



Telefon 02 11. 582-01
Fax 02 11. 582-19 66

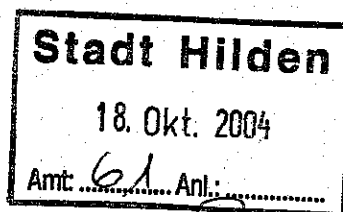
rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 10 08 20

40708 Hilden



Ansprechpartner
Abteilung
Zimmer
Telefon
Fax
E-Mail

Herr Korn
T 102
176
02 11 582-1026
02 11 582-1047

Ihr Zeichen
IV/61.1 Hol-239

Unser Zeichen
T 1028 Ko/Mer

Ihre Nachricht vom
07.10.2004

Datum
13.10.2004

**Bebauungsplanentwurf Nr. 239 sowie
35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Kirchhofstra-
ße/Hagelkreuzstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von unseren Buslinien 741, 781 und 782 mit den Haltestellen
„Stadtfriedhof“ und „Hilden Süd S“ sowie der Buslinie 785 mit der Haltestelle „Hil-
den Süd S“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 150 m - 200 m.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinische Bahngesellschaft AG

Dirk Langensiepen

Wolfgang Eilrich

Vorstand:
Dr.-Ing. Herbert Feiz
(Vorsitzender)
Peter Ackermann
Dirk Biesenbach
Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Friedrich G. Conzen
Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

Stadtparkasse
Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06

Commerzbank AG
Düsseldorf
BLZ 300 400 00
Konto 322 21 55

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto 45 90-509

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn

Ⓜ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
Ⓜ Belsenplatz
U70 U75

Bus

Ⓜ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862

Feuerwehr Hilden
Amt I/37.6-Bro.
Tel.: 2463-17

22. Oktober 2004

An
IV/61.1
Planungs- und Vermessungsamt
z.Hd. Frau Holsträter

 25.10.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 BauGB

hier: Bebauungsplan Nr. 239 mit gleichzeitiger 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Kirchhofstraße / Hagelkreuzstraße

Sehr geehrte Frau Holsträter,

zur Änderung des Bebauungsplanes 239 nehme ich wie folgt Stellung.

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen aus Vorgesprächen mit Vertretern der Klinik im Park, ergibt sich im rückwärtigen Bereich des dreigeschossigen Neubaus keine Notwendigkeit zu Schaffung einer Feuerwehruzufahrt für das Hubrettungsfahrzeug, da der Neubau mit mindestens zwei baulichen Rettungswegen errichtet wird.

Um den Neubau aber überhaupt, zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsmaßnahmen, erreichen zu können, muss die als „Private Zufahrt“ gekennzeichnete Fläche, als Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche entsprechend den Vorgaben der BauO NRW i.V.m. der Verwaltungsvorschrift, verbreitert bzw. insgesamt vergrößert werden.

Der nächste Punkt zur
Diskussion?

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Brocke
(Brandamtmann)

Von: Stefan Brocke
An: Holstraeter, Iris
Datum: 23.11.2004 17:00:41
Betreff: Bebauungsplan Nr. 239

Sehr geehrte Frau Holsträter,
der mir am 08.11.04 übersandte und bezüglich einer Feuewehrbewegungsfläche im Innenhof überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 239, findet unsere Zustimmung.
Vorausgesetzt wird dabei, dass das dreigeschossige Gebäude, wie in Vorgesprächen mit Betreibern und Brandschutzsachverständigen beabsichtigt, mit mindestens zwei baulichen Rettungswegen errichtet wird.
Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Stefan Brocke

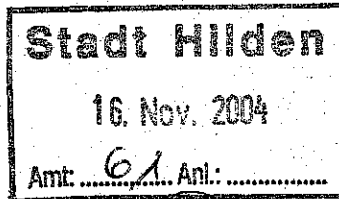
Stefan Brocke
Stadt Hilden
I/37-Feuerwehr
Tel. 02103-2463-17
Fax 02103-2463-33
E-mail: stefan.brocke@hilden.de
Internetportal: <http://www.hilden.de>

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungsamt

40721 Hilden



Ihr Schreiben 7.10.04
Aktenzeichen 63-2
Datum 12. Nov. 2004

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan	35. Änderung
Bebauungsplan	Nr. 239
Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB
Bereich	Kirchhofstr./Hagelkreuzstr.

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan

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

Umweltprüfung

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB i.d.F. vom 20.7.2004 (Dies ist gleichzeitig der Stichtag für den Aufstellungsbeschluss eines BP) ist der Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbereich mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beizufügen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der UP ergeben sich aus der Anlage zu den oben genannten Paragrafen. Es wird angeregt, diese Liste vollständig abzuarbeiten, sofern der Aufstellungsbeschluss zum og. BP nach dem oben genannten Termin lag.

Eingriffsregelung

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet wurde. Es wird angeregt die noch zu bestimmende 2. externe Maßnahme konkret zu benennen und inhaltlich mit der ULB abzustimmen. Es wird weiterhin angeregt die im LBP beschriebenen externen Maßnahmen (siehe Punkt 6 LBP) bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen gemacht.

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Notfälle 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

3. 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.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes zur Schallsituation ist erst nach Durchsicht des Schallgutachtes und der Festsetzungen zum passiven Schallschutz möglich. Die Unterlagen sind erst am 9. Nov. 2004 hier eingegangen. Die Stellungnahme wird kurzfristig nachgereicht.

Hinweis an das Bauaufsichtsamt:

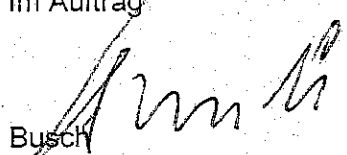
Um eine frühzeitige Beteiligung des Gesundheitsamtes im Baugenehmigungsverfahren für die Klinik wird gebeten.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Die 35. Änderung des FNP wurde auf dem Dienstweg zwecks Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. §20 LPlG am 12. November 2004 ohne landesplanerische Bedenken der Bezirksregierung weitergeleitet.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das betroffene zum größten Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Klinik dargestellt. Ein kleiner nordöstlicher Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Änderung des FNP kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des dann wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag


Busch



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungsamt

40721 Hilden

Ihr Schreiben 7.10.04
Aktenzeichen 63-2
Datum 23. Nov. 2004

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan	35. Änderung
Bebauungsplan	Nr. 239
Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB
Bereich	Kirchhofstr./Hagelkreuzstr.

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich in Ergänzung zu meinem Schreiben vom 12. Nov. 2004 wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Zu dem BP 239 wurden die schalltechnische Untersuchung des Schalltechn. Ing.büros Pies vom 27.09.04 sowie der Nachtrag vom 21.10.04 vorgelegt.

In diesen Schallgutachten wurden die Verkehrslärmimmissionen der Kirchhofstraße sowie der südlich gelegenen S-Bahnstrecke auf die bestehenden sowie neugeplanten Bereiche der Klinik (Fläche für Gemeinbedarf) sowie die bestehende Wohnbebauung (WA) ermittelt; weiterhin wurden die von der Klinik ausgehenden Emissionen (Parkplatznutzungen, Anlieferverkehr, technische Anlagen) und die daraus resultierenden Einwirkungen auf die bestehende Wohnbebauung berücksichtigt.

Als Ergebnisse des Schallgutachtens wurden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 durch den Verkehrslärm (überwiegend durch Straßenverkehrslärm) in Teilen des BP-Gebietes festgestellt; betroffen ist das WA-Gebiet (Überschreitungen tagsüber bis zu 11, nachts bis zu 14 dB(A)) sowie z.T. die südöstlichen Fronten der bestehenden Klinikgebäude (unter Zugrundelegung der o.g. Orientierungswerte für WA-Gebiete, da für Krankenhäuser im Beiblatt 1 keine Orientierungswerte angegeben sind / Überschreitungen tagsüber bis zu 5, nachts bis zu 8 dB(A)).

In den entsprechenden Bereichen – insbesondere im WA-Gebiet – sind gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Zur Verbesserung der Schallsituation sind im BP textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz (z.T. für Neu- oder Umbaumaßnahmen) vorgesehen; hierzu bestehen keine



Kreis Mettmann
Der Landrat

Blatt 0

weiteren Anregungen oder Bedenken.

Empfohlen wird auch (wie auch vom Schallgutachter angegeben) die Anordnung von Schlafräumen zu den lärmabgewandten Seiten (abgewandt von Kirchhofstr. und ggf. auch der S-Bahnlinie).

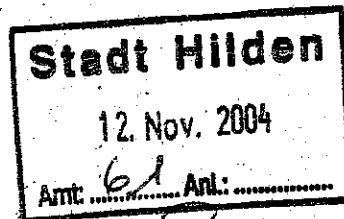
Für die von den Klinikbereichen (mit Parkplätzen) ausgehenden Geräuschemissionen bestehen gemäß dem Gutachten ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung (keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der TA Lärm) bzw. es wurden entsprechende Regelungen zur Schallminderung im BP getroffen.

Im Auftrag

Worm

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.

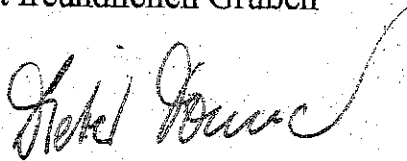
Dieser erhaltende Ausgleich und die Vermeidung von Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes ist ökologisch und ökonomisch sinnvoller als ein Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet und sollte deshalb den Vorzug erhalten.

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.

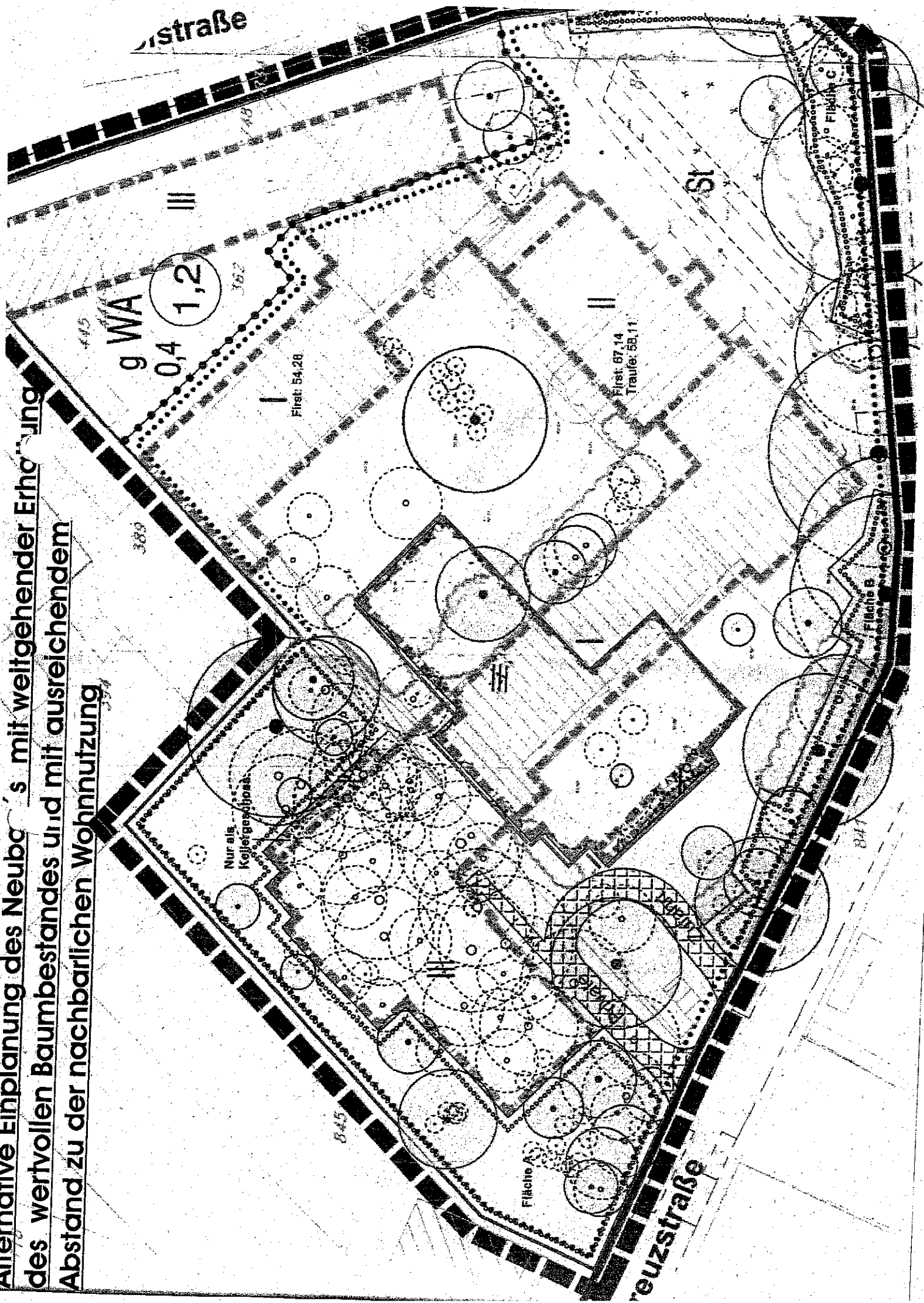
Wir hoffen, mit unseren Anregungen zur Verbesserung der Planung und zum Ausgleich der Interessen beigetragen zu haben und bitten um wohlwollende Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

Alternative Einplanung des Neubaus mit weitgehender Erhaltung
des wertvollen Baumbestandes und 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 solle 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.)

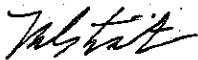
Ein Anwesender regte eine Vogelbegutachtung an, da auf dem Klinikgrundstück Nistkästen sowie ein Großvogelnistkasten vorhanden sind.

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.



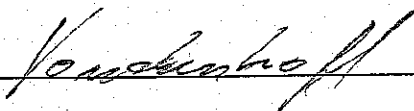
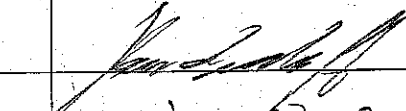
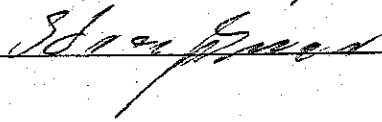
**Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 239 mit der
35. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anwesenheitsliste -**

Name und Anschrift	Unterschrift
Fischer, Deling 5, 50855	Fischer
Kleinert, Kurt, Hagelkreuz 6	21 i. d. Fischer
Knepper, Heiligenstr. 84 17	Knepper
Handeck, Heiligenstr. 68	Handeck
HERZIG MICHAEL	
H. Binkel	
H. Többorn	
BRÄUER, DASNAE	Bräuer
Diller, Bend	Diller
Becker, Carsten Furtwänglerstr. 11	Becker
Molitor Hagel. 8	Molitor
Spelter, Kerschensch. weg	Spelter
Wolpert, Hagelkreuzstr.	Wolpert
Krings, Kirchhofstr. 69	Krings
Politzky, Heiligenstr. 78	Politzky
Watzek	Watzek
Tang " 82	Tang
Pross, Ursula Regest. 6	U. Pross

RM

Hilden, den 04.11.2004

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

Name und Anschrift	Unterschrift
BONNER, DIETER, HUMBOLDT 64	
Schnadeberg, Claudia, Wilbergstr. 3a	C. Schnadeberg
Schnitzler, Franz D. Mettmann erstellt	
	
	Marion Straßmann

RM

Bebauungsplan Nr. 239

für den Bereich
Hagelkreuzstraße/ Kirchhofstraße

Entwurfsbegründung

1. Vorhandene Kartengrundlagen
2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Planinhalt und Planziel
 - 4.1 Anlass
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Erschließung
5. Umweltverträglichkeit
 - 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



November 2004

1. Vorhandene Kartengrundlagen

Bebauungsplan	M 1: 500
Katastralkarte	M 1: 1000
Flächennutzungsplan	M 1: 10000

2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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 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 mit verschiedenen gewerblichen Ansiedlungen geprägt.

3. Bisheriges Planungsrecht

Bisher weist der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahre 1993 für den Planbereich zum größten Teil „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ aus. Im westlichen Bereich und nordöstlichen Bereich sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

Einen Bebauungsplan gibt es weder für den Planbereich noch für die nähere Umgebung, hier gilt der § 34 BauGB.

Das 1997 für das Stadtgebiet Hilden erstellte Siedlungsdichtegutachten trifft für den Planbereich keine Aussagen.

Gleiches gilt für den städtischen Grünordnungsplan von 2001.

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).

4. Planinhalt und Planziel

4.1 Anlass

Ziel der Aufstellung ist es, den Standort der Klinik zu wahren, indem dem Klinikbetrieb die Möglichkeit einer wirtschaftlich notwendigen räumlichen Erweiterung gegeben wird. Zudem sollen Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet klar geregelt werden.

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

4.2 Bebauung

Auf der „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ wird die Überbaubarkeit des Grundstückes durch Baugrenzen und Festsetzungen zur Geschosshöhe geregelt. Mit den Baugrenzen wird im Wesentlichen der derzeitige Bestand mit einer I und II-Geschossigkeit gesichert. Nur im westlichen Bereich besteht die Möglichkeit zu einer III-geschossigen Neubebauung, wobei im nordöstlichen Gebäudebereich nur der Kellerausbau möglich ist bzw. nur das Erdgeschoss ausgebaut werden kann, um eine weitere Schädigung des schützenswerten Baumbestandes zu verhindern.

Entlang der Kirchhofstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Das Baufenster, die Ausweisung einer geschlossenen Bebauung und einer III-Geschossigkeit sichern den Bestand. Im südlichen WA ist die Einhaltung der GRZ und GFZ durch eine Baulast auf den Gemeinbedarfsflächen gesichert.

4.3 Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet ist sowohl durch die Kirchhofstraße/Heiligenstraße als auch durch die Hagelkreuzstraße gewährleistet. Der geplante Neubau soll durch eine im Bebauungsplan gekennzeichnete private Zufahrt über die Hagelkreuzstraße erschlossen werden.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Grünflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages notwendig ist.

Eine erste Bewertung des zu erwartenden Eingriffs auf Grundlage des jetzigen Standes des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits erstellt und wird zusammenfassend wie folgt dargestellt:

Zurzeit weist das Plangebiet durch einen dichten Baum- und Heckenbestand besonders im westlichen Teil einen parkähnlichen Charakter auf. Außer im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan lediglich der Gebäudebestand festgeschrieben, so dass hier kein Eingriff entsteht. Nur der im westlichen Plangebiet durch die Ausweisung eines ca. 730 m² großen Baufensters entstehende Eingriff erfordert Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Als Minderungsmaßnahmen sind unter anderem die Festsetzung aller schützenswerten Bäume und Hecken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zum Erhalt vorgesehen, die Ausführung der Wegeflächen in offenporigen Belagsarten, sowie der Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen/ Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen.

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 auch 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 Hessel“) 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 Gölden“) mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstück 59 durch die Anlage einer extensiven Obstwiese ausgeglichen.

5.2 Lärm

Aufgrund der Lage der ausgewiesenen Bebauung in Nachbarschaft zu einer Bahnlinie und einer Landstraße (L 403) sowie der Parkplatznutzung der Klinikbesucher und -angestellten, ist 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 mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 40 dB(A) notwendig ist. Dieses gilt auch für den der Kirchhofstraße zugewandten Teil des Klinikgebäudes. Diese und alle weiteren sich aus dem Lärmgutachten ergebenden Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan Nr. 239 textlich festgesetzt bzw. in die Hinweise aufgenommen.

5.3 Verkehr

Bei der Kirchhofstraße handelt es sich um eine Landstraße (L403) mit einer Verkehrsbelastung von ca. 14.000 Kfz/Tag (im betroffenen Abschnitt).

Die Verkehrsbelastung der Hagelkreuzstraße als Einbahn-, Anlieger- und Fahrradstraße ist zu vernachlässigen und wird auch durch die Erweiterung der Klinik nicht nennenswert zunehmen.

Der ruhende Verkehr für die Klinik wird zum Teil auf den dafür bereitgestellten und markierten Flächen vor dem östlichen Gebäude gesichert. Des Weiteren werden außerhalb des Plangebietes, gegenüber der Klinik an der Hagelkreuzstraße 20 Stellplätze, die bereits vorher als Parkplatz genutzt wurden, für die Zukunft durch Grundstückserwerb gesichert.

Im Allgemeinen Wohngebiet können die Stellplätze vor den Gebäuden untergebracht werden. Falls diese als Nachweis nicht ausreichen, muss eine Ablösung erfolgen.

Das Plangebiet und somit auch die dortige Klinik sind sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Kirchhofstraße liegt die Bushaltestelle „Stadtfriedhof“ der Linien 741, 781 und 782.

Des Weiteren befindet sich an der Hagelkreuzstraße gegenüber des Klinikkomplexes die Haltestelle „Hilden Süd S“ der S-Bahnlinie S7.

5.4 Kulturgüter

Es gibt innerhalb des Plangebietes kein Gebäude, das als „Denkmal“ in der Denkmalliste eingetragen ist oder deren Eintragungen in die Denkmalliste empfohlen werden und die als denkmalwürdige Gebäude einzustufen sind.

5.5 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 Sachstandbericht. 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.

5.6 Fazit

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. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 nach den Regelungen vor dem 20.07.2004 kein Vorhaben zum Gegenstand hat, für das nach der Anlage 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben“ (UVPG) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht, wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet.

Derzeit werden das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser über den Kanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal kann nur noch ca. 25% des durch die Neubaumaßnahme hinzukommenden Niederschlagswassers aufnehmen, so dass das restliche über Mulden/ Rigolen versickert werden muss. Dieses wird, genauso wie die Versickerung des Niederschlagswassers aller Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen, im Bebauungsplan textlich festgesetzt und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Minderungsmaßnahme berücksichtigt.

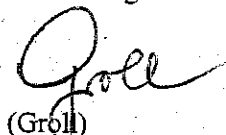
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Für die Stadt Hilden entstehen keine Kosten.

Die Umsetzung der Maßnahme ist für 2005 angedacht.

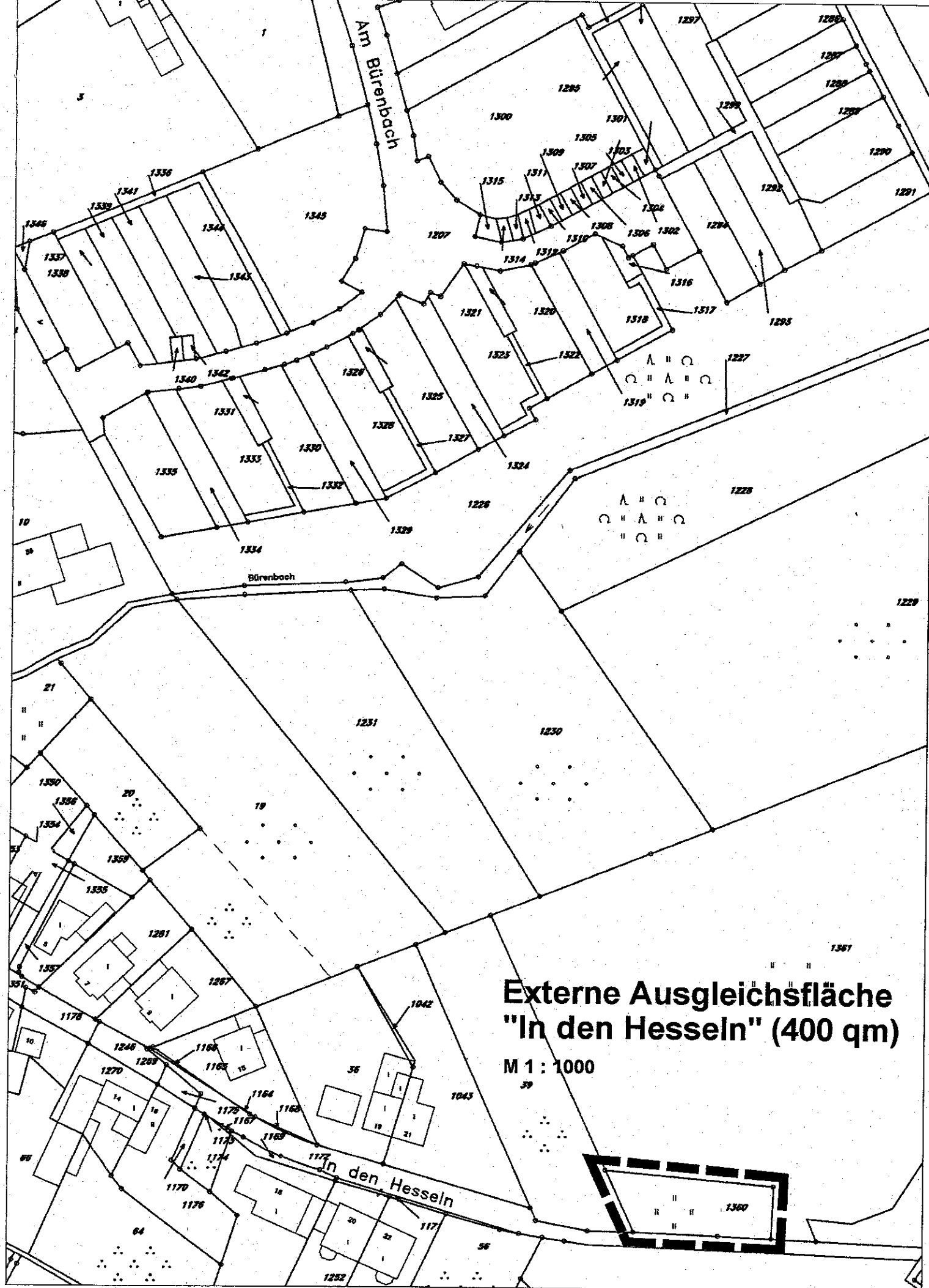
Hilden, den 24.11.2004

Im Auftrag



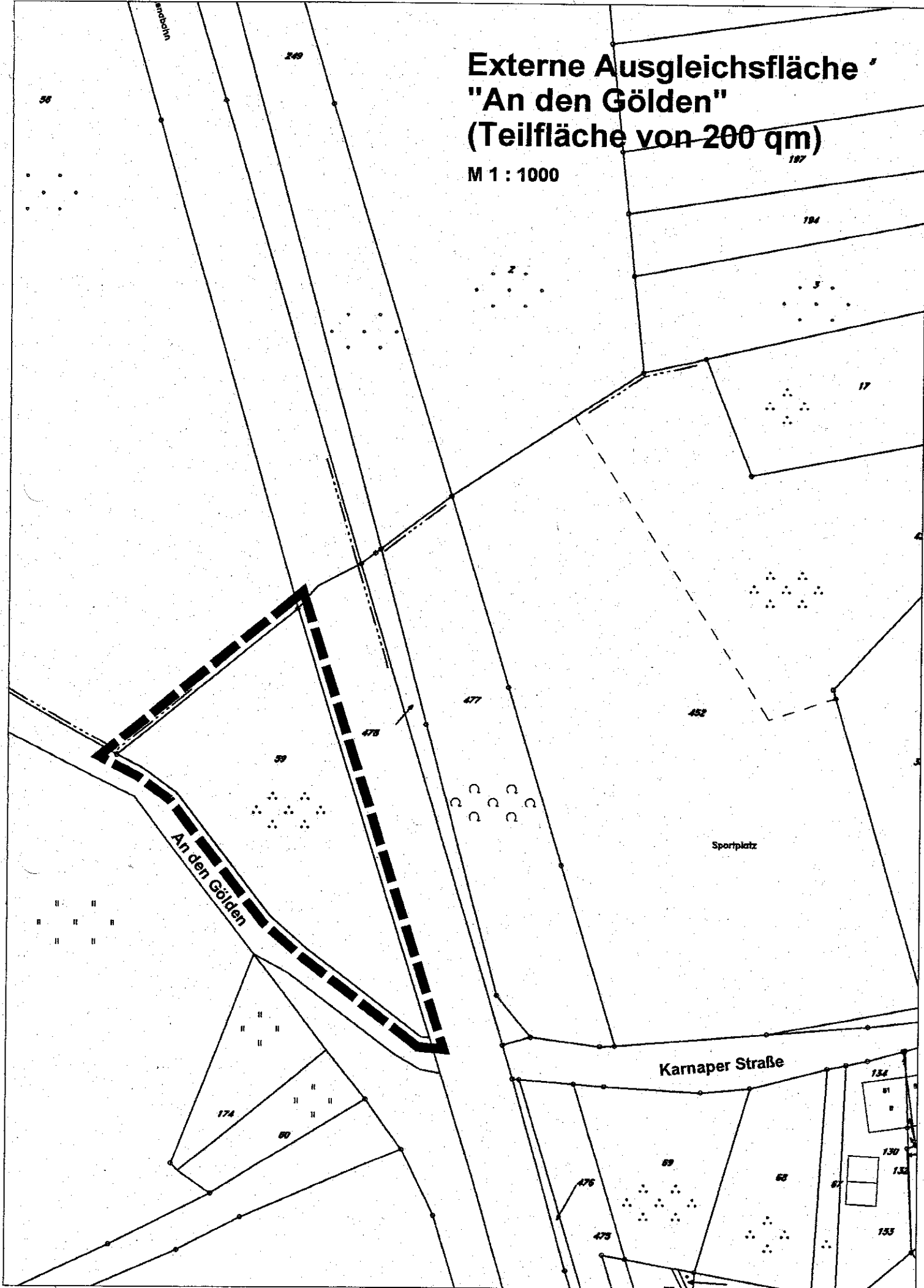
(Goll)

Sachgebietsleiter Planung

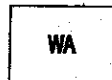


Externe Ausgleichsfläche "An den Gölden" (Teilfläche von 200 qm)

M 1 : 1000

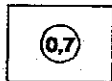


1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der
BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

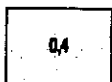


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



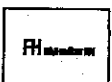
Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl

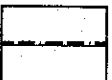


Zahl der Vollgeschosse

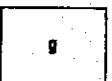


Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

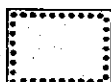


Baugrenze



geschlossene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und
Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und
Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



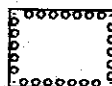
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

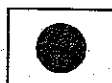
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



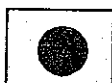
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)



Erhaltung: Hecken und Sträucher



Erhaltung: Bäume

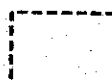


Bäume, Neupflanzung mit Erhaltungsgebot, Standort nachrichtlich dargestellt

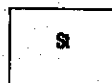


Nicht erhaltenswerte oder zu erhaltende Bäume

15. Sonstige Planzeichen



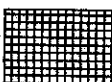
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



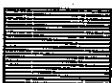
Stellplätze



Private Zufahrt



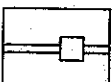
Feuerwehrbewegungsfläche



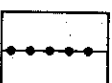
Fahrradabstellanlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Zu erhaltende Mauer



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Bemaßung

Textliche Festsetzungen:

1. **Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 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.
 - 1.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Fläche nicht extra dafür gekennzeichnet ist, sind Stellplätze und Garagen oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für Gemeinbedarf dürfen nur bis max. 1700 m² der Gesamtfläche durch Wege, Stellplätze, Erschließungs- und Feuerwehrbewegungsflächen versiegelt werden.
2. **Versickerung der Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 51 a LandeswassergesetzNW)**
 - 2.1 Das auf der Fläche für Gemeinbedarf anfallende nicht mehr vom Kanal erfassbare Niederschlagswasser ist über Mulden/Rigolen nach Absprache mit dem Sachgebiet Stadtentwässerung auf dem Grundstück zu versickern, allerdings nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt oder zur Neupflanzung festgesetzten Bäume.
 - 2.2 Alle Wege-, Stellplatz-, Erschließungs- und Feuerwehrbewegungsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Es dürfen ausschließlich folgende Belagsarten verwendet werden: Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, Kies, Holzdecke. Alternativ ist die Versickerung der unbelasteten Niederschlagswasser in den angrenzenden Vegetationsflächen zulässig (z.B. neue Klinikinfahrt).
3. **Erhaltung der vorhandenen Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - 3.1 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 zu schützen.
 - 3.2 Um den Charakter der Parkanlage zu erhalten, sind die Umpflanzungen in den als A, B und C gekennzeichneten Flächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
 - 3.3 Stark verwilderte Bereiche in den Flächen A, B und C sind zur Erhöhung der Lebensfähigkeit vorhandener Bäume auszulichten. Die Auslichtungsmaßnahmen (Besetzung von Sämlingen) sind zulässig, soweit der Charakter der Eingrünung nicht verändert wird.
 - 3.4 Zum Schutz und zur nachhaltigen Sicherung insbesondere von Wurzel- und Stammbereich der Großbäume, ist die teilweise auch außerhalb des Plangebietes liegende - im Plan zum Erhalt gekennzeichnete Mauer samt Mauersockel und Mauerpfeilern zu erhalten.
4. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 4.1 Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind zur optischen Abschirmung und Eingrünung des neuen Baukörpers in einer Breite von 3 m entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Flächengrenze Strauchpflanzungen nach Liste 2 vorzunehmen; vorhandene Bäume sind zu integrieren.
 - 4.2 Zur optischen Abschirmung und Eingrünung des neuen Baukörpers sowie als Ersatz für entfallene Bäume sind in Fläche A zusätzlich mindestens 3 neue Bäume 1. oder 2. Ordnung nach Liste 1a bzw. 1b zu pflanzen. Die exakten Pflanzstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.
5. **Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen und Hecken sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung gemäß der im Anhang aufgeführten Pflanzliste.
6. **Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - 6.1 Auf dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 9, Flurstück 1360 ist eine Fläche von 400 m² der vorhandenen Intensiv Fettwäldes mit Forstpflanzen, die dem Saat- und Pflanzgutgesetz unterliegen, durch ein Forstfachunternehmen oder durch das Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadt Hilden aufzuforsten, mit dem Ziel, einen „Buchen-Niederwald“ zu entwickeln.
 - 6.2 Auf dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstück 59 ist eine Fläche von 200 m² der vorhandenen Kleingartenanlage mit geringem Gehölzbestand, als extensive Obstwiese gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadt Hilden zu entwickeln.
 - 6.3 Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn der Klinikenerweiterung herzustellen.
7. **Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die zur Minderung und zum Ausgleich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 1360 der Flur 9 sowie auf dem Flurstück 59 der Flur 54 der Gemarkung Hilden werden dem den Eingriff verursachenden Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.
8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 8.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov. 1989 incl. Beiblatt 1) bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten, dass folgende resultierende Schalldämmmaße erreicht werden:
 - an allen nicht gekennzeichneten Gebäudefassaden in der „Fläche für Gemeinbedarf“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R_w, res von 35 dB(A)
 - an den mit der Signatur XXXXXX gekennzeichneten Gebäudefassaden in der „Fläche für Gemeinbedarf“ sowie im „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R_w, res von 40 dB(A)
 - an allen nicht gekennzeichneten Gebäudefassaden im „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R_w, res von 30 dB(A)
 - an den mit der Signatur VVVVVV gekennzeichneten Gebäudefassaden im „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R_w, res von 35 dB(A).
 - 8.2 In den mit XXXXXX gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.
 - 8.3 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.
 - 8.4 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 65 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. Ist es zwingend erforderlich entsprechende technische Anlagen im Nahbereich von bestehender Wohnbebauung vorzusehen, ist ggf. die Unbedenklichkeit in einem Einzelnachweis vorzuweisen.

Textliche Hinweise:

1. **Schutz des Bodens**

Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.
2. **Baumschutz**

Während der Bauphase sind die Einzelbäume durch einen 2,00 m hohen Bauzaun im gesamten Kronenraumbereich zu schützen. Weitere Schutzmaßnahmen haben in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadtverwaltung zu erfolgen. Der Kronenraumbereich darf während der gesamten Bauphase nicht überfahren oder als Lagerfläche in Anspruch genommen werden. Es gilt die DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4).

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen sollten in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel (fungizidhaltig) zu behandeln. Mit dem Unterbau der Zufahrt ist ein Abstand von 2,00 m vom Stamm einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, ist Handschachtung vorzusehen.

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben ist zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadtverwaltung zu erfolgen.
3. **Ruhender Verkehr**

Der außerhalb des Plangebietes befindliche Stellplatz auf den Flurstücken 838 und 839 in Flur 49 der Gemarkung Hilden darf zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht genutzt werden.
4. **Lärmschutz**

Im Rahmen von Um- und Neubaumaßnahmen sollten die Wohn- und Schlafräume sowie Patientenzimmer auf der von der Kirchhofstraße abgewandten Seite angeordnet werden.

Pflanzqualitäten
 Als Mindest-Qualitäten (Wuchsstärken) für Bäume und Sträucher sind vorgesehen werden:
 Baumpflanzungen: HSt 3xv, StU 18-20 cm
 Sträucher 2xv, H 100-150 cm
 Pflanzdichte im Bereich der neu zu pflanzenden Strauchhecke (s. Maßnahmenplan) = 1-2 Pflz/m², Grenzabstand gem. NRW Nachbarschaftsrecht 0,50 m (kleine/mittlere Sträucher) bzw. 1,00 m (Großsträucher).

Aufgeführt werden heimische oder eingebürgerte Arten (des Weiteren wurden Arten allein wegen des Blühaspektes beigelegt).

Liste 1a: Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Rotbuche
Castanea sativa	Marone, Esskastanie
Ginkgo biloba	Ginkgo, Fächerblattbaum
Quercus spec.	Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus spec.	Ulm
Robinia pseudoacacia	Robinie
Pinus spec.	Kiefer
Platanus spec.	Platane

Liste 1b: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Eisrijk'	Feld-Ahorn 'Eisrijk'
Aesculus carnea Briotti	Scharlach-Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus callieriana Chanticleer	Wildbime
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Liste 1c: Bäume 3. Ordnung

Acer platanoides Globosum	Kugel-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbime
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbime
Crataegus laevigata Paul's Scarlet	Echter Rotdorn
Robinia pseudoacacia Umbraculifera	Kugel-Robinie
Robinia margaretta Casque Rouge	Rosarote Akazie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus decora	Schmuck-Eberesche
Prunus spec.	Zierkirschen
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume
Malus spec.	Zieräpfel

Liste 2: Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbime
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Deutzia Arten u. Sorten	Deutzie
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Forsythia spec.	Forsythie
Hydrangaea spec.	Hortensie
Kolkwitzia spec.	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera spec.	Gelßblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rhododendron in Arten und Sorten	Rhododendron
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Rosen
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lentana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball
Weigela spec.	Weigelia
Taxus baccata	Eibe

