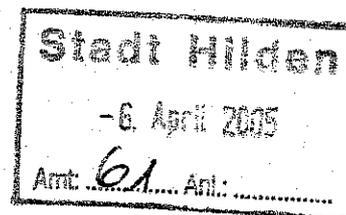
Dirk Langensiepen  
Am alten Sportplatz 20  
40724 Hilden

40724 Hilden, 05.04.2005  
Tel. 02103/40474

Dirk Langensiepen Am alten Sportplatz 20 40724 Hilden

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Bebauungsplan Nr. 7 A, 4. Änderung für den Bereich Hummelsterstraße/Hochdahler Straße  
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Sehr geehrte Damen und Herren,

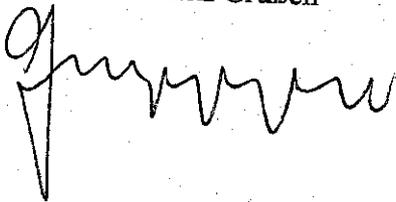
mit meinem Schreiben vom 06.11.2004 hatte ich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits die wesentlichen Kritikpunkte in das B-Planverfahren eingebracht. Bei der Durchsicht der Unterlagen habe ich festgestellt, dass anstatt einer Einarbeitung der Anregungen sich eine Verschlechterung der Situation ergeben hat.

Es werden folgende Punkte angeregt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 7 A 2. Änderung sieht zum Schutz der neuen Bebauung „Am alten Sportplatz“ im Nordostbereich des überplanten Gebietes Grünflächen von über 2000 qm vor. Dieser Grundgedanke sollte auch bei der 4. Änderung beibehalten werden.
2. Der geplante Baukörper von fast 70 m entlang der Straße „Am alten Sportplatz“, ist sowohl in der Länge als auch in der Höhe städtebaulich zu dem angrenzenden Neubaugebiet nicht zu vertreten. Auf einer Länge von 55 m überschreitet der ca. 14 m hohe Baukörper die gerade entstandene Bebauung entlang der Hummelsterstraße um mehr als eine Geschosshöhe.  
Es wird angeregt, die Bebauung entlang der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße in Winkelform zu führen. Mit diesem Vorschlag kann die Nordostseite des Knotenpunktes Hummelsterstraße/Hochdahler Straße städtebaulich gefasst werden.
3. Es wird angeregt, die architektonische Gestaltung an die gerade entstandene Bebauung entlang der Hummelsterstraße anzupassen. Der vorliegende Architektenentwurf zeichnet sich durch Gestaltungselemente aus, die in Industrie- und Gewerbeparks zu finden sind.

4. In der Verwaltungsdarstellung wird erläutert, dass sich die Bebauungsplanänderung an dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ orientiert. Dem zufolge sollte bei der geplanten Bebauung auf die Ausweisung von Räumlichkeiten für Demenzkranke verzichtet und ausschließlich eine Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen ausgewiesen werden. Für diesen Personenkreis ist eine innenstadtnahe Wohnlage mit kurzen Wegen sinnvoll.
5. Da es sich bei der geplanten Bebauung um einen massiven Eingriff in die Grünflächenstruktur handelt, sollte der Flächenausgleich auf dem Gelände stattfinden.
6. Die Erläuterungen im Bereich Umweltverträglichkeit gehen von der Lärmbelastung der Hochdahler Straße an der Westfront aus. Vernachlässigt wurde offensichtlich die extreme Lärmbelastung der A 3 und der A 46. Sollten hierüber keine aktuellen Werte vorliegen, müssten diese erfasst werden. Eine ausschließliche Betrachtung von Westwindlagen für die lärmtechnische Beurteilung der überplanten Gebietes ist unzureichend, da die Ostwindlagen im Laufe der letzten Jahre zugenommen haben.
7. Wie bereits in den Punkten 2 und 6 erläutert, ist es aufgrund der Lärmbelastung durch die Hochdahler Straße widersprüchlich in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches Hummelsterstraße/Hochdahler Straße eine Grünfläche vorzusehen. Diese Fläche sollte im Schutz der vorgeschlagenen Winkelbebauung liegen.
8. Zur Verbesserung der Fußgängersituation wird angeregt, im Rahmen des B-Planverfahrens den nördlichen Gehweg entlang der Hummelsterstraße zu verbreitern. Hierzu müsste die Straßenbegrenzungslinie um ca. einen Meter innerhalb der überplanten Fläche Richtung Norden verschoben werden.
9. Aus städtebaulichen Gründen sollte die geplante Trafostation in das Gebäude integriert werden.
10. Zur Verbesserung des Schall- und Sichtschutzes wird angeregt, die oberirdischen Stellplätze in die geplante Tiefgarage zu verlegen. Der vier Meter breite Grünstreifen kann dann bis zur Hummelsterstraße durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

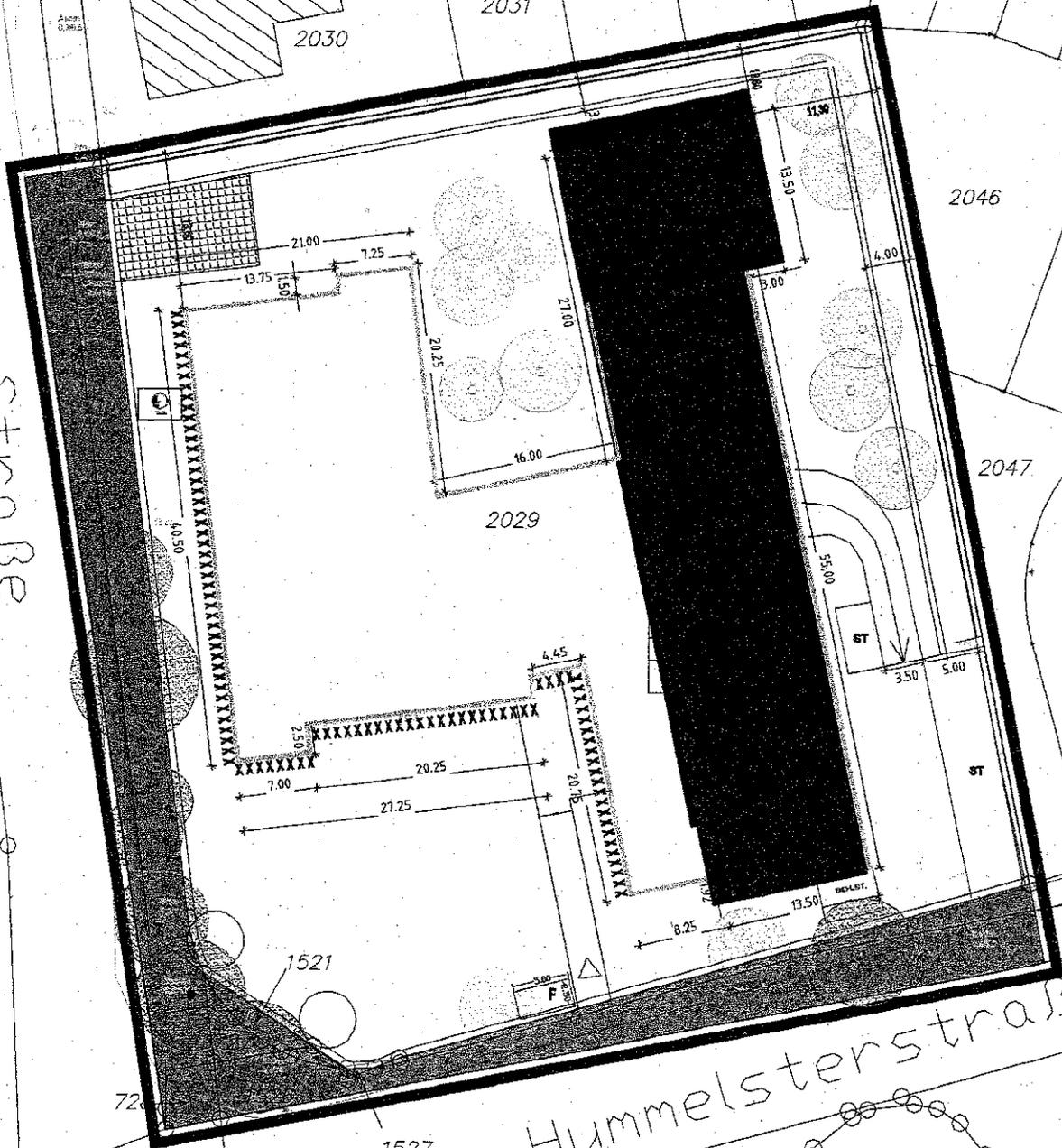






Hochdahlener Straße

Hummelsterstraße



# Bebauungsplan 7A, 4. Änd.

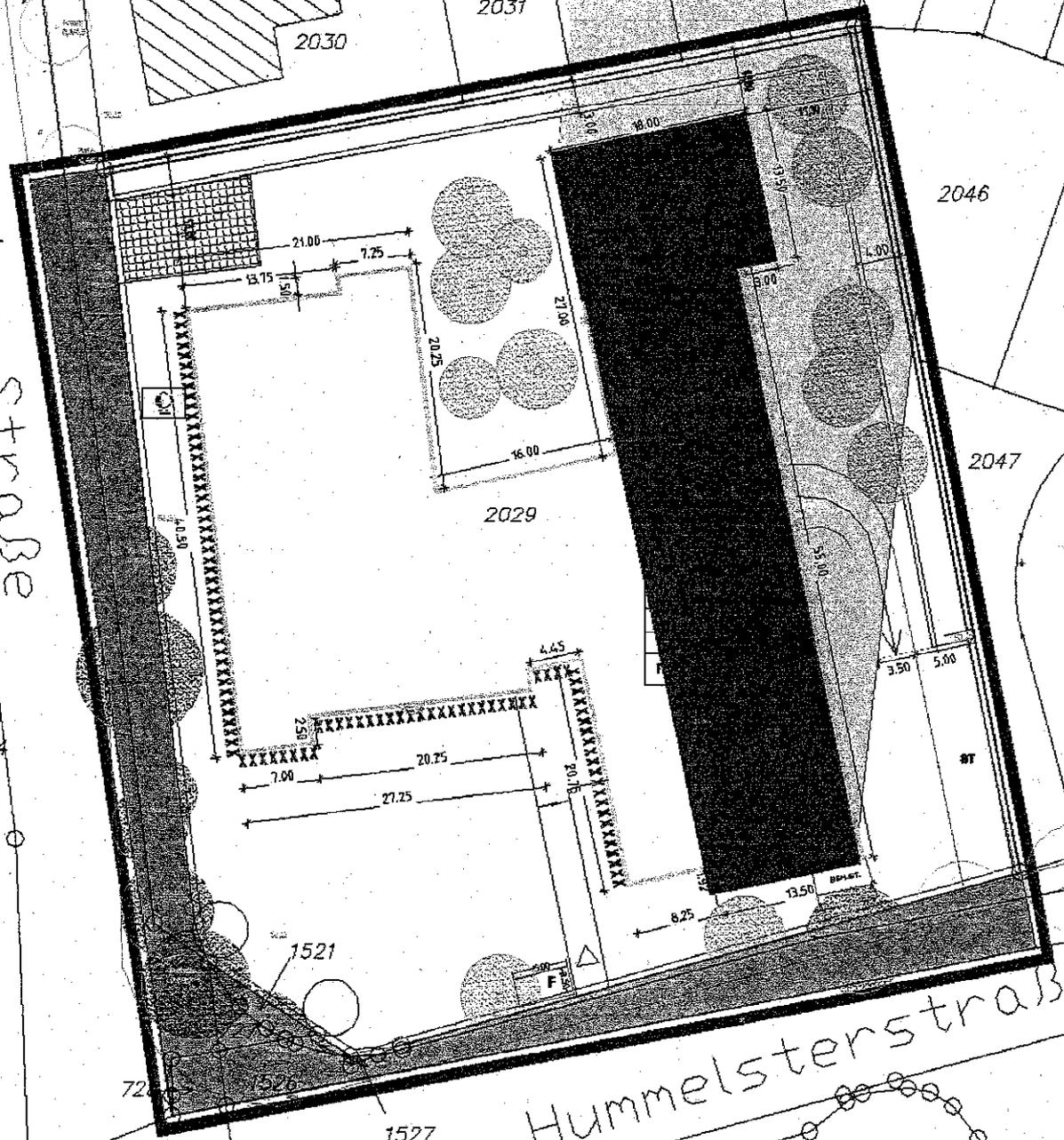
- ohne Maßstab -

## Schattenentwurf 12 Uhr im Juni



Hochdahlener Straße

Hummelsterstraße



# Bebauungsplan 7A, 4. Änd.

- ohne Maßstab -

## Schattenentwurf 12 Uhr im Dezember



# Bebauungsplan Nr. 7A – 4. Änderung

für den Bereich

Hochdahler Straße/ Hummelsterstraße

## Entscheidungsbegründung

1. Vorhandene Planunterlagen
2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Planziele/Planinhalt
  - 4.1 Anlass
  - 4.2 Bebauung
  - 4.3 Erschließung
  - 4.4 Fazit
5. Umweltverträglichkeit (Umweltbericht)
  - 5.1 Grünflächen
  - 5.2 Lärm
  - 5.3 Verkehr
  - 5.4 Kulturgüter
  - 5.5 Altlasten
  - 5.6 Fazit
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung



Hilden

## **1. Vorhandene Planunterlagen**

Kartierung	M 1: 250
Katastrahlenkarte	M 1: 1 000
Flächennutzungsplan	M 1: 10 000

## **2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums der Stadt Hilden im Eckbereich der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße. Es beinhaltet die Flurstücke 1521, 1526, 1527, 727, 728, 2029 und teilweise die Flurstücke 1528, 722, 1303 und 1927 in Flur 48 der Gemarkung Hilden.

Das gesamte Gelände kann als eben bezeichnet werden, da nur geringe Niveauunterschiede vorhanden sind. Bisher wurde das Plangebiet als Sportplatz (Rasenfläche) genutzt. Entlang der Hochdahler Straße befindet sich eine durchgehende Baumreihe, im unmittelbaren Eckbereich beider Straßen zwei kleine Rundbauten (Relikte der früheren Sportplatznutzung).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 600 qm.

## **3. Bisheriges Planungsrecht**

Das zur Änderung anstehende Plangebiet ist ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7A aus dem Jahre 1970. Dieser weist – ebenso wie der aus dem Jahre 1993 stammende rechtsverbindliche Flächennutzungsplan – für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus. – Im Jahre 2001/2002 wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A durchgeführt mit dem Ziel, Baurecht für den Bau einer Klinik zu schaffen. Für den gesamten überbaubaren Bereich wurden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 ausgewiesen.

## **4. Planziele/Planinhalt**

### **4.1 Anlass**

Die im Bebauungsplan Nr. 7A-2.Änderung beabsichtigte Bebauung wird nicht mehr ausgeführt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A soll Planungsrecht für den Bau eines Seniorenpflegeheimes geschaffen werden. Der Bau einer solchen Einrichtung wird durch den auch an Hilden nicht vorbeigehenden „demographischen Wandel“ erforderlich. Immer mehr Menschen werden immer älter, damit einhergehend werden immer mehr Menschen auch aus verschiedenen Gründen pflegebedürftig. Sich auflösende Familienbindungen bedingen das vermehrte Angebot von Pflegeheimen.

Bauherr dieser Anlage, zu der ein Altenpflegeheim sowie Altenwohnungen als betreutes Wohnen gehören werden, ist die neu gegründete „Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden“ (IGH). Betreiber der geplanten Anlage wird die Gemeinnützige städtische Altenheimgesellschaft mbH (Seniorenzentrum am Erikaweg) sein.

Mit dem geplanten Bau an diesem innenstadtnahen Standort (dieser bot sich an, nachdem die an dieser Stelle vormals geplante Bebauung nicht zur Ausführung kam und die monatelange Suche nach einem passenden Grundstück beendet werden konnte) wird die Stadt Hilden den Anforderungen gerecht, die durch die veränderte Bevölkerungsstruktur entstehen.

## 4.2 Bebauung

Das geplante Seniorenpflegeheim besteht aus einem max. IV-geschossigen Gebäudekomplex mit Flachdach. Dabei wird das 4. Geschoss an der Westseite zur Hochdahler Straße hin leicht zurückgesetzt, um hier den Eindruck eines Staffelgeschosses zu erhalten. Im Nordosten des Komplexes schließt sich ein I-geschossiger Flachdachbau an.

Die zwei IV-geschossigen Baukörpertrakte, die versetzt auf dem Grundstück angeordnet sind und somit zwei Freibereiche bilden, sind in ihrer Längsachse in Nord-/Südrichtung ausgerichtet. Der in der nördlichen Mitte befindliche Innenhof soll dabei den demenzerkrankten Bewohnern vorbehalten bleiben.

Der Haupteingangsbereich liegt im Süden zwischen den beiden Hauptgebäuden.

Durch die Gliederung der Baukörper können für die Pflegebereiche pro Geschoss zwei Gruppen gebildet werden. Das Erdgeschoss beinhaltet neben den Pflegezimmern den Verwaltungsbereich, das Foyer und ein Cafe. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich die Einzelzimmer der Altenpflege, während Wohnungen für betreutes Wohnen im Staffelgeschoss ausgewiesen sind. Über einen begrünten Dachgarten erschließen die Bewohner ihre Wohnungen, so dass hier der Charakter einer kleinen Wohnstraße mit individuellen Zugängen wie bei einem eigenen Wohnhaus vermittelt wird. Ein Gemeinschaftsraum mit Blickkontakt zum Haupteingang (Treppenhaus) bildet das Zentrum für diesen Wohnbereich.

Nördlich des westlichen Gebäudetraktes ist ein überdachter Mülllagerplatz wenige Schritte von der Hochdahler Straße entfernt geplant, der über ein Tor zugänglich sein wird.

Die Dächer der Wohnungen werden als Flachdachkonstruktionen ausgeführt.

Für den gesamten überbaubaren Bereich gelten eine Grundflächenzahl von 0,4 – deren Überschreitung durch „voll versiegelte Flächen“ textlich ausgeschlossen wird – und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Das Gebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum ausgewiesen.

Die Firsthöhe wird bei einer Geländehöhe von ca. 52,40m ü.NN auf maximal 66,00m ü. NN festgesetzt.

Im Vergleich mit der vorherigen Planung (B-Plan Nr.7A-2.Änderung) ist der jetzt geplante Gebäudekomplex in der Höhe um ca. 6,00m niedriger.

## 4.3 Erschließung

Aufgrund des baulichen Zustandes wird auf den ehemals vorgesehenen Erhalt der ehemaligen „Kassenhäuschen“ (Rundbauten) im Eckbereich Hochdahler Straße/Hummelsterstraße des HAT-Platzes verzichtet.

Der Gebäudekomplex wird von der Hummelsterstraße aus erschlossen. Seitlich des Zuweges befinden sich die gestalteten Freiflächen u.a. für das Cafe.

Eine 3,00m breite Zufahrt für Krankentransporte, Feuerwehr und Taxis führt von der Hummelster Straße aus zum Haupteingang. Hier werden auch Fahrradstellplätze ausgewiesen.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Fahrtrasse zur Tiefgarage im Kellergeschoss geplant, wo Stellplätze für die 17 eigenständigen Wohnungen im 4. Geschoss (Betreutes Wohnen) geplant sind. Zusätzlich werden Besucherstellplätze neben dieser Fahrtrasse geschaffen. Insgesamt sollen 33 Stellplätze entstehen.

## 4.4 Fazit

Aufgrund des demographischen Wandels der Bevölkerung werden Senioreneinrichtungen immer wichtiger. Dies gilt auch für Einrichtungen, deren Zielgruppe die alten Menschen sind, die nicht mehr für sich selbst sorgen können.

Der ausgewählte Standort für das neue Seniorenpflegeheim bietet die Chance, auch dieser Bevölkerungsgruppe ein Leben in der städtischen Gemeinschaft zu bieten. Baulich passt sich die neue Planung ohne Probleme in die Strukturen der Umgebung ein. Dies gilt für die vorhandene

Altbebauung ebenso wie für die gerade neu entstandene Bebauung an der Straße „Am Alten Sportplatz“. Auch von der Nutzung her entstehen keine Konflikte.

## 5. Umweltverträglichkeit

### 5.1 Grünflächen

Der Bau des Seniorenzentrums bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft, der aber nach Überarbeitung des Plankonzeptes (insgesamt wurde der Baukörper etwas kompakter, so dass die ursprünglich beanspruchte überbaubare Fläche leicht reduziert werden konnte) vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Es wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Grünflächenamt der Stadt Hilden erstellt, dessen Aussagen Bestandteil dieser Begründung sind und dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Beim Vergleich des Ausgangszustandes ergibt sich ein Defizit von 38 Punkten. Der Eingriff wird in dem Bebauungsplangebiet vollständig ausgeglichen. Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass aufgrund der vollständigen Niederschlagswasserversickerung im Gebäudebereich hier tatsächlich eine höhere Wertigkeit erreicht wird.

Die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen auf dem Grundstück wurden als textliche Festsetzungen und Flächenausweisungen in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

So werden z.B. Aussagen über die Begrenzung der Bodenversiegelung, über die Versickerung der Niederschlagswasser im Plangebiet und über die Erhaltung der vorhandenen Gehölze getroffen. Außerdem werden Angaben für Neuanpflanzungen (Art und Anzahl) und Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen gemacht. So sollen z.B. mind. 300qm der Dachflächen dauerhaft begrünt werden.

Durch die Umsetzung o.g. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden die Eingriffe durch die geplante Bebauung kompensiert. Dies gilt nicht nur rechnerisch (Ausgleich des Punktedefizits gemäß Bewertungsverfahren), sondern auch in verbal-argumentativer Hinsicht.

So sind die neu entstehenden Biotoptypen bzgl. ihrer ökologischen Funktionen deutlich höher zu bewerten als der Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes (v.a. Sportplatz). Insbesondere die neu zu pflanzende, frei wachsende Feldgehölzhecke kann wichtige Lebensraumfunktionen (z.B. Brutplatz, Nahrungsgebiet), vor allem für die innerörtlich vorkommenden Vogelarten, erfüllen. Das Bebauungsplangebiet wird also ökologisch aufgewertet.

Die Eingriffe sind somit als kompensiert zu betrachten.

### 5.2 Lärm

Da das geplante Seniorenzentrum mit seiner Westfront an einer sehr stark befahrenen Straße liegt und die Schutzwürdigkeit eines „Reinen Wohngebietes“ aufweist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, dessen Aussagen textlich und durch Planzeichen markiert in die Bebauungsplanänderung eingeflossen sind.

Dabei wurden die durch die spätere Nutzung des Seniorenzentrums zu erwartenden Geräuschemissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern ermittelt und beurteilt wie z.B. die von Verladevorgängen, Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Tiefgarage und Parkplatz – Geräuschemissionen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Müllsammelplatz an der Hochdahler Straße sind aufgrund der festgestellten Richtwertüberschreitungen schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Hier wurde eine Umbauung als Maßnahme ausgearbeitet.

Außerdem wurden die Straßenverkehrsgeräusche, die auf das Planvorhaben einwirken, untersucht und bewertet.

In Bezug auf die Straßenverkehrsgeräusche am geplanten Seniorenzentrum sind aufgrund der örtlichen

Gegebenheiten und der vorgesehenen Geschossigkeit ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle oder aber Kombination aus beidem) nicht realisierbar. Daher wurden passive und planerische Maßnahmen zum Schutze der Innenwohnbereiche ausgearbeitet (siehe textl. Festsetzungen).

### 5.3 Verkehr

Im Kellergeschoss des Seniorenzentrums ist eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen geplant, die über eine Rampe von der Hummelster Straße aus angefahren werden. Zusätzlich werden oberirdische Stellplätze (9) geschaffen, die als Besucherstellplätze gedacht sind.

Es wird auch von der Möglichkeit (§ 9(1) Nr. 11 BauGB (gültig ab 20.07.2004) Gebrauch gemacht, eine Fläche für das Abstellen von Fahrrädern auszuweisen. Diese ca. 15qm große Fläche befindet sich gut einsehbar unweit des Haupteinganges zum Seniorenzentrum.

Ebenso wie die Notfallversorgung (Krankenfahrzeuge, Feuerwehr) wird auch der größte Teil des Anlieferungsverkehrs über die Hummelster Straße erfolgen.

In ca. 260m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Paul Spindler-Straße“, die von den Linien 741 und 782 (Hilden-Mettmann bzw. Solingen-Hilden-Düsseldorf) bedient wird. Diese Buslinien stellen auch die Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt Hilden-Süd her.

### 5.4 Kulturgüter

Es gibt im denkmalpflegerischen Sinne (und so auch im Denkmalpflegeplan der Stadt Hilden nicht enthalten) im Plangebiet keine als „erhaltenswert“ eingestuft Gebäude.

### 5.5 Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen. In unmittelbarer Nähe südlich liegt jedoch die Altlastenverdachtsfläche 6571/ 2 Hi . Hier befand sich früher einmal das Betriebsgelände der Textilfabrik Spindler-Werke. Es handelt sich um einen seit mehr als 20 Jahren bebauten Bereich (Tucherweg; B-Plan Nr. 130).

Laut Sachstandsbericht aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ergab die Gefährdungsabschätzung von 1994 geringfügige kleinräumige Bodenluft- und Bodenbelastungen, die allerdings keine Gefährdung darstellen.

Auch Grundwasseruntersuchungen ergaben keine Belastung, so dass davon auszugehen ist, dass das nördlich liegende Plangebiet nicht von der Altlastenfläche beeinflusst wird.

### 5.6 Fazit

Von der geplanten Baumaßnahme ist kein ökologisch empfindliches Grundstück betroffen. Die relevanten Fragen, nämlich Versickerungsfähigkeit des Bodens (Regenwasser), Lärmschutz und landschaftsplanerische Eingriffs-/Ausgleichsberechnung, sind gutachterlich untersucht worden. Entsprechende Vorschläge aus den Gutachten wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Nachhaltige, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Von daher sind im vorliegenden Fall keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine umwelttechnische Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Die Schmutzwasserkanäle können das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen und zur Kläranlage Düsseldorfer Straße ableiten. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück vor Ort versickert.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist ebenfalls sichergestellt.

#### **7. Bodenordnungsmaßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

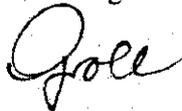
#### **8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

Für die Stadt Hilden entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Ein konkreter Zeitpunkt für die Umsetzung der Maßnahme kann noch nicht genannt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei normalem Verfahrensverlauf mit den Bauarbeiten noch im Jahre 2005 begonnen wird.

Hilden, den 20.04.2005.

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter Planung

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 1.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO nicht zulässig. (Nicht angerechnet werden Flächen mit offenporigen Belagsarten)
- 1.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 23 Abs. 5 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.  
Zufahrten, Erschließungswege, Stellflächen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis zu einer Größe von maximal 1.814 m<sup>2</sup> zulässig.  
Falls im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, dass die Fläche vergrößert werden muss z.B. für eine Feuerwehrezufahrt, muss der Mehrbedarf durch Ersatzanpflanzungen ausgeglichen werden.
- 1.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. (Mit Ausnahme der dafür vorgesehenen Flächen)

### **2. Versickerung der Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 51 a Landeswassergesetz NW)**

- 2.1 Dachniederschlagswässer sämtlicher Gebäudeteile sind zu sammeln und über Mulden und / oder Rigolen auf dem Grundstück außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versickern.  
Die Flächen hierfür befinden sich nördlich der Tiefgaragenzufahrt im Nordosten sowie im westlichen Teil des Plangebietes.
- 2.2 Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Es dürfen ausschließlich folgende Belagsarten verwendet werden: Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, Kies, Holzdecke. Die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ist alternativ zulässig, wenn die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

### **3. Erhaltung der vorhandenen Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und ihrer Unterpflanzung entlang der Hummelster- und der Hochdahler Straße sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 zu schützen. Muss ein hier dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Grünflächenamt anzuzeigen. Für den gefällten Baum ist auf demselben Grundstück ein gleichwertiger Baum als Ersatz zu pflanzen.

**4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 3 m breite und an der östlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 4 m breite frei wachsende Feldgehölzhecke auf insgesamt mind. 409 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen.

Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m

Die vorhandenen Robinien an der Südwestecke des Grundstücks sind mit Ziergehölzen und Bodendeckern zu unterpflanzen.

**5. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (gem. § 9(1) 25a BauGB)**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Anteil der Betriebsflächen einschließlich der Nebenanlagen soll 1.814 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Neben der Anlage von Rasenflächen ist in Teilbereichen eine Bepflanzung mit Stauden, Strauchgehölzen und Bäumen vorzusehen.

Auf mind. 2/3 der zu begrünenden Grundstücksfläche (ohne Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind flächendeckend Sträucher und Bodendecker zu pflanzen. Die Pflanzung hat fachgerecht zu erfolgen und ist in einer Dichte vorzusehen, dass die Bodendecke innerhalb eines Jahres geschlossen wird.

- Mindeststückzahl für Stauden und Kleingehölze der Qualität bis 30 cm: 8 Pfl./m<sup>2</sup>
- Mindeststückzahl für Kleingehölze der Qualität bis 30 - 60 cm: 5 Pfl./m<sup>2</sup>
- Mindeststückzahl für Gehölze der Qualität bis 60 - 100 cm: 2,5 Pfl./m<sup>2</sup>

Max. 1/3 der zu begrünenden Grundstücksflächen dürfen als Rasenflächen angelegt werden.

Es sind mindestens 15 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume, davon min. 10 Stck. standortgerecht und max. 5 Stck. standortfremd, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Artenauswahl und Größe gem. Pflanzliste.

**6. Dachbegrünung**

Mindestens 300 m<sup>2</sup> der Dachflächen sind fachgerecht dauerhaft zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

**7. Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov. 1989 incl. Beiblatt 1) bei Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w}$ , res

von 35 dB(A) an den mit der Signatur ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~	gekennzeichneten Bereichen
von 40 dB(A) an den mit der Signatur V V V V V V V V	gekennzeichneten Bereichen
von 45 dB(A) an den mit der Signatur X X X X X X X X	gekennzeichneten Bereichen

erreicht wird.

An allen anderen Außenbauteilen/Fassaden ist ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) zu erreichen.

- 8.2 Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß aufweist.  
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gem. DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

- 8.3 Die über Ein- bzw. Auslässe technischer Anlagen, wie z.B. Kamine, Dunstabzugshauben, Be- und Entlüftungsanlagen, Kühlaggregate etc. abgestrahlte Schalleistung darf je Fläche eine Schalleistung von höchstens 60 dB(A) betragen. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht einzeltonhaltig sein.  
Die Festsetzung gilt als eingehalten, wenn dies durch einen Garantienachweis des jeweiligen Herstellers belegt wird.

- 8.4 Der im Plan gekennzeichnete Bereich für den zentralen Müllplatz ist zu umbauen, nördlich und östlich mit einer Wand abzuschirmen und die gesamte Fläche zu überdachen. Eine Einhausung der Abfallbehälter als Nebenanlage ist damit möglich.

Die Bauteile (Wände und Dach) sollten ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w} > 25$ dB aufweisen.

Eine schalldichte Anbindung der Wand und des Daches an das Gebäude und zum anderen eine schallabsorbierende Ausführung der Wand und der Dachinnenseite ist erforderlich.

- 8.5 Die Stützwände im Bereich der Tiefgaragenzufahrt (Rampenbereich) sind schallabsorbierend auszuführen, um ungünstige Reflexionseinflüsse zu vermeiden.

- 8.6 Für die zum Schlafen vorgesehenen Räume, die sich in Gebäudefronten mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von 40 dB (A) und mehr (gem. DIN 4109) befinden, sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gem. DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB (A) am Tage und 30 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten.

Die Lüftungseinrichtungen dürfen durch ihr Eigengeräusch keinen Innenpegel erzeugen, welcher Einzeltöne aufweist, und mehr als 35 dB (A) beträgt (gem. VDI 2719).

## 9. Gebäudegestaltung

Die westlichen Gebäudefassaden des 3. Obergeschosses (IV. Geschoss) müssen aus gestalterischen Gründen um mindestens 0.30 m zurückspringen.  
(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 BauO NRW )

### Textliche Hinweise:

#### 1. Schutz des Bodens

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge oder zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden.

#### 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es ist zu empfehlen, die Schlafräume der Bewohner in den von der Hochdahler Straße abgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

#### 3. Fahr- und Verladeverkehr

Fahr- und Verladeverkehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ausschließlich in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr stattfinden.

#### 4. Die Regenrinne ist nach Möglichkeit in schwerer Gussausführung zu wählen und entsprechend zu verschrauben. ( s. Schallschutzgutachten)

### Pflanzenliste:

#### **Bäume, standortgerecht:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Alnus spaethii	Erl
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche
- Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
- Prunus avium	Wild-Kirsche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere
- Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
- Tilia cordata	Winter-Linde

### **Bäume, standortfremd:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

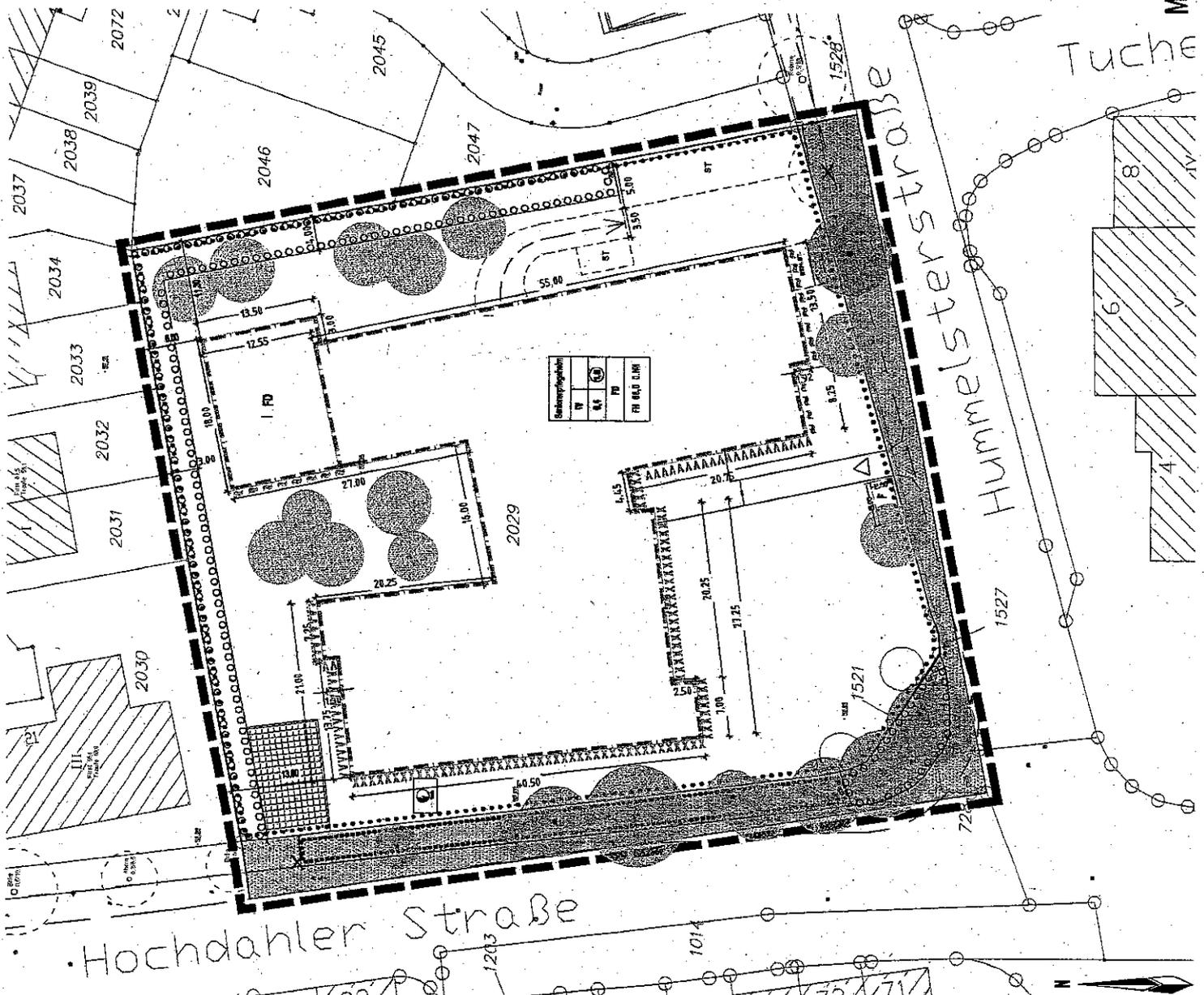
Laubbäume, Artenauswahl in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Hilden

### **Sträucher/Feldgehölzpflanzung:**

Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Cytisus scoparius	Besen-Ginster
- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	Stechpalme
- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus mahaleb	Weichselkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Rosa rugosa	Apfel-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Taxus baccata	Eibe





Bestimmung gemäß der Verordnung über die Ausgestaltung der Bebauungspläne zur Erhaltung der Landschaft (Platzbauverordnung) - Plan Nr. 10)

1. Maß der baulichen Nutzung
  - 1,3 (Gesamthöhe)
  - 0,6 (Grundfläche)
  - III (Zahl der Vollgeschosse)
  - Flächenmaß (Höhe baulicher Anlagen in m über NN)
2. Bäume, Baulinien, Bepflanzung
  - Bepflanzung und Anlagen zur Versorgung mit Grün und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, die für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
3. Verkehrsflächen, Bepflanzung
  - Flächen für den Gemeinbedarf
4. Verkehrsflächen
  - Stromversorgungsleitungen
  - Strombegrenzungslinie
  - Ausfahrtsbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, die die Abfallentwertung und Abwasserreinigung sowie für Anlagen
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - nachrichtlich dargelegter Teile

6. Ordnung
  - zu entfernter Baum
  - zu entfernter Baum
7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Nebenflächen und Flächen für Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe landl. Parzellierung)
  - Umgrenzung von Flächen mit Regelungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Sonstige Planzeichen
  - Flächen
  - Fläche
  - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - entsprossener Baum
  - Grenzschichtstreifen zum Anpflanzen beweglicher Vertriebs- und Schilfschichten
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenflächen, Anlagen und Dienstleistungen
  - Feldmarken
  - Hauptweg

# Bebauungsplan Nr. 7A 4. Änderung

M 1:500



Hilden

