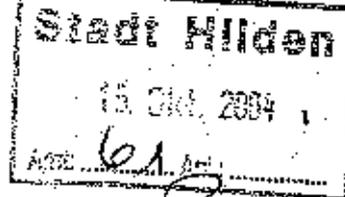


An die Stadt Hilden  
- Planungs- und Vermessungsamt

Rathaus  
40721 Hilden



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

Hilden, den 15.10.2004

Betr.: B-Plan Nr. 236 mit 40. Änderung des Flächennutzungsplan A für den  
Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden unsere erheblichen Bedenken gegen den vorgelegten  
Bebauungsplanentwurf und die Flächennutzungsplanänderung an und zwar aus  
folgenden Gründen:

Nach dem bisherigen Betreiben des Verfahrens durch Politik und Verwaltung in Hilden besteht  
die Gefahr, daß vor Abschluss der eigentlichen Planungsverfahren „Flächennutzungsplan-  
änderung“ und „Bebauungsplanänderung“ bereits Vorfestlegungen getroffen wurden bzw.  
werden.

1. Bevor überhaupt ein Bürgerbeteiligungsverfahren begonnen wurde, sind der Verkauf und  
die Umwandlung des Geländes in Wohnbau land in die Finanzierung der Umbau- und Neubau-  
maßnahmen in ein Koppelgeschäft mit der „Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden“  
eingepflichtet worden. Wie soll ein ergebnisoffenes Verfahren im Sinne eines sinnvollen und  
notwendigen Naturschutzes jetzt noch möglich werden?

2. Es läuft ein Sicherstellungsverfahren für den wertvollen Naturbestand in diesem Bereich bei  
der Kreisverwaltung Mettmann, das durch einen „betroffenen“ Grundstückseigentümer  
veranlasst wurde. Dieses Verfahren ist nach unserer Kenntnis noch nicht zu einem Ergebnis  
gekommen. Deshalb empfehlen wir, beide Änderungsverfahren zunächst ruhen zu lassen.

Ungeachtet dieser grundsätzlichen Bedenken möchten wir folgende Anregungen zu dem Verfahren geben:

#### A. Zur geplanten 40. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße

Das Ziel der Schaffung eines zusätzlichen Schulgebäudes ist auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes zu realisieren. Insofern reduziert sich die wahre Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausschließlich darauf, „dass ein Teil des städtischen Grundstückes veräußert werden soll, um hier einem Investor die Möglichkeit zu bieten, neuen attraktiven innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen.“

Es fehlt eine schlüssige Begründung, weshalb - außer aus finanziellen Gründen - wieder einmal „Fläche für den Allgemeinbedarf“ in private Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Bei dem - auch die Stadt Hilden nicht verschonenden - zu erwartenden Bevölkerungsrückgang wird zusätzliche Wohnbaufläche in Hilden nicht benötigt. So veröffentlichte der Rheinische Merkur am 14. Oktober 2004 eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020:

„Trübe Aussicht: Bis 2020 werden sich die Gebiete, die schrumpfen, fast verdoppeln“ und die dort beigefügte Grafik zeigte den Kreis Mettmann in der Gruppe der Kreise, für die eine Schrumpfung zwischen -9,9 bis 5 % erwartet wird.

In derselben Ausgabe wird auch auf die Erkenntnisresistenz der Politik hingewiesen:

„**Demografie** - Kaum eine andere Disziplin erlebte mehr Höhen und Tiefen -

#### **Im Würgegriff der Politik“**

Wenn jetzt die Politiker in Hilden sich mehrheitlich gleichgeschaltet verhalten würden, dann würde das Bauplanungsrecht zum ausschließlichen Spielball von partei-politischen und privaten Interessen.

Dem setzen wir unseren Vorschlag entgegen, sich in der Flächennutzungsplanung an dem zukünftigen Bedarf zu orientieren. Da in diesem Verfahren eine schlüssige Begründung zu einer notwendigen Änderung fehlt, ist deshalb die Änderung als nicht erforderlich zu versagen.

#### B. Bebauungsplan Nr. 236

##### **Zu 4. Planungsinhalt und Planziel – 4.1 Anlass**

Da - wie bereits ausgeführt - der Wegfall der Fläche für den Gemeinbedarf und die Notwendigkeit einer Umwidmung in Wohnbaufläche nicht begründet ist, halten wir diesen Bebauungsplan zu den Teilen E und H für unnötig und den daraus folgenden Eingriff in Natur und Landschaft für vermeidbar.

##### **Zu dem Landschaftspflegerischen Begleitplan**

Hierzu weisen wir darauf hin, dass für dieses Gebiet ein Antrag auf Unterschutzstellung eines Eigentümers bei dem Kreis Mettmann vorliegt. Diesen Antrag unterstützen wir aus der Sicht des Naturschutzes in vollem Umfang. Aus diesem Grunde halten wir die getroffenen Aussagen unter „Allgemeines zur Bestandsaufnahme und der Bewertungsmethode“ für fachlich nicht geboten. Es handelt sich bei dem Gebiet um einen Lebensraum von wichtigen und wertvollen Tieren, wie auch aus der beigefügten Tierartenliste zu ersehen ist (Anlage Tierartenliste). Dieser innerstädtische Lebensraum hat aber nicht nur für die Fauna und Flora selbst eine unverzichtbare Bedeutung. Auch die Anwohner dieses Gebietes finden in diesem innerstädtischen, größeren Gartenlandschaften ein Naturerlebnis und diese Gärten haben auch stadtklimatische Bedeutung.

In dem Siedlungsdichtegutachten für Hilden aus dem Jahr 1997 wird ausdrücklich auf die Wichtigkeit der privaten Frei- und Gartenflächen hingewiesen:

Unter 4.2 Innerstädtische Grün- und Freiflächen (Seite 18) wird folgendes festgestellt:

*„Das Netz der innerstädtischen Freiflächen läßt sich aufgrund der alltäglichen Freiraumverfügbarkeit grob in private- und öffentliche Freiflächen unterscheiden. Hilden ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil privater und einen geringen Anteil öffentlicher Freiräume im Innenbereich.“*

Weiter wird unter 4.2.1 Private Freiflächen ausgeführt:

*„In Altbauquartieren und im Hildener Stadtzentrum werden die Grundstücksflächen jedoch häufig durch gewerbliche Nutzungen oder durch monofunktionale Garagenhöfe beansprucht.*

*Hausgartenbereiche : Die Hausgärten der Baublöcke bilden teilweise große begrünte Innenbereiche, die sowohl hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit als auch bezüglich der Stadtoökologie und der Kleinklimaverbesserung wichtige Funktionen übernehmen.*

*Ein proportionaler Zusammenhang zwischen der Größe von Hausgartenbereichen und der ökologischen Funktion kann nicht allgemeingültig beschrieben werden, dazu ist die Anzahl der beeinflussenden Faktoren zu groß und ihre Wechselwirkungen sind zu komplex. Z.B. sind neben der Größe eines Hausgartenbereiches dessen Versiegelungsgrad, die Vegetationsausstattung, die Intensität der Gartennutzung, die Art und die Geschossigkeit der Blockrandbebauung, mögliche Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen usw. wichtige Faktoren für dessen ökologische Funktion. Andererseits können selbst von kleinsten Grünflächen klimatische Auswirkungen nachgewiesen werden, auch einzelne große Bäume haben deutliche positive Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit und den Staubgehalt der Luft.*

*Die größeren Hausgartenbereiche bilden wichtige innerstädtische Freiflächenpotentiale, die bei Bedarf mit einer entsprechenden Vegetationsausstattung ökologisch aufgewertet werden können.*

Die guterhaltenen und auch die auf Sicht absterbenden Bäume in den Gartenbereichen bieten zusammen mit den Bäumen im hinteren Teil des alten Helmholtz-Gymnasiums einen der letzten Grün- und Rückzugsbereiche der Fauna in diesem Stadtbereich.

Dies gilt besonders, nachdem in den 90-er Jahren durch den Bau von Wohnungen zum „Wohnen in Hildens alten Gärten“ westlich der Gerresheimer Straße damals noch intakte Natur zerstört wurde. Ein großer Teil der dort vertriebenen Fauna hat mittlerweile dieses jetzt in der Diskussion stehende Gebiet als „neuen“ Lebensraum und Rückzugsgebiet angenommen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2004 und auf Basis von Luftaufnahmen für die bereits beeinträchtigten Bereiche. Die Bestandsaufnahme und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sehen wir für diesen Bereich als unzureichend und nicht problemadäquat an. Zumindest in Teilbereichen handelt es sich um **hochwertige Biotope**, die sich insbesondere durch die Kombination der Grünstrukturen ergibt. Dies zeigt auch die Vielfalt der anzutreffenden Fauna, die durch die Artenliste nachgewiesen ist. Diese Tatsache wird auch in der vorgelegten Eingriffsbilanzierung deutlich, wo große Bereiche mit hoher ( Biotopwertliste 8) Wertigkeit anzutreffen sind. Die Bewertung der Bäume scheint allerdings vor allem in gärtnerischer Hinsicht erfolgt zu sein und berücksichtigt nicht hinreichend die faunistische Bedeutung.

Da zum effektiven Erhalt und Ausgleich des Naturhaushaltes immer die Tier- und Pflanzenwelt in Symbiose gesehen werden muss, erwarten wir den Erhalt oder alternativ einen tatsächlichen, kompletten Ausgleich für **Flora und Fauna**.

Aus § 1 des Landschaftsgesetzes NW geht hervor:

- (1) Natur und Landschaft sind **im besiedelten und unbesiedelten** Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass
1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
  2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
  3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
  4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

In der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Städtebau- und Umweltministerium NW ist auf Seite 13 unter Punkt 2.2. gefordert:

*„Die Intensität der Bestandsaufnahme und Bewertung hängt im Wesentlichen von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild ab.“*

Wir fordern, die Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde des Kreis Mettmann und evtl. auch eine Begutachtung durch oberen Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf abzuwarten und auf Grund der dann festgestellten Wertigkeit des Bereiches eine entsprechende Untersuchung und Bewertung vorzunehmen.

Wir bitten Sie die etwas verzögerte Antwort von uns zu entschuldigen; dies war wegen der Vielfalt unserer Aktivitäten leider nicht vermeidbar.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des **BUND**

Anlage: Beobachtete Tiere

Beobachtete Tiere im Bebauungsgebiet zwischen Gerresheimerstraße 20-26 – Augustastraße – Hoffeldstraße im Jahr 2003/2004

| Vögel             | Säugetiere   | Insekten                      | Amphibien   |
|-------------------|--------------|-------------------------------|-------------|
| Rotkehlchen       | Haselmaus    | Feldhummel                    | Bergmolch   |
| Blaumeise         | Spitzmaus    | Erdhummel                     | Teichmolch  |
| Kohlemeise        | Eichhörnchen | Schwebefliege                 | Teichfrosch |
| Kleiber           | Igel         | Mistfliege                    |             |
| Buchfink          | Steinmarder  | Uornisse                      |             |
| Zaunkönig         | Fledermaus   | Gemeine Wespe                 |             |
| Fischerhäger      |              | Erdwespe / Sandwespe          |             |
| Elster            |              | Honigbiene                    |             |
| Rabenkrähe        |              | wilde Biene                   |             |
| Dohle             |              | rote Prachtjungfer            |             |
| Buntspecht        |              | blaue Prachtjungfer           |             |
| Grünspecht        |              | Königslibelle                 |             |
| Amsel             |              | Admiral                       |             |
| Wachholderdrossel |              | Zitronenfalter                |             |
| Ringelraube       |              | Kohlweißling                  |             |
| Turteltaube       |              | rote, gelbe, schwarze Ameisen |             |
| Reiher            |              | Glühwürmchen                  |             |
| Mauersegler       |              | Marienkäfer mehrere Arten     |             |
| Star              |              | kleiner Fuchs                 |             |
| Domplatt          |              | Großer Fuchs                  |             |
| Gartenläufer      |              | Lindenschwärmer               |             |
| Schwanzmeise      |              | Landkärtchen                  |             |
| Bachstelze        |              |                               |             |

Im oben bezeichneten Gebiet befinden sich außerdem mehrere bis zu 18m hohe Bäume (Tanne Fichte Eiche Buche Pappel Birke Lärche Ahorn) und viele dichte Hecken, die zum Brüten durch die Vögel genutzt werden.  
 Am alten Helmholzgebäude misteten übrigens im Jahr 2003 Mauersegler.

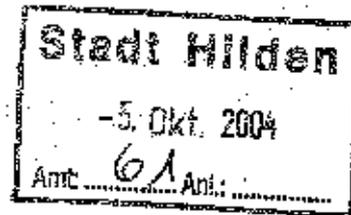


Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden

Ihr Schreiben 30.8.04  
Aktenzeichen 63-2  
Datum 28. Sep. 2004Anschließend Herr Saxler  
Zimmer 2.105  
Tel. 02104\_99\_2606  
Fax 02104\_99\_5602  
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.deBitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Flächennutzungsplan | 40. Änderung                                  |
| Bebauungsplan       | Nr. 236                                       |
| Beteiligung gem.    | § 4 Abs. 1 BauGB                              |
| Bereich             | Gerresheimer Str. / Augustastr. / Hoffeldstr. |

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:**Aus Sicht des Umweltamtes:****Untere Landschaftsbehörde:**

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

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet wurde. In der Gesamtbilanz hat der LBP ein Defizit von 8.571 Wertpunkten (Teilbereich H) errechnet.

Es ist der auf Seite 9 des LBP nur unbestimmt vorgeschlagene Ausgleich dieses Defizits „an anderer Stelle im Stadtgebiet“ konkret zu benennen, inhaltlich mit der ULB abzustimmen und bei Rechtskraft des BP in das KOMKAT einzustellen.

**Hinweis:**

Da der ULB ein Antrag auf Sicherstellung gemäß § 42a LGNW vorliegt, ist es erforderlich zu erfahren, ob im Plangebiet streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) ihren (Teil-) Lebensraum haben. Die Stadt Hilden sollte im Rahmen der Abwägung prüfen, ob streng geschützte Arten gem. FFH- RL, Anhang IV in Verbindung mit § 42 Absatz 1 BNatSchG betroffen sind und diesbezügliche Kenntnisse an die ULB leiten.

**Untere Wasserbehörde:**

Die textliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Punkt 4.2) wird befürwortet. Die Eignung des Untergrundes für Versickerungen sollte vorher durch entsprechende Untersuchungen festgestellt werden.

Da von den bestehenden Gebäuden im Plangebiet bereits teilweise das Niederschlagswasser versickert wird, können sich die Festsetzungen nur auf die neu zu errichtenden Gebäude beziehen.

Dienstgebäude  
Gothesstr. 23  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
Telefon (Zentrale)  
02104\_99\_0Fax (Zentrale)  
02104\_99\_4444  
Notfälle nach 15.30 Uhr  
02104\_99\_3301Homepage  
www.kreis-mettmann.de  
E-Mail (Zentrale)  
kne@kreis-mettmann.deBesuchszeit  
8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
Straßenverkehrsamt  
7.30 bis 12.00 Uhr und  
Do. vor 14.00 bis 17.30 UhrKonten  
Kreissparkasse Düsseldorf  
Kto. 0001000504  
BLZ 301 502 00  
Postbank Essen  
Kto. 852 23-438 BLZ 380 100 43

**Untere Bodenschutzbehörde:****1. Altlastenkataster Kreis Mettmann**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (FNP-Änderung ist nicht betroffen) befindet sich der im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnete Altstandort eines ehem. Bauunternehmens an der Gerresheimer Straße, Kreis Nr. 6571/4 Hl. Der Altstandort ist als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) klassifiziert und im Bebauungsplan als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet. In der Entwurfsbegründung ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Für die altlastverdächtige Fläche wurde bislang noch keine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, so dass keine Aussagen über mögliche Gefahrenpotentiale getroffen werden können. Ich rege an, für den Altstandort in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann (UBB) eine Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen und die UBB in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, die den Altstandort betreffen.

**2. Informelles Altstandortverzeichnis Kreis Mettmann**

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann (Stand: Mai 2004) befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplans zwei Altstandorte (Key-Flächen Nr. 29041 und 28444). Im Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich ein Teilstück eines Altstandortes (Key-Fläche Nr. 29041).

Vorsorglich rege ich an, die Altstandorte im Bebauungsplan sowie in der FNP-Änderung zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die Altstandorte betreffen.

**Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:**

Gemäß der Begründung des og. Bebauungsplanes handelt es sich bei der Gerresheimer Str. um eine Hauptverkehrsstraße; hierdurch treten an der angrenzenden Bebauung erhöhte Schallpegel auf.

Bei einer Abschätzung anhand der DIN 18005-1 ergeben sich bei der angegebenen Verkehrsbelastung bei den nächstgelegenen Gebäuden an der Gerresheimer Str. ungefähre Beurteilungspegel von ca. 72 dB(A) tags und ca. 60 dB(A) nachts; hiermit ergeben sich – z.T. erhebliche – Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA- und MI-Gebiete (z.B. tagsüber bis zu 17, nachts bis zu 15 dB(A) im WA). In den entsprechenden Bereichen des Plangebiets sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Auch im Bereich des südlichen Plangebiets ist – durch den Einfluss der Berliner Straße – von höheren Schallpegeln (evtl. auch Überschreitung der Orientierungswerte für MI-Gebiete) als im nördlichen Plangebiet an der Augusta- u. nördlichen Hoffeldstr. (an den Anwohnerstraßen) auszugehen.

Aufgrund der o.g. abgeschätzten Schallpegel sind für die Bebauung an der Gerresheimer Str. passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) V (nach DIN 4109) erforderlich, für das südliche Plangebiet (Eckbereich Gerresheimer Str. / Hoffeldstr.) ggfs. entsprechend des LPB IV und die restlichen Bereiche entsprechend des LPB III (da für die beiden letztgenannten Bereiche keine Angaben zur Verkehrsbelastung vorliegen, ist für die genauere Ermittlung der Beurteilungspegel und erforderlichen Maßnahmen bzw. Abgrenzung von Bereichen ggf. eine konkrete Schallermittlung erforderlich).

Es wird daher empfohlen (ggfs. auf der Grundlage von konkreteren Schallermittlungen), für den Fall von Neu- oder Umbauten in den o.g. Bereichen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (mit schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer (gemäß VDI 2719) ab LPB IV) im BP festzusetzen.

Weiterhin sollte für die Parkplätze, die im Bereich des Weiterbildungszentrums angeordnet werden und die an Wohnbebauung angrenzen, ggfs. aktiver Schallschutz (z.B. 2 m hohe

Schallschutzwand) zum Schutz dieser Wohnbebauung festgesetzt werden (zu den Bereichen „B“ u. „E“).

Hinweis an das Bauaufsichtsamt

Um eine Beteiligung des Gesundheitsamtes im Baugenehmigungsverfahren für die Volkshochschule, Musikschule und die Freizeitgemeinde für Behinderte u. Nichtbehinderte wird gebeten.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

Der gesamte Bereich der 40. FNP-Änderung ist im GEP 99 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Demnach entspricht die beabsichtigte Planung der Regional- und Landesplanung. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist mit dem Schreiben der Bezirksregierung vom 20.9.04 bereits durchgeführt.

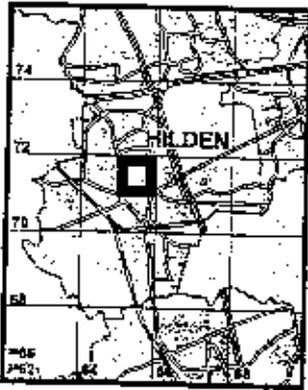
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als Fläche für den Allgemeinbedarf (Schule) dargestellt. Eine Teilfläche soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Mit der Änderung der FNP-Darstellung kann der og. Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

In Auftrag

Worm

- Anlagen: 1. Auszug Altlastenkataster Kreis Mettmann, Stand Januar 2004 (Lageplan)  
2. Auszug informelles Altstandortverzeichnis (Lageplan, Flächenreport Key-Flächen 29041 und 28444)



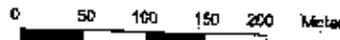


■ Karte  
6571 Hilden



(c) Rechte der Kartengrundlagen (Übersichtskarte, Regionalkarte, D/GK 5) beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Mettmann.

- Inhaltsverzeichnis Hilden
- Karten
- ⌘ Pläne
- ⌘ Fotos
- ⌘ Sonstiges
- Liste



6571





Altstandortverzeichnis Hildren

DGK5

Altstandorte\_UV

Altstandorte\_uv

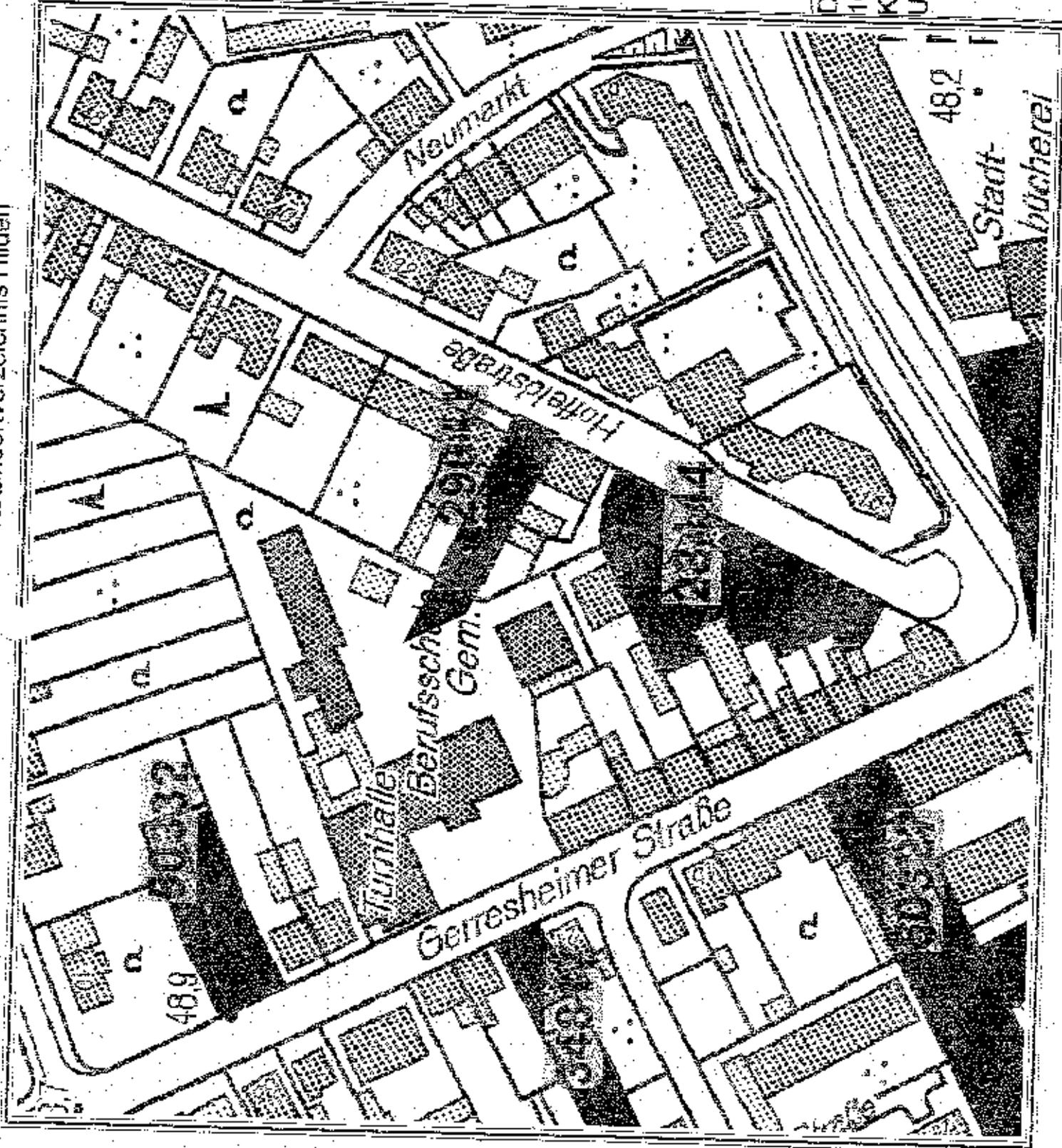
Kartenersprung: 2565006 5670930

Maßstab: 1:1498

Dinkelmann

16.09.04

Kreis Meißner - Umweltamt -  
Untere Bodenschutzbehörde





Flächenreport Kreis Mettmann

KREIS\_NR

ISAL-Nummer

Lagebezeichnung

eindeutige Bezeichnung

Grund Katasteraufnahme

Verfahrensstand

KeyFläche

AS/AA

Aktuelle Nutzung  
 Bildung und Forschung; Gebäude- und Freifläche - Wohnen; Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen; Straße (AI K)

Lokalisation

|          |                |            |         |            |      |
|----------|----------------|------------|---------|------------|------|
| Gemeinde | Hilden         | Rechtswert | 2565176 | Größe [m²] | 775  |
| Ortsteil |                | Hochwert   | 5671090 | DGK        | 6470 |
| Straße   | Hoffeldstr. 21 |            |         |            |      |

Gewerbliche Nutzungen (nach Wirtschaftssystematik)

| von  | bis  | WZ-Nr.  | EhKI | Branchenbezeichnung                         | Kurzbez. | Branchengruppe                                |
|------|------|---------|------|---|----------|---|
| 1967 | 1966 | 93.01.3 | I    | Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei | SG       | Sonstige Dienstleistungen (sonstiges Gewerbe) |

Detailinformationen zur Nutzungsgeschichte

| von  | bis  | Firmenname            | Inhaber          | WZ-Nr.  | EhKI | Branchenbezeichnung                         | Branchengruppe                                |
|------|------|-----------------------|------------------|---------|------|---|---|
| 1967 |      |                       | Reuther, Joachim | 93.01.3 | I    | Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei | Sonstige Dienstleistungen (sonstiges Gewerbe) |
| 1982 | 1966 |                       | Reuther, Joachim | 93.01.3 | I    | Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei | Sonstige Dienstleistungen (sonstiges Gewerbe) |
| 1987 |      | J. Reuther GmbH & Co. |                  | 93.01.3 | I    | Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei | Sonstige Dienstleistungen (sonstiges Gewerbe) |



|                        |  |   |       |
|------------------------|--|---|-------|
| KREIS_NR               |  | KeyFläche   | 28444 |
| ISAL-Nummer            |  | AS/AA   | AS    |
| Lagebezeichnung        |  | Aktuelle Nutzung  |       |
| eindeutige Bezeichnung |  | Gebäude- und Freifläche - Wohnen;<br>Gebäude- und Freifläche - Gewerbe und<br>Industrie; Gebäude- und Freifläche,<br>Mischnutzung mit Wohnen; Wee (ALK) |       |
| Grund Katasteraufnahme |  |   |       |
| Verfahrensstand        |  |   |       |

**Lokalisation**

|          |             |            |         |            |      |
|----------|-------------|------------|---------|------------|------|
| Gemeinde | Hilden      | Rechtswert | 2565165 | Größe [m²] | 2221 |
| Ortsteil |             | Hochwert   | 5671017 | DGK        | 6470 |
| Straße   | Hoffeldstr. |            |         |            |      |
|          |             |            |         |            |      |
|          |             |            |         |            |      |
|          |             |            |         |            |      |

**Gewerbliche Nutzungen (nach Wirtschaftssystematik)**

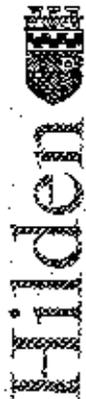
| von  | bis  | WZ-Nr.  | EhKI | Branchenbezeichnung                             | Kurzbez. | Branchengruppe                     |
|------|------|---------|------|---|----------|------------------------------------|
| 1953 |      | 34      | II   | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen | FR       | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1967 | 1994 | 50.2    | II   | Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen     | FR       | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1973 |      | 50.20.3 | I    | Lackierung von Kraftwagen                       | FR       | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1973 |      | 50.10.2 | II   | Großhandel mit Kraftwagen                       | HL       | Handel und Lagerung                |

**Detailinformationen zur Nutzungsgeschichte**

| von  | bis | Firmenname     | Inhaber          | WZ-Nr.  | EhKI | Branchenbezeichnung                             | Branchengruppe                     |
|------|-----|----------------|------------------|---------|------|---|------------------------------------|
| 1953 |     |                | Lotze, Fritz     | 34      | II   | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1967 |     |                | Lotze, Fritz     | 34      | II   | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1968 |     |                | Lotze, Friedrich | 34      | II   | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1967 |     | Lotze u. Co.   | Lotze            | 34      | II   | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1967 |     | Lotze u. Co    | Lotze            | 50.2    | II   | Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen     | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1973 |     | Lotze & Co. KG |                  | 34      | II   | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1973 |     | Lotze & Co.    |                  | 50.10.2 | II   | Großhandel mit Kraftwagen                       | Handel und Lagerung                |
| 1973 |     | Lotze & Co.    |                  | 50.20.3 | I    | Lackierung von Kraftwagen                       | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1978 |     |                | Lotze            | 50.20.3 | I    | Lackierung von Kraftwagen                       | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |

*Flächenreport Kreis Mettmann*

|      |  |         |    |   |                                    |
|------|--|---------|----|---|------------------------------------|
| 1978 | Lotze & Co. KG                         | 34      | II | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1981 | 1994 Kfz-Betrieb Bernhard Bloss        | 50,2    | II | Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen     | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1982 | Blos, Bernd                            | 50,2    | II | Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen     | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1982 | Auto Bernd Blos Kfz-Reparaturwerkstatt | 50.20.3 | I  | Lackierung von Kraftwagen                       | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |
| 1987 | Auto Bernd Blos                        | 50,2    | II | Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen     | Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle |



## **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Protokoll der Bürgeranhörung am 08.07.2004**

Der Rat der Stadt Hilden hat am 18.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 mit gleichzeitiger 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet für die 40. Flächennutzungsplanänderung liegt im nördlich zur Innenstadt angrenzenden Bereich des Hildener Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 8.400 qm. Es umfasst die Flurstücke 533, 534 und teilweise das Flurstück 552 alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 236 wird begrenzt durch die Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße und umfasst die Flurstücke 552, 544, 546, 548, 549, 931, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 263 alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 08.07.2004 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 auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Helikum, Herr Horzella, Herr Schellenberg, Herr Blum, Frau Barata, Herr Kleuser, Herr Stollarz, Herr Burchartz
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Bürgermeister Scheib, Herr Rech, Herr Groll, Herr Stuhlträger, Herr Oreskovic.

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 19.30 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor. Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn Groll über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde.

Herr Groll erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und die drei verschiedenen Varianten des Bebauungsplans Nr. 236:

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, dem Innenbereich eine neue städtebauliche Ordnung zukommen zu lassen. Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf genutzte Bereich wird verkleinert und z.T. in Wohnbaufläche umgewandelt.

Demnach sollen zukünftig auf der verbliebenen Fläche für den Gemeinbedarf die Volkshochschule, die Musikschule, das Stadtarchiv, die Freizeitgemeinschaft für Behinderte und Nichtbehinderte sowie der Stadtverband Hildener Musiker und Sänger e.V. sowohl in den vorhandenen Gebäuden als auch in einem weiteren Gebäude untergebracht werden.

Der restliche Teil der Fläche wird an einen privaten Investor verkauft, der dann die Möglichkeit erhält, das Grundstück für den Bau von zwei Geschößwohnungsbauten zu nutzen.

Mit dem Erlös des Grundstückverkaufs teilfinanziert die Stadt den Umbau des Gebäudes Gerresheimer Straße 20 für die geplanten sozialen und kulturellen Nutzungen.

Darüber hinaus bieten alle drei Entwürfe den Grundstückseigentümern der Augustastraße 14 bis 24 und der Gerresheimer Straße 22 und 24 die Möglichkeit, den rückwärtigen Teil ihrer sehr tiefen und großen Grundstücke zu bebauen.

Dass den Eigentümern dieser Grundstücke eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen wird, wird dadurch begründet, dass der Wohnungsneubau auf dem veräußerten Teil des städtischen Grundstück über das Gelände des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums erschlossen werden muss und somit die Grundstücke der Augustastraße und der Gerresheimer Straße von der Erschließung partizipieren könnten.

Die Varianten unterscheiden sich lediglich durch drei verschiedene Bebauungsarten der rückwärtigen Gärten der Augustastraße.

Entwurf I: Bebauung der Grundstücke Augustastraße 14 – 24 in Form von zwei Geschößwohnungsbauten (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage) und eines Einzelhauses auf dem Grundstück der Augustastraße 24 (Einzelgarage).

Entwurf II: Bebauung der Grundstücke Augustastraße 14 – 24 in Form von Doppelhäusern (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagen).

Entwurf III: Bebauung jedes einzelnen Grundstückes der Augustastraße 14 – 24 mit Einzelhäusern.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden zunächst zur

#### 40. Flächennutzungsplanänderung gebeten.

Hierzu kritisierte ein Bürger, die Stadt Hilden würde leichtfertig Flächen für den Gemeinbedarf aufgeben ohne zu wissen, ob diese Flächen später noch für den Gemeingebrauch benötigt würden. Die Stadt würde sich so unnötigerweise Spielraum für spätere Situationen verbauen.

Weitere Wortmeldungen gab es zur geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

**Die Bürgerinnen und Bürger nahmen zum Bebauungsplan Nr. 236 wie folgt Stellung:**

- \* *Eine der anwesenden Bürgerinnen wollte wissen, ob auch die rückwärtigen Grundstücke der Hoffeldstraße bebaut werden dürfen*

Herr Groll erklärte hierzu, dass die betroffenen Grundstücke der Augustastraße wesentlich größer und tiefer als die der Hoffeldstraße seien. Und da nicht alle Grundstücke vergleichbar seien, würden sie auch unterschiedlich behandelt, weshalb es entlang der Hoffeldstraße keine Planung für eine Hinterlandbebauung gäbe.

- \* *Es wurde die Frage gestellt, wieso die Gebäude der Augustastraße 18 bis 20 komplett mit einer roten Linie umfahren, Augustastraße 26 - 28 hingegen vorne mit einer roten und hinten mit einer blauen Linie versehen sind*

Herr Groll erklärte zunächst die Bedeutung der beiden Linien. Demnach sagt die rote Linie (Baulinie) aus, dass nach einem Abriss bzw. bei einem Neubau die Gebäude exakt auf dieser Linie errichtet werden müssen. Die blaue Linie (Baugrenze) hingegen gibt den Bereich an, innerhalb dem gebaut werden darf, also es nicht zwingend ist, den gesamten Bereich zu überbauen, es darf auch weniger sein. Er begründete die Entscheidung der unterschiedlichen Ausweisungen damit, dass die Gebäude Augustastraße 14 bis 20 als besonders erhaltenswert einzustufen sind und somit durch die Baulinie gewährleistet werden solle, dass das Straßenbild möglichst erhalten bleibt.

- \* *Ein Bürger wollte in dem Zusammenhang wissen, ob durch die Anwendung der roten Linie auch vorgeschrieben wird, wie die Fassade auszusehen hat*

Herr Groll sagte hierzu, dass durch die Baulinie keine gestalterischen Vorgaben gegeben werden.

- \* *Herr Donner (B.U.N.D.) erläuterte, dass die Gärten schließlich auch eine geschichtliche Entwicklung hätten und ob dies mit in die Überlegungen zum Bebauungsplan mit einbezogen wurden*

Herr Groll verneinte dies.

- \* *Es wurde die Frage nach der Notwendigkeit für die Schaffung von Baurecht gestellt und ob konkrete Absichten und Anträge vorlägen. Weiter wurde gefragt, wie viele Bürger einen Antrag stellen müssen bis es zu einer Entscheidung kommt, wer letztlich entscheidet und ob einheitlich abgestimmt werden muss*

Hierzu gab Herr Groll an, dass es entsprechende Anfragen bzw. Wünsche für eine Baumöglichkeit gegeben hat, dass es keine Mindestanzahl an Anfragen geben muss, um ein Bauleitplanverfahren einzuläutern, dass der Rat der Stadt Hilden und somit die von den Bürgern gewählten Politiker letztlich entscheiden und dies auch nicht einheitlich sein muss, sondern ein mehrheitlicher Beschluss ausreichend ist.

- \* *Ein Bürger fragte nach den Kosten für den Erschließungsaufwand der rückwärtigen Grundstücke*

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung, gab Herr Groll an, könne man noch keine konkreten Aussagen dazu machen.

- \* *Es wurde gefragt, weshalb keine Doppelhäuser, wie sie auch in der Augustastraße bereits schon bestehen, vorgesehen sind und stattdessen Mehrfamilienhäuser mit Pultdächern*

Herr Groll begründete die Entscheidung dahingehend, dass mit dieser Ausweisung die planerische Absicht besteht, eine städtebauliche Unterordnung gegenüber dem Denkmal Gerresheimer Straße und den Häusern der Augustastraße zu erzielen. Unter Verwendung einer modernen und zurückhaltenden Architektur sollen die Neubauten der Mehrfamilienhäuser mit Pultdächern ausgestattet werden um somit auch gleichzeitig ein eigenständiges und abgerundetes städtebauliches Konzept darzustellen. Das gleiche gelte allerdings auch bei der vorgestellten Variante mit möglichen Doppelhäusern im Hintergelände. Auch bei diesen sei ein Pultdach vorgesehen.

- \* *Es wurde danach gefragt, welche Bedeutung die Kreise mit dem X in den Plänen haben*

Herr Groll erklärte hierzu, dass dies Bäume wären, die im Rahmen der Planung gefällt werden müssten.

- \* *Von einem der Bürger wurde angemerkt, dass im Plangebiet ein wertvoller Baumbestand existiert, den man erhalten sollte, insbesondere was die alte Eiche betrifft*

Herr Groll erläuterte hierzu, dass in den Planungen der Stadt Hilden die alte Eiche hätte erhalten werden können und somit planerisch dieser Erhalt durchaus möglich sei.

Allerdings räumte er auch ein, dass durch den Verkauf an einen Investor die Verwertbarkeit des Grundstückes nicht vor ökologischen Gesichtspunkten unbedingt halt mache oder darauf Rücksicht nähme.

Ergänzend gab Herr Groll an, dass der Erhalt der alten Eiche als Anregung aus der Bürgeranhörung mitgenommen und berücksichtigt wird.

Herr Scheib ergänzte die Ausführungen Herrn Grolls dahingehend, dass zu diesem Zeitpunkt der Planung durchaus noch die Chance besteht, die Eiche zu erhalten und nochmals mit dem Bauträger Rücksprache gehalten wird.

- *Einer der Anwesenden wollte wissen, wieso die Erschließung der Häuser, die auf den Grundstücken der Augustastraßen erbaut werden sollen, über die Gerresheimer Straße und nicht über die Augustastraße erfolgen soll. In diesem Zusammenhang wurde auch der Bebauungsplan Nr. 166 als Vergleich herangezogen, schließlich wird das Wohngebiet auch nicht über die Gerresheimer Straße erschlossen, sondern über die Nordstraße, und es keinen großen Unterschied zwischen Nordstraße und Augustastraße gibt*

Herr Groll verwies zunächst auf die unterschiedlichen verkehrlichen Funktionen der beiden Straßen. Demnach ist die Augustastraße als Anliegerstraße einzustufen, die über ein

qualitätsvolles Umfeld verfügt und auch eine ganze andere Aufgabe hat als die Gerresheimer Straße, die als Hauptverkehrsstraße einzustufen ist.

Ferner komme hinzu, dass eine Erschließung über die Augustastraße eine Doppelererschließung für die geplante Bebauung bedeuten würde und somit auch doppelte Erschließungskosten anzurechnen wären. Außerdem würde der Bau einer separaten Erschließungsstraße bzw. -weges eine zusätzliche Versiegelung bedeuten und die Freiraumqualität mindestens einer der Gärten nachhaltig beeinträchtigen.

Bezüglich des Vergleiches zum Bebauungsplan Nr. 166 erklärte Herr Groll, dass man die beiden Wohngebiete nicht miteinander vergleichen könnte. Allein die höhere Anzahl der Wohneinheiten und die somit wesentlich dichtere Bebauung des Gebietes des Bebauungsplan Nr. 166 lassen einen Vergleich nicht zu. Demnach wäre eine Erschließung für das Wohngebiet des evangelischen Gemeindezentrums über die Gerresheimer Straße auch aufgrund der Nähe zum Kreisverkehr verkehrstechnisch nicht vertretbar und würde zu erhöhten Konflikten führen.

- \* *An dieser Stelle wurde Herr Groll gefragt, ob seitens der Verwaltung über eine verkehrliche Lösung für den Fall nachgedacht wurde, dass es Probleme hinsichtlich der Abbiegevorgänge auf das Gelände des neuen Weiterbildungszentrums geben könnte*

Hinsichtlich eines reibungsloseren Ablaufs auf der Gerresheimer Straße in Höhe des neuen Weiterbildungszentrums, ergänzte Herr Groll, wäre evtl. die Einrichtung eines separaten Linksabbiegers möglich. Dies würde dann aber auch zu Lasten vereinzelter Parklätze entlang der Gerresheimer Straße gehen. Eine konkrete Planung liege hierfür derzeit noch nicht vor.

- \* *Auf diese Äußerung reagierten vereinzelte Bürgerinnen und Bürger verärgert, da ihrer Auffassung nach in dem Bereich zuwenig öffentliche Parklätze den Anwohnern zur Verfügung stehen*

Herr Groll erklärte dazu, dass für das Weiterbildungszentrum 45 Stellplätze gemäß Baunutzungsverordnung nachgewiesen werden müssten und dies auch laut Plan der Fall ist.

In dem Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Schuldgrundstück werden ca. 30 Stellplätze für 20-22 Wohneinheiten in einer Tiefgarage nachgewiesen. Für die Wohnbebauung auf den Grundstücken der Augustastraße genügt laut Stellplatzverordnung der Stadt Hilden der Nachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit. Es ist aber davon auszugehen, dass auch hier einige Stellplätze mehr errichtet werden als erforderlich.

- \* *Einer der anwesenden Bürger merkte hierzu an, dass heutzutage jede Familie 2 - 3 Autos habe und dies auch in der Planung berücksichtigt werden muss*

Herr Groll stellte diese Aussage in Frage und verwies auf die Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplanes, wonach in Hilden allein 25 % der Haushalte kein Auto besitzen.

Wer ein Auto besitze, trage dafür auch die Verantwortung und es sei nicht die Aufgabe der Stadt, öffentliche Parklätze für private Nutzungen bereitzustellen, solange auch auf den Privatgrundstücken neue Stellplätze eingerichtet werden könnten.

- \* *Es wurde gefragt, was mit den 7 bisherigen Parkplätzen geschieht, die vor dem Gebäude Gerresheimer Straße 20 bislang existierten*

Herr Groll erklärte, dass diese Parkplätze zunächst dem Weiterbildungszentrum zugewiesen würden und ebenso wie die anderen Stellplätze auf dem Gelände bewirtschaftet werden sollen. Wie die Bewirtschaftung konkret aussehen wird, könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Eventuell werde später der Bereich der Parkplätze zur Einrichtung einer behindertengerechten Bushaltestelle in Anspruch genommen.

- \* *Einer der Bürger erwartete von der Verwaltung bzgl. der Bewirtschaftung der Parkplätze und den Ansprüchen der Anwohner aus der Gegend nach freien Parkplätzen, Kompromisslösungen und Alternativvorschläge*

Herr Groll bekräftigte erneut seine Aussage, dass über die Art und Weise der Bewirtschaftung bisher auch noch nicht konkret nachgedacht werden konnte, da es noch keine konkreten Nutzungs- bzw. Stundenpläne für das Weiterbildungszentrum gibt. Erst danach könnten unterschiedliche Vorschläge bzgl. der Bewirtschaftung gemacht werden, über die dann letztlich auch der Rat der Stadt Hilden zu entscheiden hat.

- \* *Ein Bürger kritisierte die zusätzliche Ausweisung von Wohnungsbau und fragte, wann denn endlich damit in Hilden Schluss wäre und wer das Ende letztlich bestimmt. Schließlich nähme die Dichte der Bebauung immer weiter zu und somit auch der Verkehr*

Herr Groll verwies auf das Siedungsdichtgutachten, wonach Hilden die dichtbesiedelste Stadt in NRW ist und dies sicherlich auch dadurch bedingt ist, dass Hilden nach wie vor als attraktiver Wohnstandort gesehen wird.

Bzgl. der Frage, wann denn nun mit der zusätzlichen Wohnungsbauausweisung Schluss sei, gab Herr Groll an, dass auf politischer Ebene die Grenzen des Wachstums bisher noch nicht gesehen werden.

Tatsache ist aber auch, dass die Einwohnerzahl in Hilden langfristig stagnieren wird, jedoch gleichzeitig die Wohnungen größer und auch die Anzahl der 1-Personen-Haushalte zunehmen werden und somit durchaus ein Bedarf nach neuen Wohnungen bestehen bleibt.

Und letztlich wird niemandem vorgeschrieben, wo er leben bzw. wohnen möchte.

- \* *Es wurde gefragt, weshalb man nicht das bestehende hinten liegende Schulgebäude weiternutzt bzw. der Wohnungsneubau sich an dessen Maßen orientiert*

Herr Groll machte deutlich, dass das Gebäude nicht den modernen Ansprüchen an ein Wohngebäude entspricht und auch den Anforderungen an die Umsetzung des Konzeptes für das Weiterbildungszentrum nicht genügt.

- \* *Der Eigentümer der Gerresheimer Straße 22 und 24 erklärte, dass er die Bauausweisung für sein Grundstück aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen haben möchte, da für ihn auch langfristig eine Bebauung nicht in Frage kommt*

Herr Groll nahm dies zur Kenntnis und sagte, dass seine Anregung entsprechend berücksichtigt wird und die Bauausweisungen auf seinen Grundstücken in dem Bebauungsplanentwurf für den nächsten Verfahrensschritt herausgenommen werden.

- \* *Der Eigentümer ergänzte seine Ausführungen dahingehend, dass durch die Zufahrt mit erhöhten Emissionen zu rechnen ist und er seine Mauer erhöhen möchte. Ebenso regte er an, die Grünflächen zwischen seinem Grundstück und den Stellplätzen stärker zu bepflanzen*

Herr Groll erklärte, dass die Höhe der Mauer nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, aber im Rahmen dessen ein Lärmschutzgutachten erstellt wird und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen vorgenommen würden.

- \* *Ein Anlieger gab an, dass die Bushaltestelle zurzeit direkt vor dem Gebäude Gerresheimer Straße 22/24 liegt und es zu Problemen beim Einfahren auf sein Grundstück kommt, wenn ein Gelenkbus dort steht.*

Hierzu gab Herr Groll an, dass es sich momentan aufgrund der Bauarbeiten um eine zeitlich begrenzte Lösung handelt.

- \* *Herr Seifert jun. wollte wissen, wieso es keine 4. Variante gäbe, in der gar keine Baumöglichkeiten ausgewiesen wird, und ergänzte sein Ausführungen dahingehend, dass in Hilden 400 Wohnungen leer stehen würden. Und schließlich bedeute die Umsetzung des Bebauungsplanes einen Verlust von ca. 40 Bäumen, die lebensnotwendigen Sauerstoff produzieren, eine Flächenversiegelung von ca. 3.500 qm und durch den zusätzlichen Verkehr eine Staubproduktion von ca. 40 t.*

Herr Groll nahm die Ausführungen Herrn Seiferts zur Kenntnis und erklärte weiterhin dazu, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch ein Umweltbericht erstellt werden muss, der Aussagen machen wird über die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.

Dass es keine „Null-Variante“ gibt, läge daran, dass die Verwaltung von der Politik den Auftrag erhalten habe, die hier gezeigten Varianten vorzustellen, ergänzte Herr Groll noch.

- \* *Es wurde gefragt, wer von der geplanten Bebauung Vorteile hat*

Herr Groll sagte, dass natürlich durch die Ausweisung einer Baumöglichkeit sich der Wert der betroffenen Grundstücke erhöht und deren Eigentümer dadurch einen Vorteil haben. Ebenso, was die Gegenfinanzierung für den Umbau des Weiterbildungszentrums durch den Grundstücksverkauf betrifft, seien solche Entscheidungen von den Beschlüssen des Rates der Stadt Hilden abhängig.

Herr Rech nahm hierzu ebenfalls Stellung und erklärte, dass die Allgemeinheit von dem Bau des Weiterbildungszentrums profitieren wird und es sich um eine Aufwertung des Angebotes für die gesamte Stadt Hilden handele.

- \* *Gibt es keinen anderen Möglichkeiten der Gegenfinanzierung seitens der Stadt? Immerhin hat die Stadt 3 Mio. € für die Westumgehung bereitgestellt*

Herr Bürgermeister Scheib dementierte diese Aussage und stellte fest, dass einen Tag zuvor der Rat der Stadt Hilden die Planung für die Westumgehung beschlossen habe und lediglich die reinen Planungskosten in Höhe von 50.000 € bereitgestellt habe. Die Höhe der Kosten der Gesamtplanung inkl. Grunderwerb beläuft sich auf ca. 6,5 Mio. €, die seien keineswegs durch den Rat bereitgestellt worden.

- \* *Der Eigentümer der Augustastraße 14 – 16 erklärte, dass er für eine Fällung der alten Eiche ist, da diese bereits damals zu nahe an die Grundstücksgrenze gepflanzt wurde und dadurch sein Grundstück im Laufe der Jahre immer stärker verschattet wurde. Hinzu kommt, dass viele der Äste inzwischen schon sehr morsch sind und eine Gefahr darstellen.*  
*Er ergänzte seine Ausführungen und machte deutlich, warum er für eine Bebauung der rückwärtigen Gärten seiner Häuser ist.*  
*Dafür sprechen verschiedene Gründe: Zum einen sind die Gärten recht groß und Mieter pflegen Gärten nicht unbedingt so wie Eigentümer und zum anderen sind die meisten Obstbäume inzwischen zu alt.*  
*Er widersprach auch der Aussage, die getroffen wurde bzgl. der 3.500 qm versiegelter Fläche, die durch die Neuplanung entstehen. Der größte Teil der Fläche auf dem ehemaligen Schulgelände sei bereits versiegelt, merkte er an.*

In diesem Zusammenhang verwies Herr Groll nochmals auf den Umweltbericht hin und die zu erstellenden Gutachten, wie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, der eine ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, sowie ein Lärmgutachten insbesondere unter Berücksichtigung des Parksuchverkehrs und seine Auswirkungen auf das Umfeld.

- \* *Es wurde erneut die zukünftige Parksituation des neuen Weiterbildungszentrums angesprochen. Dabei ging es vor allem um den zu erwartenden Parksuchverkehr in den Nachmittags- und Abendstunden. Um diesen zumindest einzuschränken, wurde angeregt, ein Parksystem einzuführen.*

Herr Groll sagte zu, dass dies als Anregung ins Protokoll aufgenommen wird und evtl. Infoschilder eine Möglichkeit wären, was aber dann noch von dem zuständigen Amt geprüft werden müsste.

- \* *Anknüpfend an das Thema der Parkplatzproblematik wurde gefragt, wieso die zusätzlichen Stellplätze für das Weiterbildungszentrum nicht auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche bereitgestellt werden*

Herr Groll erwiderte hierzu, dass mit der Nutzung des städtischen Grundstückes als Parkplätze natürlich keine ausreichende Gegenfinanzierung für den Umbau des Weiterbildungszentrums zu erzielen wäre.

- \* *Ein Bürger sprach sich gegen die Einrichtung einer Linksabbiegerspur aus*
- \* *Es kam die Frage nach der Höhe der neuen Wohngebäude auf*

Herr Groll sagte hierzu, dass die neuen Wohngebäude sogar niedriger sind als die bestehenden Häuser der Augustastraße und der Hoffeldstraße und verwies auf die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf.

- \* *Jemand wollte wissen, warum im Bebauungsplanentwurf Pultdächer statt Satteldächer vorgesehen sind*

Ziel der Planung ist, sagte Herr Groll dazu, dass man hier eine eigene architektonische Qualität schaffen will, die sich auch gestalterisch von den umliegenden Gebäuden abhebt und dazu noch die Gebäude niedriger als die Umgebung halten wird..

- \* *Es wurde die Frage gestellt, weshalb mit dem Umbau des Weiterbildungszentrums schon vor der Bebauungsplanänderung begonnen wurde*

Herr Groll erwiderte, dass dies eine Entscheidung des Rates der Stadt Hilden war, um die Gegenfinanzierung frühzeitig zu sichern und dass dies auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sei.

- \* *Als Anregung sollte aufgenommen werden, in dem neuen Wohngebiet „autofreies Wohnen“ anzubieten*

Herr Groll sagte, dass diese Anregung zu Protokoll genommen wird.

- \* *Eine Anliegerin hat während der Umbauarbeiten zum Weiterbildungszentrum Schäden an ihrem Gebäude und an Garagen festgestellt und wollte wissen, wer für die Beweissicherung zuständig ist und an wen sie sich wenden müsse*

Herr Groll sagte, dass sie zunächst selbst für die Beweissicherung sorgen muss, um sich dann anschließend an die Stadtwerke als Grundstücksbesitzer zu wenden.

Herr Scheib ergänzte die Ausführungen Herrn Grolls und sicherte der Eigentümerin zu, dass die Verwaltung sie dabei unterstützen würde.

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 22:15 Uhr.

Groll  
Ar.



Hilden, den 08.07.2004

**Bürgeranhörung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 236**  
und  
**40. Flächennutzungsplanänderung**

Anwesenheitsliste

| <u>Name und Anschrift</u>                               | <u>Unterschrift</u> |
|---|---------------------|
| Kersten i.d. Pösch. Gemeinde <sup>Hoffeldstr.</sup> 21a | Kersten             |
| Ueli Klassen H.-Heine-Str. 30                           | Klassen             |
| Christoph Seiffert Augustastr. 12                       | Seiffert            |
| ANKE RICHARTZ, AUGUSTASIR. 12                           | Ri                  |
| Inge Schmolke Augustastr. 24                            | Schmolke            |
| Arno Schmolke "   | Schmolke            |
| Achim Mantel  | Mantel              |
| B. Bergmann Gernesheimstr. 10                           | B. Bergmann         |
| Arnoldhelm Bur. Karte                                   | BUR                 |
| Serd Weidmann   | Weidmann            |
| G. Thier Gernesheimstr. 16                              |                     |
| Oliver Herber Gernesheimstr. 5                          |                     |
| MERZOUGUI, YAMINA Hoffeld. 37                           | Merzougui           |

Hilden, den 08.07.2004

Anwesenheitsliste

**Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Flächennutzungsplanänderung**

Name und Anschrift

Unterschrift

|   |               |
|---|---------------|
| Triade Baraka, Xuseustr. 38                           | P. Baraka     |
| Sven Vogel  | S Vogel       |
| Q Troitzki, Gerresheimerstr. 24                       | Troitzki      |
| Claudia Otto, Turtwängelstr. 12                       | C. Otto       |
| Petera Lorenz, Gerresheimerstr. 31                    | P. Lorenz     |
| Danica Leben, Gerresheimerstr. 31                     | D. Leben      |
| Birch Tapscott 22                                     | Birch         |
| F. Kreisel, Gerresheimerstr. 22                       | F. Kreisel    |
| F. Schnitzler, Mettinannerstr. 157                    | F. Schnitzler |
| H. Hebbing, Augustastr. 18                            | H. Hebbing    |
| H. Kretschmer, Meyerstr. 6                            | H. Kretschmer |
| A. L. Kneid, <sup>Luegeller 70</sup> 40548 Düsseldorf | A. L. Kneid   |
| Stollare, Turgisshausstr. 31                          | Stollare      |
| List, Gerresheimerstr. 31                             | List          |
| John Korte, Bismarckstr. 50                           | J. Korte      |
| Korte, Bismarckstr. 50                                | Korte         |
| Dorine Dietel, Humboldtstr. 164                       | D. Dietel     |

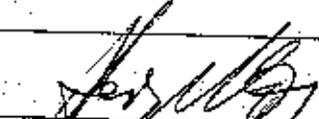
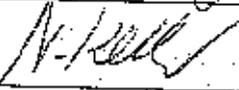
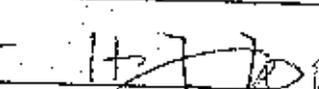
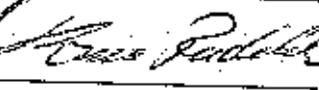
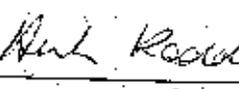
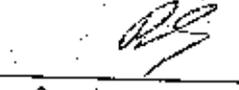
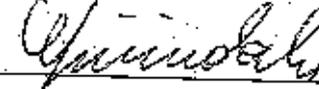
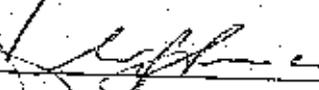
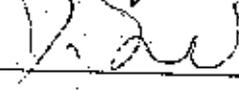
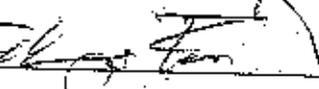
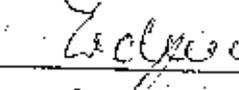
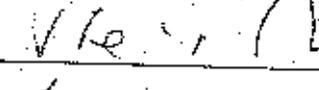
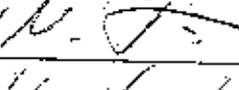
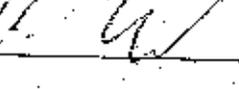
Hilden, den 08.07.2004

Anwesenheitsliste

**Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Flächennutzungsplanänderung**

Name und Anschrift

Unterschrift

|  |  |
|--|--|
| Werner Horzella dVH                    |    |
| Klaus Becker, Gerresheimer Str. 18     |    |
| Keller, Nicole, Gewerkestr. 12         |    |
| Johnn, Schöngarten, Rindler 35         |    |
| Sabianen, Gerresheimer Str. 18a        |   |
| Raddatz, Thomas, Auguststr. 26         |  |
| Nelke Raddatz, Auguststr. 26           |  |
| D. Beck Hottelstr. 23                  |  |
| Grunndahl, H.-Heine-Str. 86            |  |
| D. Hoffmann Wuppertal<br>Riedelstr. 56 |  |
| Zsche Hefelstr. 9                      |  |
| F. WITSCHEGGER - FRICHE BÄLCHENSTR. 24 |  |
| Erdmann Dagna Reigenstr. 12            |  |
| Lesch Willi "                          |  |
| U+D Stejneger                          |  |
| Tröltzsch Rased Gerresheimer Str. 24   |  |
| H. Karl Klausstr. 11                   |  |

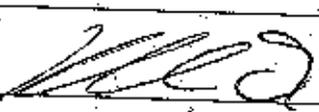
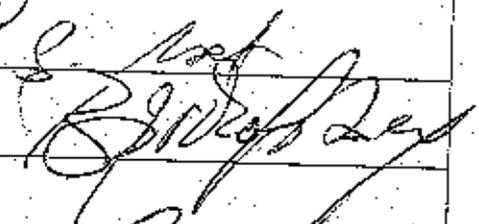
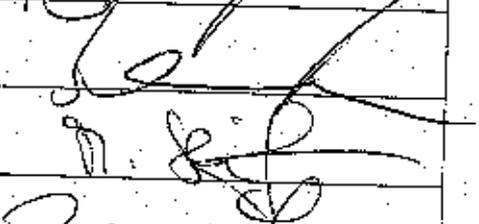
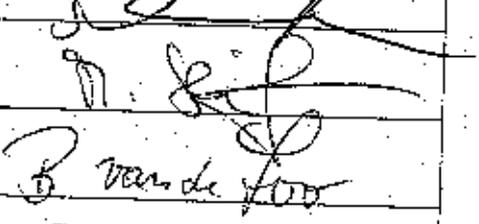
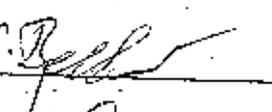
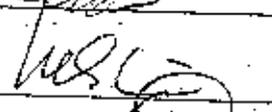
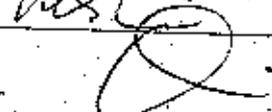
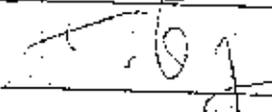
Hilden, den 08.07.2004

Anwesenheitsliste

**Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Flächennutzungsplanänderung**

Name und Anschrift

Unterschrift

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| Ked Jette, Fuchswaldstr. 24  |  |  |  |  |    |
| Denker, Girela Hoffeldstr. 37  |  |  |  |  | Denker   |
| Jewel, Jaludstr. 16  |  |  |  |  | Jewel  |
| Girela, Nat. Girelstr. 16  |  |  |  |  | G. Girela  |
| Bilpfefer, u. 18   |  |  |  |  |   |
| Schinner, u. 4   |  |  |  |  |  |
| Seifermann, u. 17  |  |  |  |  |  |
| B. van de Loo, u. 3  |  |  |  |  | B. van de Loo  |
| E. Ennen, u. 21  |  |  |  |  | E. Ennen   |
| Mu. Grünighaus, <sup>Büchsenstr. 14</sup><br><sub>Seefeldstr. 14</sub> |  |  |  |  | Mu. Grünighaus   |
| P. van de Roo, Gerresheimer Str. 17                                    |  |  |  |  | P. van de Roo  |
| Helys, Breitenbach, Kupferstr. 18                                      |  |  |  |  | Helys  |
| Becke, Furtwänglerstr. 4   |  |  |  |  |  |
| Herikum, Hans-H.   |  |  |  |  |  |
| Fricole, Gerresheimer Str. 18a   |  |  |  |  |  |
| Harlies, Fricole, u.   |  |  |  |  |  |
| VOIGT, <del>HAUSENSTR. 17</del> SP. 87<br>WUPPENSTR.                   |  |  |  |  |  |

Hilden, den 08.07.2004

Anwesenheitsliste

**Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Flächennutzungsplanänderung**

Name und Anschrift

Unterschrift

| <u>Name und Anschrift</u>                | <u>Unterschrift</u> |
|--|---------------------|
| Kromrei, Gewerheimer Str. 31             | M. Kromrei          |
| Bouch, Dieter, Topsweg 22                | Bouch               |
| Hüller, Hans Br-Hilten Nord              | Hüller              |
| Schick, Jutta Jerschkeweg 25             | Schick              |
| Schick, Bernd                            | Schick              |
| G. Coopsel Richard-Weg 68<br>40727 Hilde | G. Coopsel          |
| Hankel, Wilfried Kludeweg 13             | Hankel              |
| Hankel, Volker Gewerheimer Str. 33       | Hankel              |
| Horn, Hoffeldstr. 47                     | Horn                |
| He - He                                  | He - He             |
| H-Danns, Humboldt. 64                    | H-Danns             |
| R. Vands, Luogallee 40, 40585            | R. Vands            |
| Schellendieg                             | Schellendieg        |
|  |                     |
|  |                     |
|  |                     |



## 40. 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



## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlich zur Innenstadt angrenzenden Bereich des Hildener Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 8.400 qm. Es umfasst die Flurstücke 534, 546, 931, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1142 und 1143, alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Das Gelände diente bis zum Jahre 2001 noch schulischen Zwecken und war neben dem inzwischen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Gerresheimer Straße 20 mit II-III-geschossigen Schulbauten aus den 70er Jahren sowie einem kubusförmigen Pavillion bebaut. Neben dem Schulgebäude Gerresheimer Straße 20 befand sich bis vor kurzem noch die zur Schule zugehörige Turnhalle. Diese wurde inzwischen abgerissen. Auf dem Hintergelände der alten Schule befindet sich neben dem ehemaligen Schulhof noch eine Grünfläche mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand.

## 2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 als „Fläche für den Allgemeinbedarf (Schule)“ ausgewiesen. Dies deckt sich teilweise mit der Ausweisung im Flucht- und Baulinienplan Nr. 3 der Stadt Hilden aus dem Jahr 1958.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf definiert das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

## 3. Gründe zur Planänderung

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 18.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Ziel der Aufstellung ist es, die Flächen, die in ihrer Gesamtheit für eine Gemeinnutzung nicht mehr benötigt werden, neu zu verteilen und städtebaulich zu ordnen.

Auslöser für die Planänderung war die Aufgabe des Hauptgebäudes Gerresheimer Straße 20 als Schulgebäude des Kreises.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls über die zukünftige Nutzung sowohl dieses Gebäudes als auch des städtischen Hintergeländes diskutiert.

Im Ergebnis kam der Rat der Stadt Hilden zu der Lösung, einen Teil des städtischen Grundstückes zu veräußern, um hier einem Investor die Möglichkeit zu bieten, neuen attraktiven innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen.

In den bisher vom Kreis genutzten Schulgebäuden sollte dagegen ein Weiterbildungszentrum untergebracht werden.

Favorisiert wurde die Möglichkeit, hier dann die Volkshochschule, das Stadtarchiv, den Stadtverband der Hildener Musiker und Sänger e.V. sowie die Freizeitgemeinde für Behinderte und Nichtbehinderte unterzubringen.

Dieses Weiterbildungszentrum wurde inzwischen eingeweiht und in Nutzung genommen.

## 4. Planinhalt und Planziel

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche der derzeitigen Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Schule) in „Wohnbaufläche (W)“ umgewandelt.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 236 definiert die Planinhalte dann später im Detail.

Das Ziel der Bauleitplanung, neben der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche die Kennzeichnung zusätzlicher Nutzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf, wird so erreicht.

#### 5. Altlasten

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

In ca. 30 m nördlicher Entfernung (Luftlinie) befindet sich auf dem Grundstück Geresheimer Straße 26 die Altlastenverdachtsfläche 6571/4 H1 III („Betriebsgelände eines ehemaligen Bauunternehmens“).

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. Altlastensachstandsbericht des Kreises Mettmann hierfür noch keine Ergebnisse vorliegen.

Darüber hinaus wurde auf zwei weitere Altlastenverdachtsflächen seitens des Kreises Mettmann aufmerksam gemacht.

Hierbei handelt es sich um Altstandorte an der Hoffeldstraße (Key-Fläche Nr. 29041 und 28444).

Die Key-Fläche Nr. 29041 ragt teilweise in den Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes hinein.

Der Vollständigkeit halber werden beide Altstandorte in der gesamten Größe sowohl im Flächennutzungsplan als auch später im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

#### 6. Grünflächen

Aufgrund der durch den Bebauungsplan Nr. 236 möglichen zusätzlichen Bodenversiegelung, wird im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes werden. In der Flächennutzungsplan-Änderung spielen diese Aspekte aber keine Rolle.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3a UVPG ist nicht erforderlich, da die Größe des Plangebietes und die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt als zu gering einzustufen sind. Darüber hinaus wird die vorhandene Versiegelung innerhalb des zur FNP-Änderung anstehenden Areals reduziert.

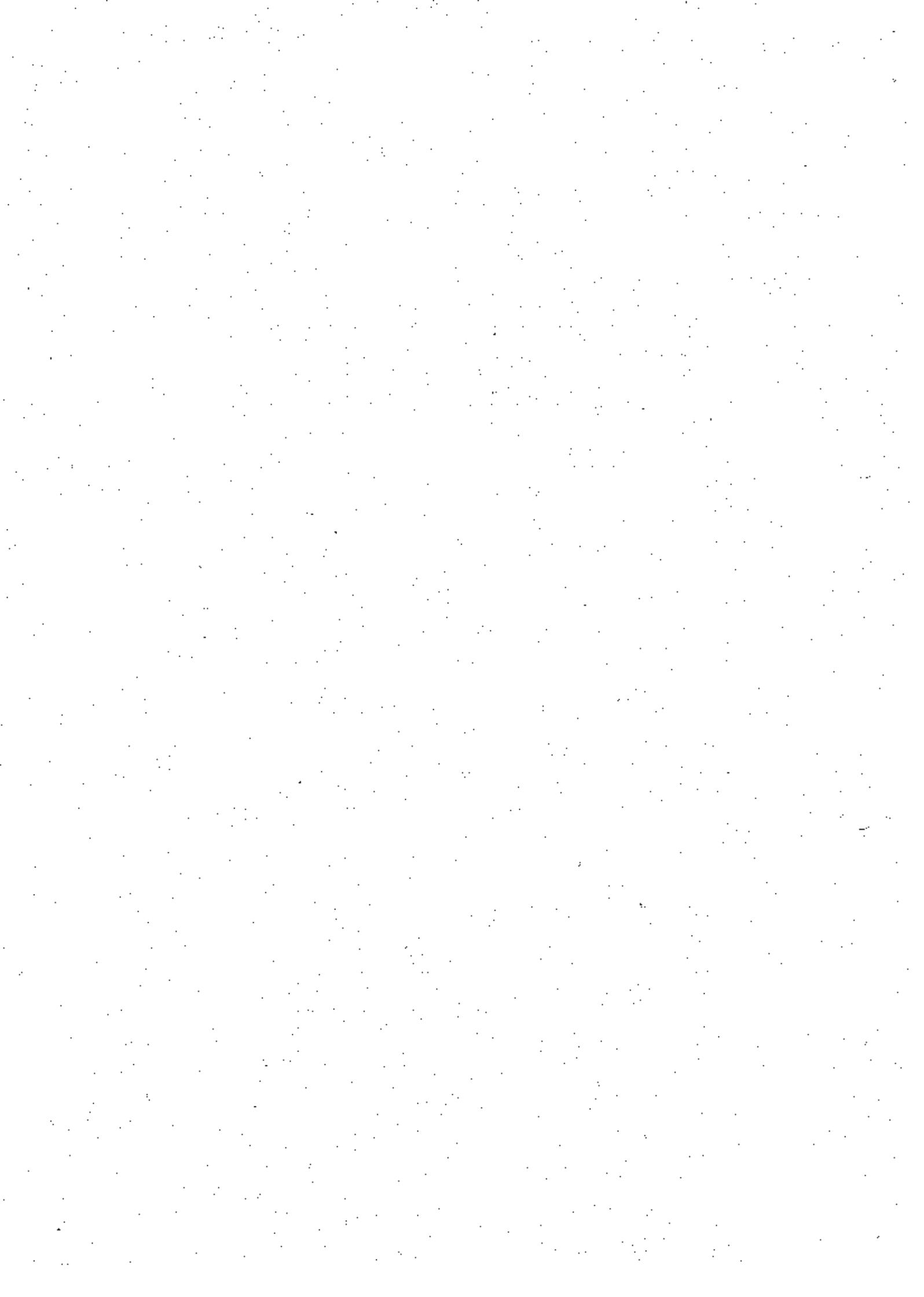
Hilden, den 20.12.2004

Im Auftrag



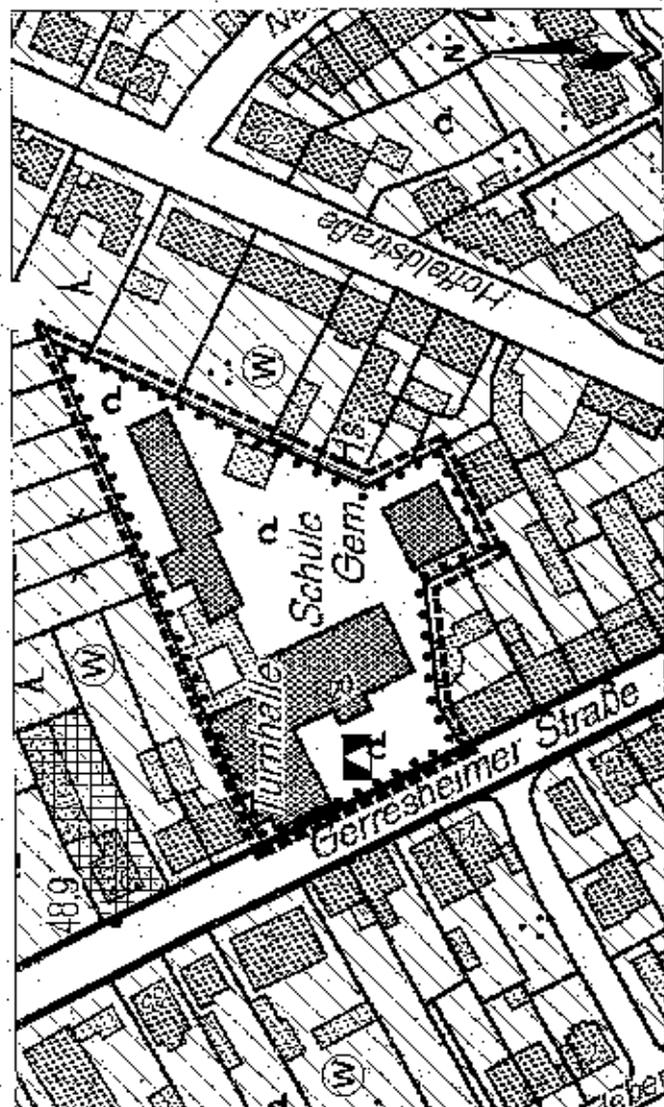
(Groll)

Sachgebietsleiter Planung

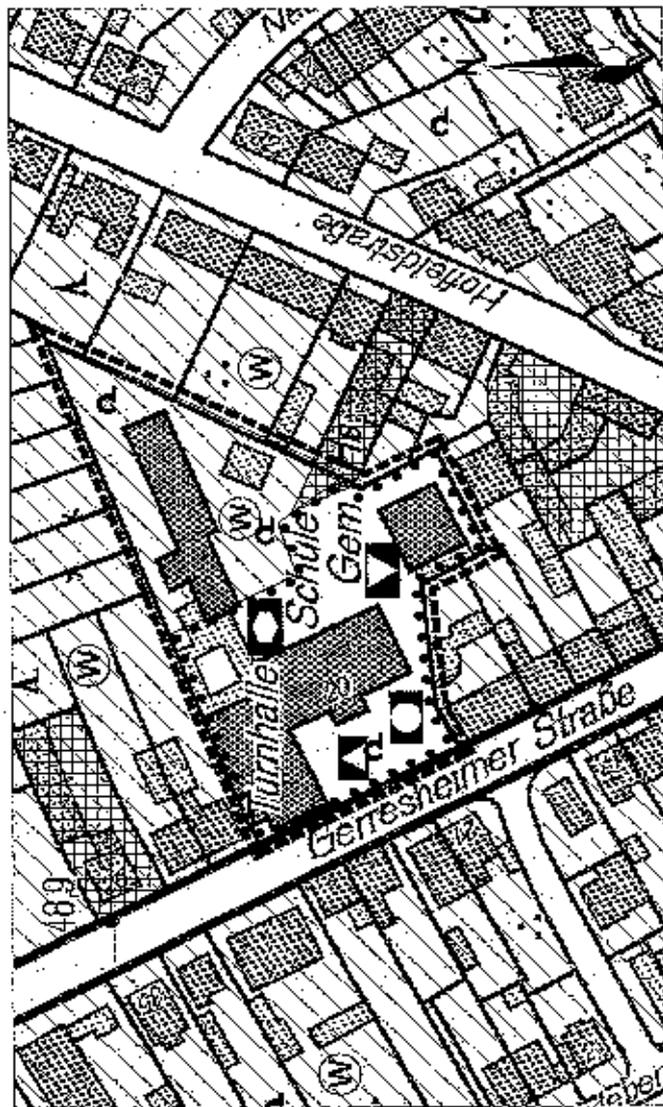




# Hilden



ALT



NEU

## Legende

- Wohnsuffizienz
- Flächen für den Gemeinwohl
- Schule
- Öffentliche Veranstaltung
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialer Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- örtliche Hauptverkehrsachse
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Alleen (gemäß Alleenkatalog des Kreises)

## 40. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden

