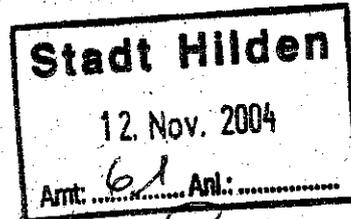


An die Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -

Rathaus
40721 Hilden



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

Hilden, den 12.11.2004

Betr.: B-Plan Nr. 239 mit 35. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich
Kirchhofstraße/Hagelkreuzstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung und eine Flächennutzungsplanänderung. Allerdings halten wir die vorgelegte Planung für nicht ausgewogen in der Abwägung zwischen der Erweiterungsnotwendigkeit der Klinik und den natürlichen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung:

1. Die vorgelegte Planung der neuen Gebäude ist so ausgelegt, dass der Bau der Gebäude zu einer Vernichtung eines großen Teils des Wäldchens im derzeit noch als Wohngebiet ausgewiesenen Gelände führen würde. Dies ist bei einer geänderten Planung der Baugrenzen – auch ohne Veränderung des eigentlichen Baukörpers - zu vermeiden, wie aus der beigegeführten Skizze zu entnehmen ist. Dem beauftragten Architektenbüro sollte darüber hinaus eine weiter optimierte Planung möglich sein. Dadurch würde der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert und der Ausgleich kann innerhalb des Bebauungsplanes gelingen, da lediglich 1 wertvoller, größerer Baum (Marone) und drei kleinere Bäume (Kiefer, Birke und Sternmagnolie) fallen müssten.

Wie die Zufahrt von der Hagelkreuzstraße in einer neuen Planung gestaltet werden kann und ob/wie Bäume geschützt werden müssen, kann zur Zeit von uns für eine veränderte Planung noch nicht eingeschätzt werden.

Aber in jedem Fall trägt die Klinik bei Realisierung dieser Erweiterung noch immer zu Recht den Namen „Klinik im Park“.

4. Durch die Verschiebung der geplanten Baukörper kann den Anregungen aus der Bürgeranhörung gefolgt werden, ohne die Ausbaupläne der Klinik zu gefährden.
Es können die geforderten Abstände zu der bestehenden Wohnnutzung und mit dem Erhalt des Wäldchens ein Pufferbereich zwischen Klinik und Wohnbebauung geschaffen werden. Das würde mögliche Konflikte durch die unterschiedlichen Nutzungen minimieren oder sogar ganz vermeiden. Eine mögliche Vermeidung evtl. Immissionen wird erleichtert.
3. Zur geplanten 35. Änderung des Flächennutzungsplan

Die jetzige Flächennutzungsplanänderung hat eine unrühmliche Vorgeschichte. Denn für die Erweiterung eben dieser Klinik in einem Neubau ist damals das Gelände des HAT-Platzes umgewandelt worden in „Fläche für den Allgemeinbedarf – Zweckbestimmung Klinik“. Dadurch kam es zu dem Verlust einer innerstädtischen Freifläche. Jetzt soll eine weitere Flächennutzungsplanänderung – mit der gleichen Begründung der Erweiterungsnotwendigkeit der „Klinik im Park“ - wieder zu dem Verlust eines stadtökologisch noch wertvolleren Waldbereiches führen. Der Notwendigkeit und Angemessenheit dieser FNP-Änderung widersprechen wir. Eine Wohnbaufläche, in der Wohnbebauung nur an der Straßenfront als Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung im FNP gedacht war, soll nunmehr in fast kompletter Tiefe von ca. 40 Metern in Bauland umgewandelt werden.

Wir schlagen folgende FNP-Änderung als Alternative vor. Eine Umwidmung von Wohnbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf kann und sollte erfolgen, um hier eine Pufferzone – als privater Park - zwischen den unterschiedlichen Nutzungen – Wohnen und Klinik - zu schaffen. So stellt sich die Situation auch heute schon faktisch dar und dies führt sicher auch zu der guten Akzeptanz der Klinik bei Patienten und Anwohnern. Dies sollte auch in Zukunft so gesichert bleiben.

4. Sollte an der jetzt vorgelegten Planung festgehalten werden, weisen wir darauf hin, dass der Untersuchungsbereich des Landschaftspflegerischen Begleitplan nicht ausreichend ist. In der Bürgeranhörung haben wir bereits darauf hingewiesen, dass in dem „Park“ eine vielfältige Vogel- und Kleintierfauna ihren Lebensraum hat. Zusätzlich wurde auf den in dem Park befindlichen „Großvogel-Nistkasten“ hingewiesen. Hierzu fehlt in dem Beitrag jegliche Untersuchung. In diese Betrachtung müssen auch die angrenzenden, weiteren „großen“ Gartenbereiche zwischen Südstraße, Hagelkreuzstraße, Heiligenstraße und Kirchhofstraße einbezogen werden, da der „Park“ und die Gartenbereiche einen zusammenhängenden Natur- und Lebensraum bilden.
Der Vorteil der geänderten Standortplanung der Gebäude nach unserem

Vorschlag läge wirtschaftlich für die Klinik in der erheblich geringeren Ausgleichsnotwendigkeit. Ökologisch gewinnt die Klinik durch einen gut entwickelten Park als Erholungsfläche für die Patienten und die Natur (Fauna und Flora) behält einen größeren, zusammenhängenden Bereich, der den Fortbestand der dort anzutreffenden Fauna ermöglicht.

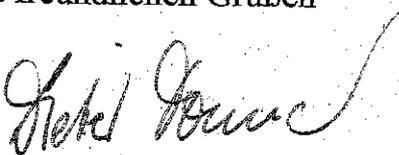
Dieser erhaltende Ausgleich und die Vermeidung von Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes ist ökologisch und ökonomisch sinnvoller als ein Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet und sollte deshalb den Vorzug erhalten.

5. Fahrradabstellanlagen

Mit Rücksicht auf die zunehmende Bedeutung von Fahrrädern hat der Gesetzgeber ab 20.7.2004 in § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für das Abstellen von Fahrrädern in Bebauungsplänen neu geregelt. Seit dem 1.1.2000 müssen gemäß § 51 (1) und (2) BauONRW bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen und anderen Anlagen Fahrradabstellplätze hergestellt werden, wenn und soweit Zu- und Abgangsverkehr von Fahrrädern zu erwarten ist. Es besteht somit die gesetzliche Verpflichtung, sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen auf die Einrichtung von Fahrradabstellplätzen zu achten. Wir bitten Sie, auch in diesem Bebauungsplan dies zu beachten.

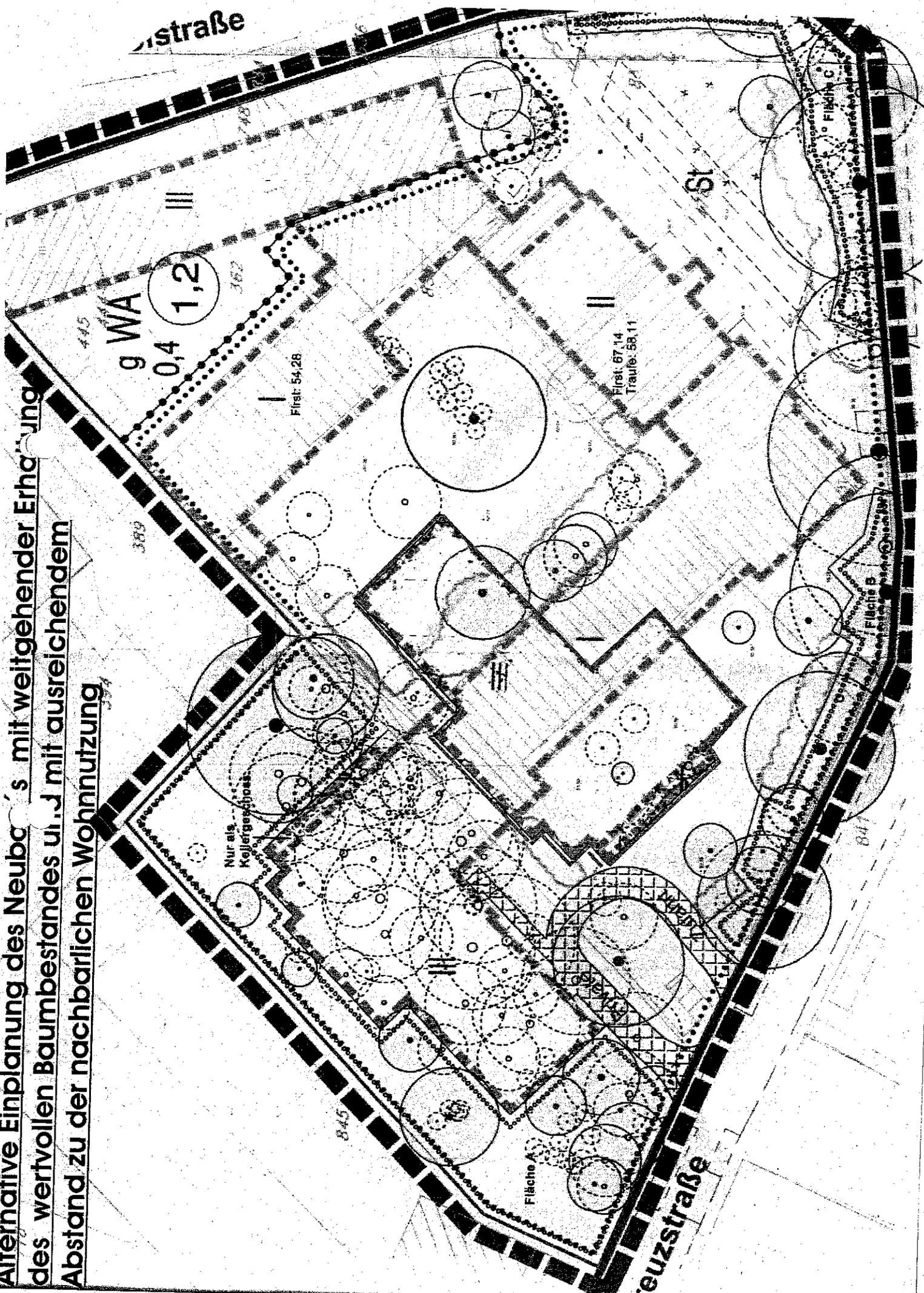
Wir hoffen, mit unseren Anregungen zur Verbesserung der Planung und zum Ausgleich der Interessen beigetragen zu haben und bitten um wohlwollende Prüfung.

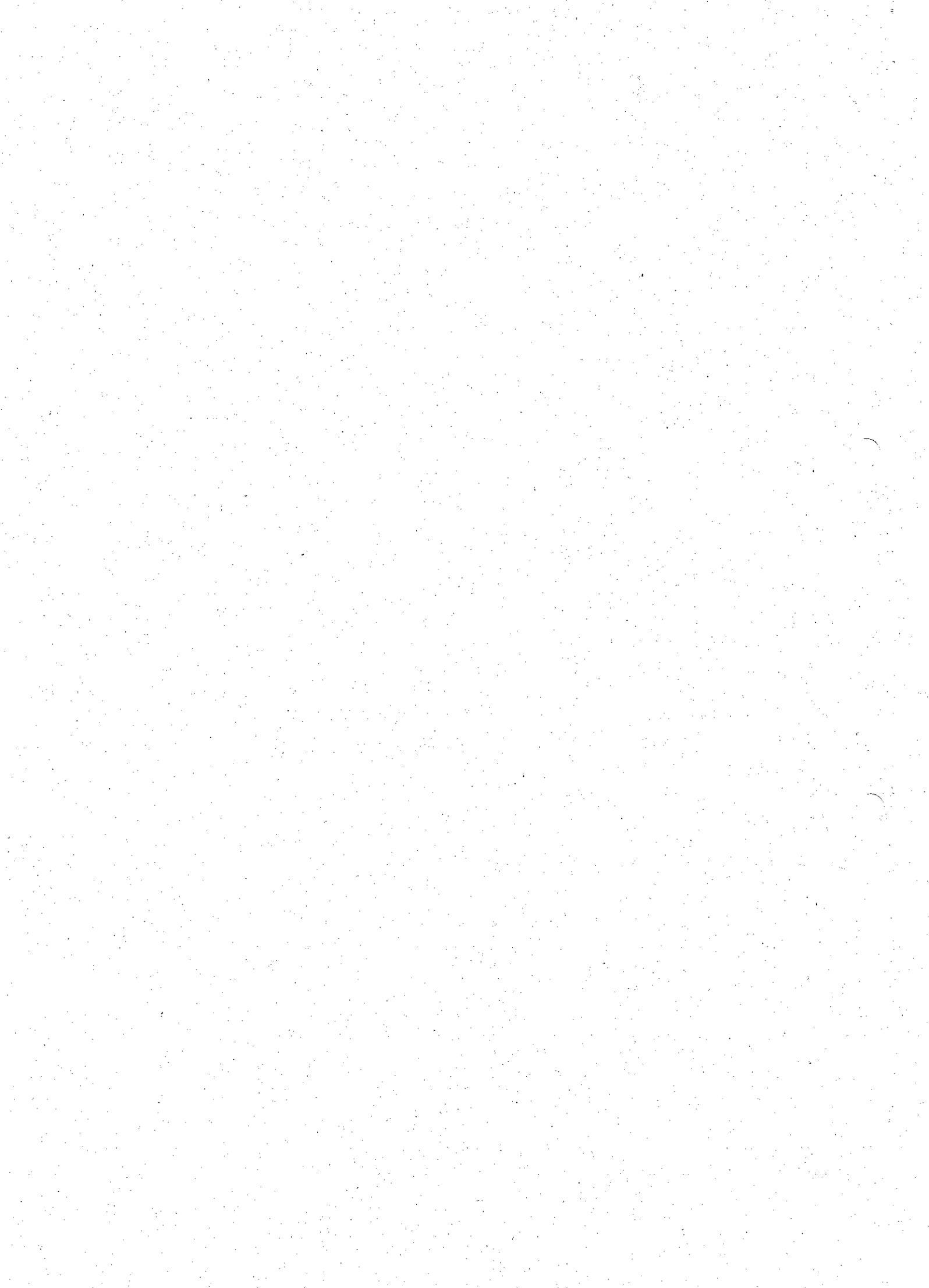
Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

Alternative Einplanung des Neubaus mit weitgehender Erhaltung
des wertvollen Baumbestandes u. J mit ausreichendem
Abstand zu der nachbarlichen Wohnnutzung





**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 mit der
35. Flächennutzungsplanänderung;
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 04.11.2004

Der Rat der Stadt Hilden hat am 28.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 und der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Kirchhofstraße/ Hagelkreuzstraße beschlossen.

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt im nordwestlichen Eckbereich der Kirchhofstraße und Hagelkreuzstraße. Es wird von diesen Straßen begrenzt sowie durch die nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Flurstückes 845 und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 480 und 445, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 04.11.2004 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Der betroffene Bürgerverein erhielt ebenfalls eine Einladung. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Frau Schnatenberg, Herr Spelter
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Frau Holsträter

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 17.30 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Er informierte die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde über den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hin.

Frau Holsträter erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 239.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zur 35. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 239 gebeten:

Stellungnahmen zum Thema Bebauung/ Nutzung:

Es wurde gefragt, ob das Grundstück, auf dem der Neubau errichtet werden soll, im Eigentum der Klinikbetreiber ist und ob der Zustand eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in der Umgebung erhalten bleiben soll. *(Diese Fragen wurden bejaht.)*

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass vor ca. 20 Jahren bereits die Absicht bestand, die Gartenbereiche dieses Baublocks zu bebauen, allerdings war damals nur eine eingeschossige Bauweise von der Verwaltung gewollt und nun sollen in diesem Bereich drei Geschosse gebaut werden.

Eine Anwohnerin erkundigte sich, warum der Riegel mit der Wohnbebauung in das Plangebiet einbezogen wurde und ob die Praxen im ausgewiesenen WA weiterhin zulässig seien. *(Das wurde von den Vertretern der Verwaltung bejaht und erläutert, warum dieses Plangebiet gewählt wurde.)*

Ein Anwesender beanstandete die Größe des Neubaus und bemerkte, dass man unter dieser Voraussetzung doch besser auf dem ehemaligen HAT-Grundstück an der Hummelsterstraße gebaut hätte, wie einst geplant. Auch andere Anwesende wunderten sich über die Größe des Neubaus, da die Klinik nur um 15 Betten erweitert werden soll, insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die Operationssäle im Kellergeschoss untergebracht werden. Es wurde nachgefragt, ob auch externe Ärzte das Klinikgebäude nutzen würden.

Eine Eigentümerin des dem Neubau benachbarten Wohnhauses hatte starke Bedenken gegen den geringen Abstand des geplanten Gebäudes zu ihrer Grundstücksgrenze, und das auf einer Länge von 40 m (Gebäudetiefe). Sie hält den Nachbarschutz für nicht beachtet, wenn hier das Schmalseitenprivileg ausgenutzt wird und sie befürchtet eine starke Verschattung ihres Gebäudes besonders am Morgen.

Es wurde seitens eines Teilnehmers vermutet, dass durch die Tiefe der Bebauung eine Hinterlandbebauung geschaffen würde. *(Ihm wurde seitens der Verwaltung erläutert, warum dies nicht der Fall ist.)*

Um den Abstand des Klinikneubaus von der benachbarten Wohnbebauung zu vergrößern, wurde folgendes durch die Anwesenden angeregt:

- Die eingeschossigen Flachbauten der Klinik aufzustocken oder zu unterbauen.
- Einen Teil der eingeschossigen Bebauung abzureißen und den Neubau dann nach Südosten an diese Stelle zu verschieben.

Des Weiteren wurde angeregt, die Firsthöhe und die Dachform der Gebäude festzusetzen.

Stellungnahmen zum Thema Verkehr/ Erschließung:

Von einigen Anwesenden wurde auf die Zunahme der Belastung der Hagelkreuzstraße hingewiesen, da die geplante private hufeisenförmige Erschließung nur über diese Straße zu erreichen ist. Sie befürchteten, dass die Zufahrt in Zukunft als Haupteingang des Klinikkomplexes genutzt wird und regten an, die Erschließung der Klinik über die Kirchhofstraße zu sichern. Auch wurde auf die Zunahme der Belastung unter dem Aspekt, dass es sich bei der Hagelkreuzstraße um eine Anlieger- und Fahrradstraße handelt, hingewiesen. Ein Anwesender hatte kein Verständnis dafür, dass ausgerechnet ein Privatunternehmen, als das die Klinik auch zu sehen ist, durch eine Anlieger- und Fahrradstraße erschlossen wird. *(Seitens der Verwaltung wurde daraufhin erläutert, dass zurzeit das Verhältnis Auto/Fahrrad bei 1/10 liegt und die voraussichtliche Zunahme des KFZ-Verkehrs der Nutzung als Fahrradstraße nicht abträglich sein wird.)*

Die durch die Erweiterung der Klinik verursachte Zunahme des Verkehrs solle nochmals bezüglich des Lärmschutzes geprüft werden, wurde durch einen Anwesenden angeregt.

Stellungnahmen zum Thema Stellplätze:

Bezüglich der Stellplätze vor dem vorhandenen Klinikhauptgebäude an der Kirchhofstraße hatte eine Nachbarin Bedenken ob sie ihre Garage noch anfahren könne. *(Dieses ist laut Verwaltung auch weiterhin möglich.)* Außerdem äußerte sie Bedenken gegenüber der Erhöhung der Stellplatzanzahl von 8 auf 12 Stellplätze in diesem Bereich und schlug vor, die Erschließung der Einfahrt zu den Stellplätzen weiter nach Süden zu verlegen. Dieses setzt dann eine Aufstellung senkrecht zur Kirchhofstraße voraus. Des Weiteren regte - sie um weitere Lärmbelästigung zu vermeiden - an, dass diese Stellplätze wie bisher nur durch das Klinikpersonal genutzt werden sollen. *(Das sollte auch so bleiben, wurde von einem anwesenden Vertreter der Klinikbetreibergesellschaft bestätigt.)*

Es wurde gefragt, ob sich der südwestlich des Plangebietes befindliche Parkplatz bereits im Besitz der Klinikbetreiber befindet und ob die angestrebte Gesamtzahl der Stellplätze ausreiche. *(Daraufhin wurde von den Teilnehmern der Verwaltung zum einen erläutert, wie die baurechtlich benötigte Anzahl der Stellplätze zustande kam, da in diesem Fall der Bestandsschutz und die gute Anbindung an den ÖPNV eine Rolle spielten. Zum anderen wurde berichtet, dass es bereits einen Vertrag zum Grundstückserwerb des Parkplatzes gibt, aber zurzeit noch nicht bekannt sei, ob er schon unterzeichnet ist.)*

Eine Anwesende bezweifelte daraufhin, dass man im Falle einer Klinik angesichts ihres speziellen Klientel die ÖPNV-Anbindung besonders berücksichtigen könne. Außerdem wurde eine

Neuberechnung des Stellplatzbedarfes des Gesamtprojektes ohne Anrechnung eines Bestandsschutzes angeregt.

Von einem Anlieger der Hagelkreuzstraße wurde bemängelt, dass von dem Parkplatz außerhalb des Plangebietes eine starke Geruchsbelästigung ausgehe, da dort häufig rückwärts eingeparkt würde.

Es kam die Anregung aus dem Teilnehmerkreis, das Stellplatzproblem durch den Bau einer Tiefgarage unter dem geplanten Neubau der Klinik zu lösen. Ein Nachbar erinnerte daran, dass sie beim Bau ihres benachbarten Wohnhauses von der Verwaltung dazu angehalten wurden, eine Tiefgarage zu bauen.

(Herr Groll gab daraufhin zu Bedenken, dass das geplante Gebäude bereits tief unterkellert werden soll und ein weiteres Geschoss darunter nur über eine sehr lange Rampe erreichbar wäre, die sich wahrscheinlich an der Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung befände. Das würde sich auf das Nachbargrundstück auch stark belästigend auswirken.)

Stellungnahmen zum Thema Umwelt- und Naturschutz:

(Bauleitpläne die ab dem 20.07.2004 aufgestellt werden, müssen gemäß neuer gesetzlicher Regelungen einen Umweltbericht im Rahmen einer Umweltprüfung enthalten. Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 239 wird, da der Aufstellungsbeschluss schon im Jahre 2000 gefasst wurde, nach den alten gesetzlichen Grundlagen durchgeführt, also ohne eine Umweltprüfung. Die Stadt Hilden führt trotzdem eine vereinfachte Form der Umweltprüfung durch, so dass die Verwaltung auch für dieses Planverfahren die Anwesenden um Hinweise bat, welche Themen über die bisher schon angesprochenen hinaus noch untersucht werden sollen.)

Ein Anwesender regte eine Vogelbegutachtung an, da auf dem Klinikgrundstück Nistkästen sowie ein Großvogelnistkasten vorhanden sind.

Dann wurde noch angeregt, die Emissionssteigerung der Klinik durch den erhöhten Energieverbrauch sowie eventuelle Belastungen durch Müll und Strahlung in ihrer Auswirkung auf die Nachbarschaft zu untersuchen.

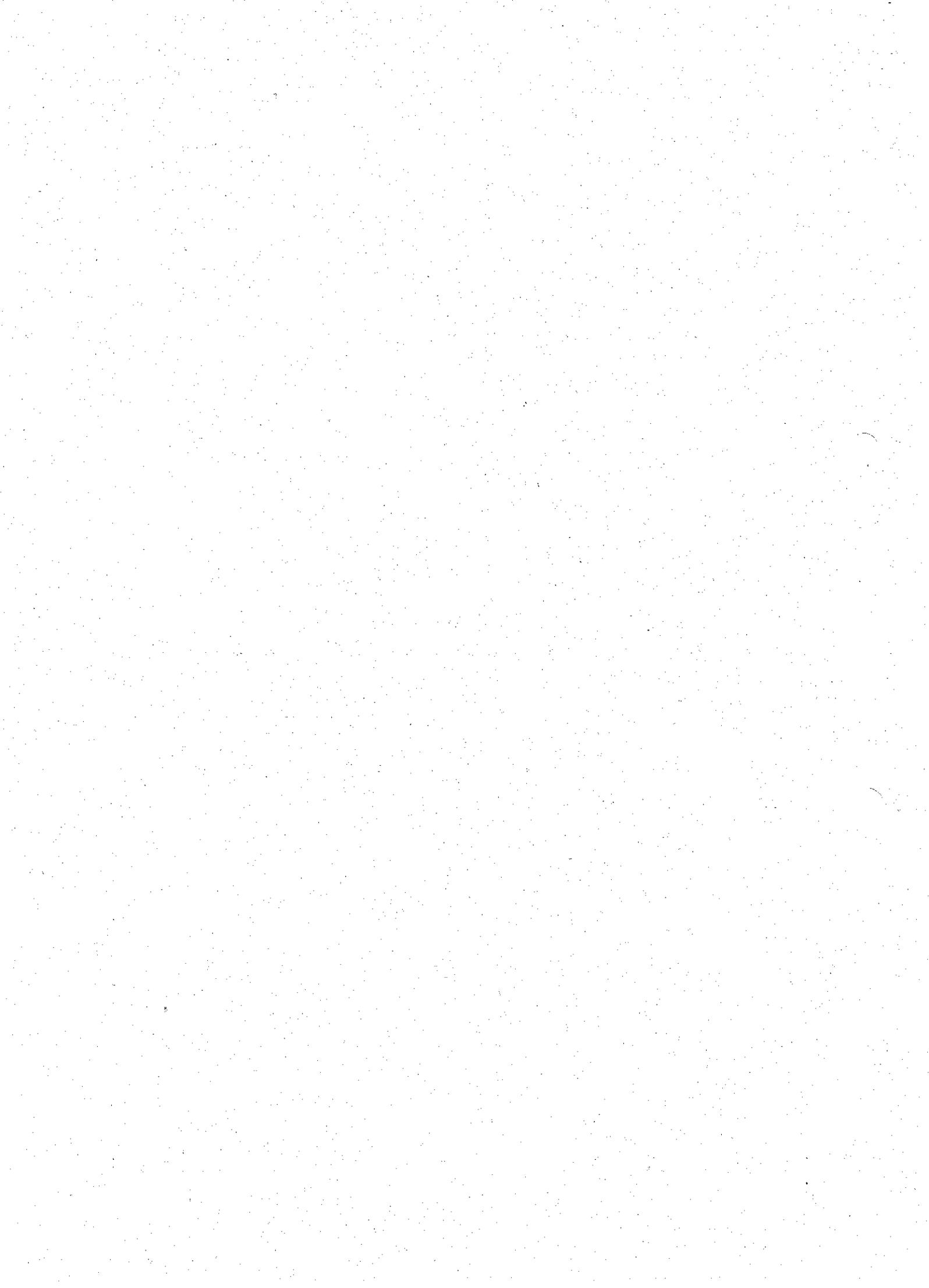
Nach Ende der Diskussion erklärte Herr Groll, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Vermessungs- und Planungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:15 Uhr.

J. Groll

J.



Hilden, den 04.11.2004

**Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 239 mit der
35. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anwesenheitsliste -**

Name und Anschrift	Unterschrift
Fuchs, Delivog 5, 50855	Fuchs
Kleinert, Kurt, Hagelkreuzstr. 21	Kleinert
Knepper, Heiligenstr. 84 A	Knepper
Handeck, Heiligenstr. 68	Handeck
HERZIG MICHAEL	
H. Dinkel	
H. Többen	
BRAUER, DAGMAR	Brauer
Miller, Bernd	Miller
Becker, Carsten Furtwänglerstr. 11	Becker
Molitor Hagel. 8	Molitor
Spalter, Kerschensch. weg	Spalter
Wolfers, Hagelkreuzstr.	Wolfers
Krieger, Kirchhofstr. 69	Krieger
Peltz, Heiligenstr. 78	Peltz
Patzk	Patzk
Tang " 82	Tang
Probst, Ursula, Regest. 6	U. Probst

RM

35. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf -

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Vorhandenes Planungsrecht
3. Gründe zur Planänderung
4. Planinhalt und Planziel
5. Altlasten
6. Grünflächen
7. Lärm



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt im Eckbereich der Kirchhofstraße und Hagelkreuzstraße. Die genaue Plangebietsgrenze erfolgt durch die Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.500 m².

Der Komplex dient hauptsächlich klinischen Zwecken und besteht aus einem II-geschossigen Hauptgebäude und verschiedenen I-geschossigen Nebengebäuden sowie einer parkähnlichen Grünanlage.

Entlang der Hagelkreuzstraße ist das Gebiet von einer Mauer und alten Bäumen eingefasst. Im östlichen Planbereich befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser.

Südlich des Plangebietes verläuft die S-Bahnstrecke Düsseldorf-Solingen (Ohligs), ansonsten ist die Umgebung durch Wohnbebauung geprägt.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet der 35. Änderung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahre 1993 zum größten Teil als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ ausgewiesen. Im westlichen Bereich sowie im nordöstlichen Bereich sind Wohnbauflächen dargestellt.

Für das Gebiet befindet sich mit dem gleichen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 239 im Aufstellungsverfahren.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf definiert das Plangebiet der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

3. Gründe zur Planänderung

Ziel der Aufstellung ist es, den Standort der Klinik zu wahren, indem dem Klinikbetrieb die Möglichkeit einer wirtschaftlich notwendigen räumlichen Erweiterung gegeben wird.

Zudem bietet sich auf Ebene des Bebauungsplanes die Sicherung eines Teils des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes an.

4. Planinhalt und Planziel

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll die westliche, derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesene Teilfläche in „Fläche für den Gemeinbedarf (Klinik)“ umgewandelt werden. Im östlichen Bereich an der Kirchhofstraße wird dagegen ein Teil der „Fläche für Gemeinbedarf“ (Klinik) in „Wohnbaufläche“ (W) umgewandelt, womit die Planung der tatsächlichen und voraussichtlichen Nutzung angepasst wird.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 239 definiert die Planinhalte dann später im Detail.

5. Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist für das Plangebiet selbst keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen aus.

Gegenüber des Plangebietes, an der Kirchhofstraße, befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 6570/13 Hi III („Betriebsgelände einer ehemaligen Fischgroßhandlung“).

Inwieweit von dieser Altlastenverdachtsfläche eine Gefährdung für die umliegenden Grundstücke gegeben oder zu erwarten ist, kann zurzeit noch nicht gesagt werden, da entsprechend dem 19. Altlastensachstandsberichtes des Kreises Mettmann hierfür noch keine Ergebnisse vorliegen.

Westlich des Planbereiches in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich außerdem die Altlastenverdachtsfläche 6570/14 Hi III („Ehemaliger Metallverarbeitungsbetrieb“). Auch für diese Fläche gibt es keinen Sachstandsbericht. Allerdings wird, wie für die Fläche 6570/13 Hi auch, von einem geringen Gefährdungspotential ausgegangen.

Des Weiteren gibt es westlich des Plangebietes noch zwei Altstandorte, die noch nicht in das Altlastenkataster des Kreises aufgenommen wurden. Der Standort 38486 (Ehemalige Gießerei) grenzt direkt an das Plangebiet an. Bei der Fläche 17788 handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Großhandels mit festen Brennstoffen und Mineralerzeugnissen. Die Gefährdungsklassen dieser Standorte sind nicht bekannt.

6. Grünflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages notwendig wurde, dessen Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Um den Eingriff auszugleichen, werden im Plangebiet des Bebauungsplanes einige Maßnahmen (z.B. die Festsetzung von Bäumen, die Begrenzung von weiterer Bodenversiegelung, etc.) vorgesehen. Trotz dieser Minderungsmaßnahmen entsteht durch den Eingriff ein rechnerisches Defizit von 6961 Wertpunkten (Methode Ludwig 1991), welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Entsprechend der Gesetzgebung besteht die Möglichkeit, das Defizit an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen, was in diesem Planverfahren auch angestrebt wird.

Auf einem Grundstück im Norden der Stadt Hilden (nordöstlich der Straße „In den Hesseln“) mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 9, Flurstück 1360 soll eine Fläche von 400 m² der vorhandenen Intensiv Fettweide mit dem Ziel, einen „Buchen-Niederwald“ zu entwickeln, aufgeforstet werden.

Das verbleibende Defizit von 2161 Wertpunkten (Methode Ludwig 1991) wird auf einer 200 m² großen Fläche im Süden der Stadt Hilden (zwischen der Eisenbahnstrecke und dem Weg „An den Gölde“) mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstück 59 durch die Anlage einer extensiven Obstwiese ausgeglichen.

7. Lärm

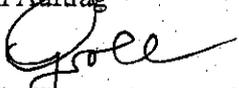
Aufgrund der Lage der ausgewiesenen Bebauung in Nachbarschaft zu einer Bahnlinie und einer Landstraße (L 403) sowie der Parkplatznutzung der Klinikbesucher und -angestellten, war die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung notwendig.

Für die Parkplatznutzung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt das Gutachten, dass, soweit die Parkplätze nur zur Tagzeit genutzt werden, keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten ist.

Bezüglich der Wohnnutzung im östlichen Plangebiet ergab das Gutachten, dass für die der Kirchhofstraße zugewandten Seite ein passiver Lärmschutz notwendig ist. Dieses gilt auch für den der Kirchhofstraße zugewandten Teil des Klinikgebäudes. Die notwendigen resultierenden Schalldämmmaße werden im Bebauungsplan Nr. 239 textlich festgesetzt.

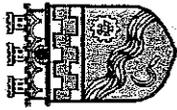
Hilden, den 24.11.2004

Im Auftrag

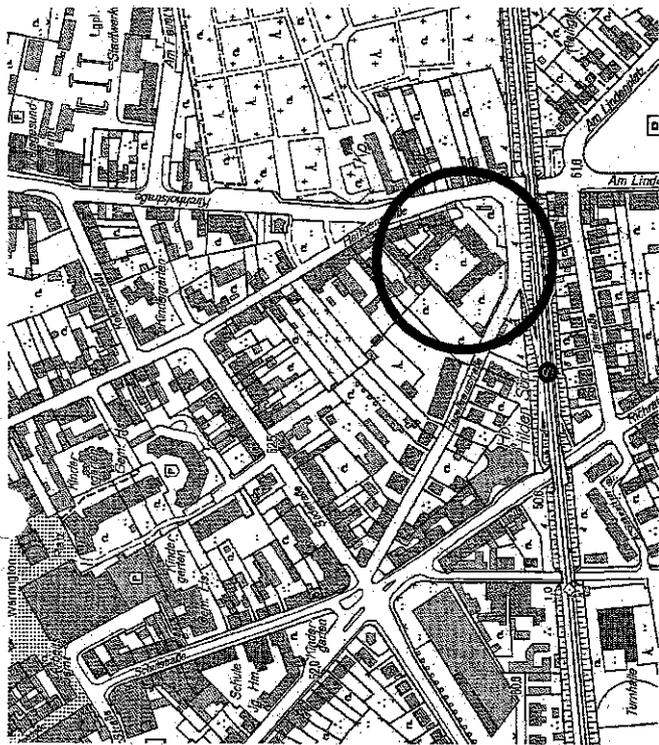


(Groll)

Sachgebietsleiter Planung



Hilden

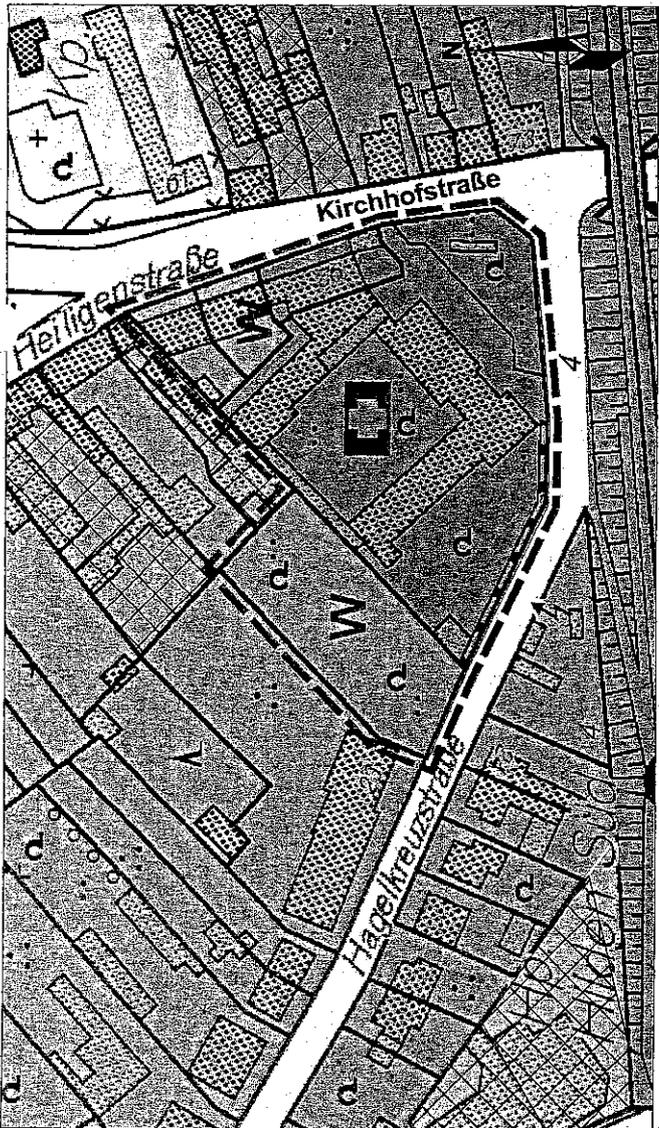


Legende

	Wohnflächen		Bahnlinie
	Flächen für den Gemeinbedarf		örtliche Hauptverkehrsstraße
	Kirche		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
	Kemptelände		Altland (gemäß Altlandstatut des Landes)
	Grünflächen		

35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden

ALT



NEU

