

Der Bürgermeister

Hilden, den 19.03.2009

AZ.: IV/61.1-tho



Hilden

WP 04-09 SV 61/051

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 7A, 4 Änderung für den Bereich Hummelsterstraße/
Hochdahler Straße;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
2. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	11.05.2005			
Rat der Stadt Hilden	29.06.2005			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 06.04.05

Die Kreisverwaltung Mettmann bringt in ihrem Schreiben Anregungen sowohl aus der Sicht des Umweltamtes als auch aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes vor.

Aus Sicht des Umweltamtes:

- Untere Landschaftsbehörde

Der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Tabelle 2 auf Seite 15 für die geplanten Gebäude genommene Biotyp „HY2“ trifft auf eine geschlossene Bebauung nicht zu. Hierfür sollte vielmehr der Biotyp „HN1, geschlossene Bebauung“ angewendet werden. Eine entsprechende Korrektur der Punktebilanz ist vorzunehmen.

Diese von der Unteren Landschaftsbehörde gemachte Anregung wurde übernommen.

Beim Vergleich des Ausgangszustandes (linke Tabellenhälfte mit dem Planungszustand (rechte Tabellenhälfte) ergibt sich jetzt zwar ein rechnerisches Defizit von 38 Punkten. Der Eingriff wird damit in dem Bebauungsplangebiet jedoch praktisch vollständig ausgeglichen – insbesondere weil zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der vollständigen Niederschlagswasserversickerung im Gebäudebereich hier tatsächlich eine höhere Wertigkeit als „HN1, geschlossene Bebauung“ erreicht wird.

- Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

- Untere Bodenschutzbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Zu den im B-Plan vorgenommenen Änderungen bei den Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen wird seitens des Kreisgesundheitsamtes folgendes angemerkt:

- Die $R'_{w,res}$ -Werte für die südliche Westseite des östlichen Gebäudetraktes und die Südseite des östlichen Gebäudetraktes müssten 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) betragen.
- Die nördliche Gebäudefront des westlichen Gebäudes an der Hochdahler Straße sollte mit einem $R'_{w,res}$ -Wert = 40 dB(A) gekennzeichnet werden.
- Für die Westfassade des eingeschossigen Anbaus ist ein $R'_{w,res}$ -Wert = 35 dB(A) festzusetzen.

Diese vom Kreisgesundheitsamt gemachten Anregungen werden übernommen.

Zur Kenntnis genommen wird folgender Hinweis:

Da sich in allen Stockwerken der Gebäude zur Hochdahler Straße hin Schlafräume befinden, sollte durch entsprechende Nebenbestimmungen im Bauantrag sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen zum Schallschutz konkret umgesetzt werden. Das betrifft insbesondere Schallschutzfenster und schalldämmende Lüftungsanlagen zur Hochdahler Straße hin.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Der Bitte des Kreises Mettmann um Ergebnismitteilung nach Abwägung durch den Rat der Stadt Hilden gem. § 3(2) Satz 4 BauGB sowie um Bekanntgabe des Inkrafttretens des Bebauungsplanes wird zeitnah entsprochen.

1.2 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 08.04.2005

In seiner Stellungnahme regt der B.U.N.D. zunächst die Einstellung des Planverfahrens an. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Der Bau eines Seniorenpflegeheimes liegt im öffentlichen Interesse, da derartige Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen aufgrund eines immer größer werdenden Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung notwendiger denn je sind.

Im weiteren Verlauf des Schreibens macht der B.U.N.D. zusätzliche Anregungen, zu denen wie folgt Stellung genommen wird:

Zu 1.:

Das Bauvolumen des geplanten Seniorenpflegeheimes entspricht den Notwendigkeiten seiner Funktion, ohne dabei „erdrückend“ oder eintönig zu sein. Es wird sich um einen modernen, zurückhaltend gestalteten Baukörper handeln, dessen Dimensionen in der näheren Umgebung des Öfteren vorkommen. Darüber hinaus ist die konkrete Architektur nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zu 2. bis 4.:

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kommentare zu Plan-Details. Diese werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.:

Es ist nicht beabsichtigt, die Außenanlagen des Seniorenpflegeheimes ausschließlich mit heimischen Pflanzenarten zu gestalten, da es sich nicht um einen Naturgarten handeln wird. Es wird sich lediglich um die Außenanlagen eines innenstadtnahen Pflegeheimes handeln, die keine funktionale Verbindung zu natürlichen oder naturnahen Flächen hat. Insofern stellen die Pflanzlisten im Bebauungsplan eine Bandbreite für die spätere Gestaltung dar, in der durch einige nicht heimische Pflanzen keine Einschränkung gesehen wird.

Zu 6.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergegeben. Im Bebauungsplan kann ein solches Thema nicht geregelt werden.

Zu 7.:

Der Kommentar wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben Uwe & Natascha Soesters, Am Alten Sportplatz 5, Hilden vom 21.03.2005

Kritikpunkt ist u.a. die gegenüber der 2. Bebauungsplanänderung vorgenommene geänderte Flächenaufteilung sowie der lange Bauriegel an der Ostseite des Gebäudekomplexes. Nach Auffassung der Verfasser sollte die Bebauung in Winkelform entlang der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße erfolgen so wie beim B-Plan Nr. 7A, 2.Änderung. Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird ebenfalls als nicht ausreichend angesehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der erwähnte Bebauungsplan Nr. 7A, 2.Änderung stammt aus dem Jahre 2002. Sein Ziel war, für die Neuansiedlung der „Klinik im Park“ entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Hierzu wurde ein komplettes förmliches Planänderungsverfahren durchgeführt. Aus den verschiedensten Gründen ist das Vorhaben nicht zur Ausführung gekommen.

Mit dem neuen Projekt eines Seniorenpflegeheimes entstand auch die Notwendigkeit, neues Planungsrecht zu schaffen. Dies ist mit dem Verfahren zur 4. Änderung beabsichtigt.

Jeder Bebauungsplan kann in einem entsprechenden Verfahren geändert werden. Das liegt innerhalb der Planungshoheit der Gemeinde.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7A, 4.Änderung bezieht sich wiederum auf ein ganz bestimmtes Projekt, ist quasi darauf zugeschnitten.

Die Kritik der Verfasser wird zur Kenntnis genommen.

Das Bauvolumen des geplanten Seniorenpflegeheimes ergibt sich aus der Funktion. Es wird sich um einen modernen, zurückhaltend gestalteten Baukörper handeln, dessen Dimensionen in der näheren Umgebung des Öfteren vorkommen (Tucherweg, Zwirnerweg, Hummelster Straße). Es wird in dem Gebäude keine Beeinträchtigung der Umgebung gesehen.

Dies gilt ebenfalls hinsichtlich der Stellplatzfrage. Der Stellplatznachweis richtet sich nach den Anforderungen der Landesbauordnung. Für eventuelle Überhänge stehen in der Umgebung Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die Anregungen werden insgesamt zurückgewiesen.

1.4 Schreiben Ursula Jessen, Am Alten Sportplatz 18, Hilden vom 06.04.2005

Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird als nicht ausreichend angesehen.

Der Stellplatznachweis richtet sich nach den Anforderungen der Landesbauordnung. Die notwendigen Plätze werden entsprechend innerhalb des Gebäudes und auf dem Gelände nachgewiesen. Für eventuelle Überhänge stehen in der Umgebung Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

1.5 Schreiben der Bewohner des Neubaugebietes Am Alten Sportplatz, Hilden vom 07.04.2005

Zu den von den Verfassern gemachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen.:

Zu 1. und 2.:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7A, 4.Änderung bezieht sich auf ein ganz bestimmtes Projekt und hat mit der Planung des Vorgängerplanes (Nr. 7 A, 2.Änderung) nichts gemein. Das ergibt sich schon durch die neue Aufgabenstellung, anstatt einer Klinik nunmehr an diese Stelle ein Seniorenpflegeheim zu errichten. Es wird subjektive Kritik an der Architektur des geplanten Pflegeheimes geübt ohne dies mit objektiv nachvollziehbaren Argumenten zu stützen.

Der lange „Bauriegel“ an der Ostseite des Gebäudekomplexes ergibt sich, wie auch das Bauvolumen des geplanten Seniorenpflegeheimes, aus der Funktion heraus. Eine Drehung oder Spiegelung der Gebäude oder eine Alternativplanung durch das beauftragte Architekturbüro entbehrt nicht nur einer Veranlassung, sondern würde auch zu unvertretbaren Mehrkosten führen.

Es wird sich um einen modernen, zurückhaltend gestalteten Baukörper handeln, dessen Dimensionen in der näheren Umgebung des Öfteren vorkommen und wegen seiner Architektur keinerlei Assoziationen mit dem KdF-Seebad Prora heraufbeschwören wird. Auch wenn diese Ausführungen der Autoren evtl. ironisch gemeint sein sollten, so sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Pflegeheim in Hilden um Längen von max. 70 m handelt, während das o.g. KdF-Bad Prora sich über mehrere Kilometer die Küste entlang zieht. Der gewählte Vergleich trifft also weder formal noch inhaltlich.

Zu 3.:

Auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A sind entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ausführliche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Hierdurch wird es im Laufe der Zeit einen deutlichen Sichtschutz zwischen dem Pflegeheimgrundstück und den Einfamilienhausgrundstücken geben. Es ist nicht erforderlich, an der Projektplanung für die „Klinik im Park“ festzuhalten.

Zu 4.:

Der Stellplatznachweis richtet sich nach den Anforderungen der Landesbauordnung. Die notwendigen Stellplätze werden entsprechend innerhalb des Gebäudes (TG) und auf dem Gelände nachgewiesen (insgesamt 33). Die ursprünglich geplante Klinik-Nutzung hätte mehr Kfz-Verkehr nach sich gezogen und auch einen höheren Stellplatzbedarf erzeugt.

Zu 5.:

Es besteht kein Anlass zum Ausschluss herkömmlicher Mobilfunkanlagen, da diese nach allgemeiner Lesart keine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen darstellen und zudem bis zu einer Höhe von 8m ohnehin genehmigungsfrei sind.

Im weiteren Verlauf der Anregung wird ebenfalls eine Aussage zum Thema „Verschattung“ seitens der Verwaltung eingefordert. Entsprechende Pläne, aus denen hervorgeht, dass durch die Baumaßnahme keine Verschattungsprobleme für die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke und Gebäude entstehen, sind der Vorlage beigelegt.

Abschließend ist anzumerken, dass viele Unterzeichner der Unterschriftenliste gar nicht in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Seniorenpflegeheimes ihre Adresse haben, sondern z.T. hundert Meter und mehr vom zukünftigen Seniorenpflegeheim entfernt leben. Eine Betroffenheit kann da kaum herbeikonstruiert werden.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

1.6 Schreiben des Herrn D. Langensiepen, Am Alten Sportplatz 20, Hilden vom

05.04.2005

Zu den von dem Verfasser gemachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1:

Der Ist- Zustand des Bebauungsplangebietes stellt einen Sportplatz mit Intensivrasen und kleineren befestigten Flächen dar. Zur Kompensierung der geplanten Baumaßnahme sind entsprechende Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

Die im Bebauungsplan Nr. 7a, 4. Änderung ausgewiesenen Ausgleichsflächen basieren auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 7a, 2. Änderung.

U.a. wird im Nordostbereich des überplanten Gebietes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine mind. 3 m breite und entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine mind. 4 m breite freiwachsende Feldgehölzhecke auf mind. 409 m² Fläche angepflanzt. Dies geschieht u.a. auch zum Schutz der vorhandenen neuen Bebauung. Dazu kommen die sonstigen Elemente der Außenanlagengestaltung, so dass das Pflegeheim insgesamt stark eingegrünt sein wird.

Zu 2. und 3.:

Form und Gestalt des geplanten Seniorenpflegeheimes ergeben sich aus der Funktion. Es wird sich um einen modernen, zurückhaltend gestalteten Baukörper handeln, dessen Dimensionen in der näheren Umgebung des Öfteren vorkommen (Tucherweg, Zwirnerweg, Hummelster Straße). Es wird in dem Gebäude keine Beeinträchtigung der Umgebung gesehen.

Zu 4.:

Die Ausweisung von Räumlichkeiten für Demenzkranke ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Da es sich in diesem Fall um den Bau eines Seniorenpflegeheimes handelt, sind Einrichtungen dieser Art nicht nur zulässig, sondern sicherlich auch erforderlich. Eine Begründung, warum am Standort keine pflegebedürftigen Menschen wohnen sollen, wird nicht gegeben. Insofern muss auf die Anregung auch nicht weiter eingegangen werden.

Zu 5.:

Der Eingriff kann sowohl rechnerisch als auch verbal-argumentativ im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Zu 6.:

Die vom Verfasser angeführten Lärmbelastungen durch die A3 und A46 liegen außerhalb der Zuständigkeit der Stadt Hilden. Es handelt sich hierbei um allgemeine Vorbelastungen, da die angesprochenen Autobahnen seit Jahrzehnten vorhanden sind. Das hier zur Diskussion stehende Bauvorhaben selbst löst keinerlei Lärmbelastungen aus.

Zu 7.:

Die Frage, wie die Außenanlagen des Projektes der Funktion des Seniorenpflegeheimes zugeordnet werden, ist nicht Gegenstand des Bauleitplan-Verfahrens. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen sowohl Zier- als auch Aufenthaltsfunktionen haben werden, die den Ansprüchen von Betreiber und Bewohner entsprechen.

Zu 8.:

Für eine Verbreiterung des Gehweges wird keine Veranlassung gesehen.

Zu 9.:

Die Trafostation ist im Bebauungsplan nur nachrichtlich ausgewiesen. Alles weitere richtet sich nach den Vereinbarungen zwischen Stadtwerken und Betreiber/Bauherr.

Zu 10.:

Der größte Teil der notwendigen Stellplätze wird innerhalb einer Tiefgarage untergebracht werden. Die oberirdischen Stellplätze machen also nur einen kleinen Teil der Gesamtanlage aus. Diese Plätze sind zudem direkt an der Hummelster Straße angeordnet, so dass längere Umfahrten nicht zu erwarten sind. Es wird in diesen Plätzen kein „Unruheherd“ für die Bebauung der Straße „Am Alten Sportplatz“ gesehen.

Die Anregungen werden insgesamt zurückgewiesen.

2. **Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.**

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

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 20.04.2005 zugrunde.

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 23.02.2005 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 7 A, 4. Änderung beschlossen. Der Plan lag vom 07.03.2005 bis einschließlich 08.04.2005 öffentlich aus.

Die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen wurden abgehandelt und die entsprechenden Änderungen wurden in den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Insgesamt stellen die im Satzungsplan eingearbeiteten Änderungen das dem Offenlageplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht in Frage, sondern stellen lediglich kleinere Korrekturen dar (insbesondere: lärmschutztechnische Festsetzungen).

Daher kann der Plan ohne erneute Offenlage als Satzung beschlossen werden.

Nach der Beschlussfassung muß zunächst die Genehmigung der 41. Änderung des FNP abgewartet werden; die Bezirksregierung Düsseldorf hat nach Einreichung der Unterlagen hierzu drei Monate Zeit. Anschließend kann der Satzungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht werden und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A damit Rechtskraft erlangen.