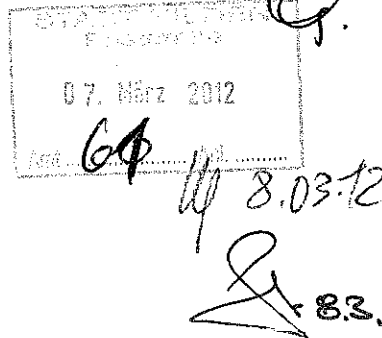


LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Hilden
Untere Denkmalbehörde
Postfach 100880
40708 Hilden



Datum und Zeichen bitte stets angeben

02.03.2012
2260/12 – Re/tr –

Frau Dipl.-Ing. Claudia Reck
Tel 02234 9854-554
Fax 0221 8284-3692
claudia.reck@lvr.de

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 BauGB, BP 236A – Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“, Gerresheimer Str. 22+24 und Augustastr. 14-24 für den Bereich Hilden-Mitte; Stellungnahme gem. § 22 Abs. 3 Nr. 1 DSchG NW

Ihre email vom 10.02.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Hilden plan eine Verdichtung der Wohnbebauung auf dem Hintergelände des Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“ und der Grundstücke Augustastraße 14 – 24 und hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans 236A beschlossen.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken geltend gemacht. Von den vorgelegten Planungsvarianten würden von Seiten des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland diejenigen bevorzugt, die eine Bepflanzung zwischen Neubaukörper und Denkmal vorsieht.

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag


Reck



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19, Abtei Brauweiler
Bushaltestelle Brauweiler Kirche: Linien 961, 962 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0, Internet: www.denkmalpflege.lvr.de
UST-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED333, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDE33, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

Original Message

processed by David

Subject: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange 236 A Weiter (07-Mrz-2012 13:22)
From: Borneck, Martina <Martina.Borneck@stadtwerke-hilden.de>
To: mail@isr-haan.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung wird die festgesetzte Fläche zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger genutzt.

Diese zeichnerisch festgesetzte Fläche steht und verbleibt im Eigentum der Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden.

Die privatrechtlichen Regelungen bezüglich der bereits erfolgten bzw. noch ausstehenden Erschließung müssen noch getroffen werden.

Dies gilt ebenfalls für die zukünftige Mitbenutzung der zukünftigen GF-Fläche.

In der vorläufigen Begründung unter Punkt 7.9 ist beschrieben, dass die Mülltonnen der neuen Wohnbebauung am Tag der Abholung neben die Bushaltestelle gestellt werden.

Die Grundstücksgesellschaft hält diesen Vorschlag aus organisatorischen Gründen

- Weg von den Häusern bis Bushaltestelle Gerresheimer Str. **ca. 140 m**
- aus Platzgründen auf dem Gehweg der dortigen Bushaltestelle Weiterbildungszentrum

für nicht ausgereift.

Wir bitten diesen Sachverhalt erneut zu diskutieren.

Die Versorgung mit Gas/ Wasser erfolgt über die bereits verlegten Anschlussleitungen.

Die Stromversorgung erfolgt aus der vorhandenen Trafostation über bereits verlegte Schutzrohre.

Es wird keine öffentliche Beleuchtung geben, daher ist der Punkt Beleuchtung privatrechtlich zu regeln.

Die Baumaßnahme ist nach der gültigen EnEV und dem EEWärmeG auszuführen.
Gerne beraten die Stadtwerke Hilden über die Möglichkeit einer Gas-Wärmepumpe.

Mit besten Grüßen

Martina Borneck
Team GIS

T: 02103 795-191
F: 02103 795-130
E: martina.borneck@stadtwerke-hilden.de
gis@stadtwerke-hilden.de
I: www.stadtwerke-hilden.de

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1, 40724 Hilden
Aufsichtsratsvorsitzender: Jürgen Scholz
Geschäftsführer: Hans-Ullrich Schneider
Amtsgericht Düsseldorf: HRB 45055
Steuernummer: 135/5790/0194

Bitte denken Sie an die Auswirkungen auf die Umwelt, bevor Sie diese Email und/oder die Anhänge ausdrucken.

Diese Information ist ausschliesslich fuer den Adressaten bestimmt und kann vertraulich oder gesetzlich geschuetzte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemaesse Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese Email. Anderen als dem bestimmungsgemaessen Adressaten ist es untersagt, diese Email zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Fuer Schaeden, die dem Empfaenger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene Emails entstehen, schliessen wir jede Haftung aus.

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungsamt

40721 Hilden

Ihr Schreiben 10.2.2012
Aktenzeichen 80-3
Datum 8. März 2012

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

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 236 A
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des Umweltamtes:

1. Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn durch Abstandsregelung oder durch einen optimierten Wohnungsgrundriss sichergestellt wird, dass es nicht zu Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 der neuen Wohnbebauung hinter dem Kultur- und Weiterbildungszentrum kommen kann. Als nicht schutzbedürftig sind Treppenhäuser, Flure, Fahrstühle, WC's und Bäder sowie Abstellkammern zu betrachten. Weiterhin kann eine Überschreitung der Lärmimmissionsrichtwerte durch Lärmschutzmaßnahmen an dem Parkplatz (z. B. Einhausung) sichergestellt werden. Die vom Gutachter vorgeschlagene Verschiebung der Nachtruhe wird nicht als geeignetes Mittel zur Konfliktlösung in Bezug auf den gewerblichen Lärm eingestuft, da nicht sichergestellt ist, dass auch bei mehreren einwirkenden Geräuschquellen eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft sichergestellt ist..

3. Untere Bodenschutzbehörde

3.1 Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

...

3.2 Altlasten

In dem südöstlichen Bereich des Plangebietes ragt die Fläche eines Altstandortes einer chemischen Reinigung, die etwa ab 1967 bis mind. 1987 betrieben wurde. Diese ist im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann unter der Nr. 6571/26 Hi verzeichnet. Diese Fläche ist bislang nicht untersucht worden. Es ist somit nicht auszuschließen, dass aus der gewerblichen Nutzung Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden sind. Nähere bzw. konkrete Erkenntnisse liegen mir dazu jedoch nicht vor.

Vorsorglich rege ich an, die genannte altlastverdächtige Fläche entsprechend der Darstellung des beiliegenden Auszuges im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die diesen Bereich betreffen.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Das BP-Gebiet befindet sich im Plangebiet des früheren BP 236, in dem vom Gesundheitsamt bereits mehrmals Stellung zu der Schallsituation genommen wurde.

Auch in dem jetzt vorliegenden Schallgutachten (TAC, vom 09.02.12) werden wieder – zum Teil sehr erhebliche - Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 für die bestehende Wohnbebauung (WA) aufgrund des Verkehrslärms insbesondere an der Gerresheimer Straße angegeben (tagsüber / nachts bis 20 dB(A)). In den entsprechenden Bereichen sind gesunde Wohn- (und Arbeits-)Verhältnisse daher nur eingeschränkt gegeben. An der neu geplanten Wohnbebauung werden die Orientierungswerte dagegen überwiegend eingehalten.

Zur Verbesserung der Schallsituation wurden passive Schallschutzmaßnahmen im BP festgesetzt (Festsetzungen Nr. 6). Hierzu und zu einigen Angaben im Schallgutachten ist folgendes anzumerken:

- Als Mindestanforderung für das gesamte Plangebiet wurde (mit Verweis auf die EnEV 2009) im Schallgutachten der Lärmpegelbereich (LPB) II vorgeschlagen und im BP auch textlich festgesetzt. Von anderen Schallgutachten wird – ebenfalls mit Verweis auf die erforderlichen Wärmedämmmaßnahmen – des öfteren der LPB III als Mindestanforderung empfohlen. Es wird daher angeregt, diesen LPB als Mindestanforderung festzusetzen und nur die darüber liegenden LPB (IV und V) zu kennzeichnen.
- Im Schallgutachten wurden schalldämmende Lüftungsanlagen für Fassaden mit LPB III bis V empfohlen mit dem Hinweis, dass dort nachts die Beurteilungspegel mehr als 50 dB(A) erreichen (siehe entsprechende Vorgaben der VDI 2719). Im BP erfolgte die Festsetzung der Lüftungsanlagen ab LPB IV. Ausgenommen von den Festsetzungen wären damit die nördlichen Fassaden der Bestandsbebauung an der Augustastraße (festgesetzt als LPB III). Nach der Farbkarte B2 des Schallgutachtens liegen dort aber Beurteilungspegel über 50 dB(A) vor, so dass dort ebenfalls schalldämmende Lüftungsanlagen vorgesehen werden sollten.
- In den o.g. vorhergehenden Verfahren für den BP 236 wurde die Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung für den Fall von Neu- oder Umbaumaßnahmen angeregt. Im aktuellen Schallgutachten werden die Anforderungen ebenfalls auf „bauliche Änderungen“ bei diesen Gebäuden bezogen. In den textlichen Festsetzungen wird hier nicht zwischen Bestands- und neuer Bebauung unterschieden. Ob dieses (rechtlich) erforderlich ist, kann von hier aus jedoch nicht beurteilt werden.

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Nachtzeitraum erfolgte unter der Voraussetzung der Verschiebung der Nachtzeit, dies betrifft die Betriebszeiten des Weiterbildungszentrums. Im Schallgutachten wurde hierzu angeregt, diese Voraussetzung in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Dieses ist jedoch nicht erfolgt und sollte daher noch ergänzt werden.

Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:

1. Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz:

Der Begründung des Bebauungsplanes soll ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt werden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Die Planung bedingt teilweise Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs soll ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFP) erarbeitet werden. Hinweis: Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegen, sollten diese mit der unteren Landschaftsbehörde im Vorfeld abgestimmt werden.

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Die Umweltprüfung bzw. die Planbegründung wird eine gutachterliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten betroffen sind. Werden oben genannte Arten im Plangebiet nachgewiesen, so wird angefragt, im Rahmen einer artenspezifischen Planung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG, oder Maßnahmen zur Sicherung oder Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Population der jeweiligen Art festzusetzen, die die besonderen Ansprüche an funktionale und zeitliche Zusammenhänge beachtet.

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Artenschutz als eigenständige Vorschrift neben der Eingriffsregelung steht und keinem baurechtlichen Abwägungsvorbehalt gem. § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Planrealisierung zwingend zu beachten ist, um die Rechtssicherheit der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens sicherzustellen.
- Eine abschließende fachtechnische Stellungnahme kann erst nach Kenntnis der oben genannten Unterlagen abgegeben werden.

2. Planungsrecht:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt den südwestlichen und südlichen Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Für den Bereich des „Alten Helmholtz“ wird die Zweckbestimmung „Schule“ sowie „kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Für die beiden rückwärtigen Gebäude im Süden des Plangebietes wird die Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“

dargestellt. Das übrige Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

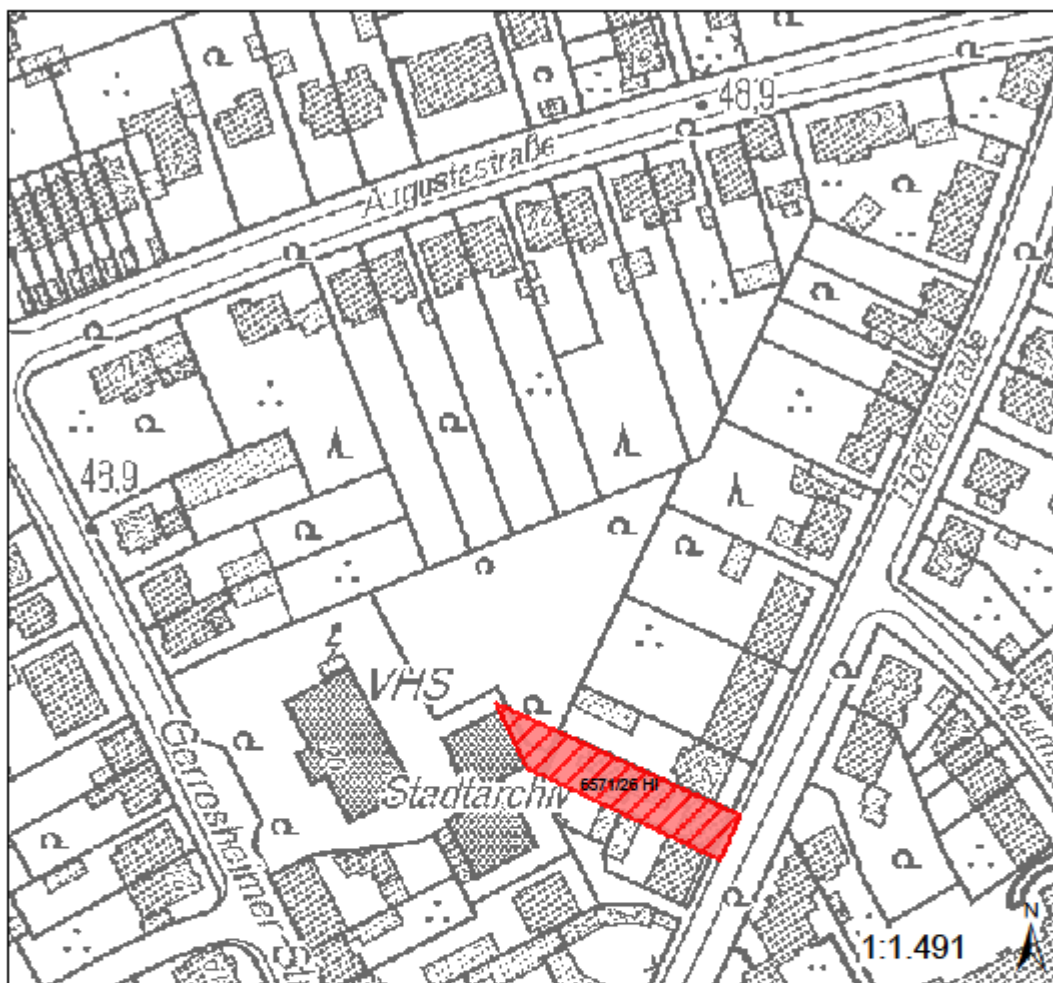
Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Im Auftrag

Saxler

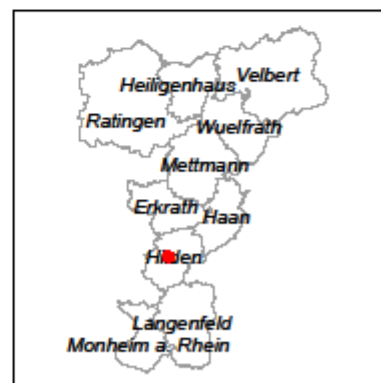
Anlage

Auszug aus dem Altlastenkataster



Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 kein Verdacht bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Kein Eintrag



Kreis Mettmann
Umweltamt
Simone Wetzel
Tel.: 02104/99-2871
Email: simone.wetzel@kreis-mettmann.de

An die Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -

Rathaus
40721 Hilden

Bund für Umwelt-und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstr.64
40723 Hilden
Tel. 02103/65030

per E-Mail: georg.oreskovic@hilden.de

Hilden, den 09.03.2012

Betr.: B-Plan Nr. 236A - Weiterbildungszentrum "Altes Helmholtz",
Gerresheimer Str. 22-24 und Augustastr. 14-24
Frühzeitige Trägerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider konnte ich diese Stellungnahme wegen kleiner Fristüberschreitung nicht über das Online-Portal übermitteln. Deshalb nun in dieser Form.

Wir melden weiter unsere erheblichen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf an und verweisen dazu auf die ihnen aus den Vorverfahren bereits ausführlich benannten Hinweise zu Arten- und Naturschutz sowie der Umwandlung bzw. Umnutzung von Flächen für den Gemeinbedarf in Privatnutzung.

Zu einzelnen Punkten:

1. Wir halten die Benutzung und das zur Verfügung stellen von "öffentlichen Flächen" für private Bauinteressen nicht für eine Aufgabe der dem Gemeinwohl verpflichteten Stadt Hilden. Insofern ist zu fragen: Worin besteht die adäquate Gegenleistung der privaten Bauherren gegenüber der städtischen Gemeinschaft und worin ein Vorteil der Gemeinschaft?

2. Zu der geplanten Erschließungsstraße: Wer soll die Lasten dieser Erschließungsstraße im Bau und in den Folgelasten tragen und wie sieht die Widmung aus? Gibt es dazu schon Absprachen oder Vereinbarungen, die zu Lasten für die Gemeinde führen können?

3. Es liegt noch kein ökologisches Gutachten (lediglich ein Schallgutachten) zu den Auswirkungen auf die Natur und die Arten des Gebietes vor. Insbesondere zu dem damals auch von der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann festgestellten Grünspechtfamilie. Ob diese noch in diesem Gebiet lebt und/oder wodurch dies möglicherweise vertrieben wurde und ob eine Wiederaan-siedlung möglich gemacht wird, dazu fehlen jegliche

Angaben. Gleiches gilt für die vor Abriss des alten Gebäudes noch dort vorhandene Fledermauspopulation.

Auch verweisen wir hierzu auf die von Uns damals schon zur Verfügung gestellte Tierartenliste.

Da nunmehr mehrere von der Stadt Hilden in Auftrag gegebene Gutachten zu diesem Gelände keine Notwendigkeit erkannt haben, in "Hildens alte Gärten zu bauen", halten wir diesen Bebauungsplan für eine an Einzelinteressen orientierte stadtökologische und städtebauliche Fehlleistung.

Deshalb empfehle wir die Einstellung dieses Verfahrens

Betrachten Sie dies wegen der fehlenden ökologischen Begutachtung bitte als eine erste, vorläufige Stellungnahme, die wir zu gegebener Zeit nochmals um weitere Anmerkungen ergänzen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des **BUND**