Diplom-Kaufmann
Klaus-Dietrich Kahl
Unternehmensberater
klaus-d-kahl@gmx.de

40724 Hilden
Tucherweg 42
Tel: 02103/60515
Fax: /240593

den 20.10.05

Planungs- und Vermessungsamt

Offenlegung Bebauungsplan
Gerresheimer-/Ecke Richard-Wagner-Str.
hier: Knotenpunkt -Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Planung ist u.a. vorgesehen, daß die jetzigen (in Wahrheit auf öffentlichem Grund befindlichen) Parkplätze neben dem Eingang des Lokals "Athen-Palast" (Haus Witt) wegfallen müssen, was auch gut nachvollziehbar ist.

Ich bitte Sie aber zu prüfen, ob in der Nähe hierfür ein Ersatz gefunden werden kann.

Begründung:
Für die Attraktivität und letztlich die wirtschaftliche Überlebensmöglichkeit des schließlich ca. 2 km außerhalb des Stadtzentrums liegenden Lokals ist eine Parkmöglichkeit sehr wichtig. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist nach aller Lebenserfahrung hierfür nicht hinreichend

Mit freundlichem Gruß

Eingang 2.11.2005

Boto Grabowski
Pfitznerstrasse1
40724 Hilden

~~18.03.2005~~
2.11.2005

Stadtverwaltung Hilden
Planungs-und Vermessungsamt
Am Rathaus1
40721Hilden

Betr. Bebauungsplan Nr.245

Sehr geehrter Herr Kroll,

auf Grund der massiven Protesten auf der Bürgeranhörung vom 17.03.2005 wegen der Parkplatzsituation, Richard-Wagnerstrasse und Pfitznerstrasse möchte ich Ihnen folgende Vorschläge unterbreiten ,

1.Verlegung derBushaltestelle

die Haltestelle derLinie 03 Richtung Bahnhof befindet sich bereits am Schalbruch, dort könnte gegenüber die neue Haltestelle eingrichtet werden.

Die Haltestelle der Linie 781 könnte entfallen, da auf der Gerresheimerstrasse in Höhe der Sparkasse bereits eine Haltestelle vorhanden ist.

2.Verlegung von Glas-und Altkleidercontainer

Durch Verlegung der Bushaltestelle und der Container könnten 6 zusätzliche Parkplätze Entstehen.

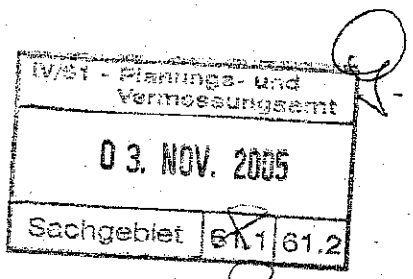
3.Die Zufahrt zur Tiefgarage

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll neben Haus Witt erfolgen, dort befindet sich derzeitig schon die Zufahrt zu diesem Grundstück.
Diese Zufahrt hat sich seit Jahren bewährt und ohne Probleme.

Ich möchte Sie bitten, meine Anregungen und Änderungsvorschläge in den Bebauungsplan Zu realisieren.

Mit freunlichen Grüssen

Boto Grabowski
Pfitznerstr.1
40724 Hilden



Stadtverwaltung Hilden
Planungs-und Vermessungsamt
Am Rathaus1
40721 Hilden

02.11.2005

Betr. Bebauungsplan Nr.245

Sehr geehrter Herr Kroll,

ich bin mit der im obigen Bebauungsplan vorgesehenen Höhen ,der Häuser auf der Richard-Wagner-Str.nicht einverstanden.

Die Dachneigung der geplanten Häuser darf nur 30 Grad betragen, und eine Gesamthöhe von 10 Meter nicht übersteigen.

Unser Haus hat ebenfalls eine Dachneigung von 30 Grad und eine Gesamthöhe von 9,60 Meter.
Der Investor hat weiterhin die Möglichkeit,dass Dachgeschoss ausauszubauen.

Ich möchte Sie bitten,für die geplanten Häuser in Ihren Bebauungsplan Nr.245 die Dachneigung von 30 Grad verbindlich festzulegen.

Mit freunlichen Grüssen

Eingang 2.11.2005

Unterschriftensammlung zum Bebauungsplan 245

Sehr geehrter Herr Stuhltraeger,
Sehr geehrter Herr Groll,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan 245 für das Gelände zwischen Richard-Wagner-Straße, Händelstraße und Gerresheimer Straße in Hilden sprechen sich die Anwohner der Pfitznerstraße sowie der angrenzenden Grundstücke der Richard-Wagner-Straße strikt gegen die Positionierung einer Zu- oder Ausfahrt der Tiefgarage an der geplanten Stelle, in der Richard-Wagner-Straße gegenüber der Mündung der Pfitznerstraße, aus.

Die Idee das zukünftige Parkplatzproblem mit 2 Tiefgaragen zu lösen ist meines Erachtens hervorragend. Allerdings sollte die Zufahrt zur Tiefgarage seitens der Richard-Wagner-Straße keinesfalls gegenüber der Mündung der Pfitznerstraße positioniert werden, da sich die derzeitige Verkehrssituation an der genannten Mündung chaotisch genug darstellt. Wenn man aus der Pfitznerstraße in die Richard-Wagner-Straße einbiegen möchte und gleichzeitig ein Bus in Richtung Verwaltungsinstitut an der Haltestelle steht, kann dies ein gefährliches sowie langes Unterfangen werden. Eine weitere Einmündung (Zu- oder Ausfahrt der Tiefgarage) an der geplanten Stelle (Kurve) würde das Chaos komplettieren. Als Alternative dazu schlagen die Anwohner vor, die geplante Zufahrt zur Tiefgarage direkt neben Haus Witt zu verlegen. Dort befindet sich derzeitig schon die Zufahrt zu diesem Grundstück.

Des Weiteren bitte ich Sie den Baumbestand auf diesem Gelände in die geplante Bebauung einzuarbeiten und möglichst nicht zu verändern sowie keinesfalls Bäume zu fällen.

Ein weitere Empfehlung der Anwohner ist es, die derzeitige Position der Bushaltestelle, der Buslinie O3 in Richtung Verwaltungsinstitut, über die Kreuzung Gerresheimer Straße in den Bereich Schalbruch, leicht versetzt zur bereits bestehenden Haltestelle der entgegengesetzten Richtung, zu verlegen. Durch diese Verlegung und die Versetzung der Recyclingbehälterstation an einen geeigneten Ort entstehen zusätzliche Parkmöglichkeiten für eventuelle Besucher des geplanten Neubaus und eine weitere Verkehrsberuhigung des gesamten Bereiches. Die Einsehbarkeit und damit natürlich auch die Verkehrssicherheit in der Richard-Wagner-Straße würde dadurch ebenfalls sehr verbessert werden. Eine Inselbepflanzung (siehe Bestand) an den zusätzlichen Parkmöglichkeiten würde das neue Bild des Bebauungsplanes positiv abrunden.

Mit der Bitte um Beachtung und Einarbeitung der Anregungen und Änderungsvorschläge in den Bebauungsplan verbleiben die in der anliegenden Unterschriftensammlung vermerkten Personen

mit freundlichen Grüssen

Hilden am 01. November 2005

Anregungen, Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan 245 in Hilden

	Nachname Bitte in Druckbuchstaben	Vorname Bitte in Druckbuchstaben	Straße, Haus-Nr.	Unterschrift eigenhändig
1	Baumgarten	Jörg	Pfitznerstr. 1	J. Baumg
2	Puhl	Dörte	Pfitznerstraße 1	D. Puhl
× 3	Grabowski	Boto	Pfitznerstr. 1	[illegible]
4	Grabowski	Waltraud	Pfitznerstr. 1	Grabowski
5	Grimm	HanneLore	Pfitznerstr. 5	H. Grimm
6	Grimm	Wolfgang	Pfitznerstr. 5	W. Grimm
7	Grimm	Kai	Pfitznerstr. 5	K. Grimm
8	Schneeweiß	Udo	Pfitznerstr. 2	[illegible]
9	Alsdorf	Suse	Pfitznerstr. 2	I. Alsdorf
10	Schneeweiß	[illegible]	Pfitznerstr. 2	Schneeweiß
11	Thissen	Rüdiger	Pfitznerstr. 10	R. Thissen
12	Thissen	[illegible]	Pfitznerstr. 10	A. Thissen
13	Nehs	Vert	Richard-Wagner-S	V. Nehs
14	[illegible]	Gilbert	R.-W.-Str. 5	G. [illegible]
15	Müller	Claudia	R. Wagner 5	C. Müller
16	[illegible]	[illegible]	R. Wagner 6	[illegible]
17	Grähnke	Gerd	R.-Wagner-Str. 6	[illegible]
18	Wiese	Claudia	R.-Wagner-Str. 5	C. Wiese
19	v.d. Heyden	Käte	R. Wagnerstr. 7	K. v.d. Heyden
20	Groß	Stefan	Pfitznerstr. 7	[illegible]
21	Groß	Birgit	Pfitznerstr. 7	B. Groß
22	Vieth	Irmgard	Pfitznerstr. 11	I. Vieth
23	Ochs	[illegible]	"	[illegible] Ochs
24	Klawikowski	Josi	" 8	J. Klawikowski
25	Klawikowski	Willi	" 8	W. Klawikowski

	Nachname Bitte in Druckbuchstaben	Vorname Bitte in Druckbuchstaben	Straße, Haus-Nr.	Unterschrift eigenhändig
26	Wieland	Manfred	Pfitznerstr. 10 B	Wieland
27	[illegible]	[illegible]	" 12	[illegible]
28	[illegible]	[illegible]	Pfitznerstr. 12	[illegible]
29	Franke	Bertha	Pfitznerstr. 10a	B. Franke
30	Boblitz	Udo	Pfitznerstr. 10a	[illegible]
31	Franke	Linda	Pfitznerstr. 10a	Franke
32	Fleckenstein	Elke	Pfitznerstr. 9	[illegible]
33	Fleckenstein	Theo	Pfitznerstr. 9	Fleckenstein
34	Henning	[illegible]	Pfitznerstr. 13	[illegible]
35	Henning	Bernd	Pfitznerstr. 13	[illegible]
36	v. d. Heyden	Silvia	Richard-Wagner-Str. 7	[illegible]
37	V. d. Heyden	Michael	Richard-Wagner-Str. 7	M. v. d. Heyden
38	v. d. Heyden	Jennifer	Richard-Wagner-Str. 7	Jennifer v. d. Heyden
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				

Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden

Ihr Schreiben 29.9.05
Aktenzeichen 63-2
Datum 9. Nov. 2005

Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Aktenzeichen an.

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

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan **Nr. 245**
Beteiligung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB**
Bereich **Gerresheimer Str. / Richard-Wagner-Str. / Händelstr.**

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:
Untere Landschaftsbehörde:
Landschaftsplan:
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt.
Eingriffsregelung:
Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet wurde.
Artenschutz:
Der LBP sollte eine gutachterliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatschG sowie europäische Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) betroffen sind.
Er sollte auch konkret der Frage nachgehen, ob Baumhöhlen für Fledermäuse im alten Baumbestand vorhanden sind und ob der Hinweis eines Anwohners – siehe Seite 3 LFB zur Fauna- mit Sicherheit zu verneinen ist.
Auf die einschlägigen Vorschriften der §§ 19Absatz 3, 42 Absatz 1 und 62 Absatz 1 BNatSchG sowie die Artikel 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie und Artikel 5, 9 und 13 der V-RL wird verwiesen. Insbesondere hat hiernach der Vorhabensträger bei einer Feststellung der Betroffenheit streng geschützter Arten auch Planungsalternativen sowie die Ersetzbarkeit ihrer Biotope zu prüfen und Maßnahmen zum Ersatz der Lebensräume zu beschreiben.

Untere Wasserbehörde:
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

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**:
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:
Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 19.7.05 (Beteiligung gem. § 4(1) BauGB) ist in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB.

Im Auftrag

Worm

Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden

Ihr Schreiben	29.9.05
Kanzeichen	63-2
Datum	29. Nov. 2005

Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Kanzeichen an.

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

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 245
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Gerresheimer Str. / Richard-Wagner-Str. / Händelstr.

In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 9. Nov. 2005 äußere ich mich zu der og. Planungsmaßnahme wie folgt:

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes**:
Die Anregungen des Gesundheitsamtes zur Änderung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den BP übernommen.
Hinweis:
Bei dem südwestlichen Gebäude wurde die Kennzeichnung des Lärmpegelbereich III für die Nordfront nicht aus dem vorherigen BP-Verfahren übernommen und sollte daher noch ergänzt werden.

Im Auftrag

Worm

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

Mit Mut nach e.V.

Ursula Probst
Regerstr.6
40724 Hilden
☎02103 / 47816 Fax 02103 / 396503
Carsten Becker
Furtwänglerstr.4
40724 Hilden
e-mail mail@muthilden.de
Internet http://www.muthilden.de

Stadtverwaltung Hilden

Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Hilden den 10.11.2005

Bebauungsplan Nr. 245

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie nicht anders zu erwarten, wird jetzt die im GOP als Meidepark ausgewiesene Fläche bebaut und damit eine weitere Verdichtung im Hildener Norden ermöglicht. Der Beschluss zum Meidepark im GOP war halbherzig und nicht ernst gemeint. Jedem muss klar gewesen sein, dass dieses Privatgrundstück nur gegen viel Geld aus dem Stadtsäckel zu haben war...

Die Sitzungsvorlage 61/063 gibt keinen Aufschluss über Zeitpunkt und Art der Untersuchung auf schützenswerte Fledermäuse. Tatsache ist aber, dass in dem Bereich Fledermäuse vorhanden sind - trotz launiger Reaktion der Verwaltung auf diesen Hinweis in der Bürgeranhörung.

Die Firsthöhen im B-Plan 245 sind generell höher als in der Umgebung.

Der Stellplatzbedarf wird mit nur 3 Stellplätzen dem Bedarf nicht gerecht. Für Gastronomie und Hotel (Haus Witt) alleine ist der Bedarf schon viel größer und auch Besucher der Neubauten werden keinesfalls die Tiefgaragen benutzen können.

Wir regen daher an:

1. Die Vorgabe der Firsthöhen jeweils an die Umgebungsbebauung anzupassen.
2. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück vorzuschreiben – ganz besonders im Hinblick auf Haus Witt.
3. Im Abschnitt B des B-Plans „Fledermausdachpfannen" mit entspr. Höhlung in geeigneter Menge vorzugeben.

Alle besetzten Fledermausquartiere sind durch das Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Wir regen daher – auch unabhängig von diesem Bebauungsplan – die Quartiere im Hildener Norden aufzuspüren, ggf. unter Einschaltung von Experten.

Mit freundlichen Grüßen

U. Probst

Ursula Probst
Vorsitzende Bürgerinitiative MUT e.V.

BUND

Stadtverwaltung Hilden
- Planungs - und Vermessungsamt -
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Stadt Hilden
11. Nov. 2005
Amt: 61 Anl.:

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstraße 28
40721 Hilden
Tel. o21o3/65030

Hilden, den 13.11.2005

Betr.: Bebauungsplan Nr. 245: Benachrichtigung des BUND über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorgelegte Entwurf sollte in verschiedenen Punkten überarbeitet und vervollständigt werden:

3. Bisheriges Planungsrecht

Die nach § 34 angenommene Bebauungsmöglichkeit in einer Tiefe von 34 Metern entlang der Richard-Wagner-Straße halten wir weiterhin für nicht rechtmäßig. Dies bedeutet aber nach Ihrer Antwort auf unserer Anregungen keine Verbeugung vor dem stadtbekannten Investor; vielleicht sollten wir das eher einen Kniefall nennen. Entlang der Richard-Wagner-Straße sind in der Nachbarschaft bis in diese Tiefe lediglich Garagen gebaut. Dies als Maßstab für die generelle Bebauungsmöglichkeit anzunehmen, zeugt nicht von einer souveränen Nutzung der städtischen Planungshoheit. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der planerischen Ziele des Grünordnungsplanes (GOP), wonach hier der „Stadtpark Meide" entstehen sollte.

4. Planungsziele/Planinhalt

4.1 Anlass

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes sollte nicht sein, „die Verteilung von Wohnbau- und Grünflächen im Plangebiet so zu regeln, dass sowohl der baulichen Nutzung wie auch dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes Rechnung getragen werden kann." Sondern, es sollte ach § 1 BNatG darum gehen, der Natur im besiedelten Bereich insgesamt - also auch den übrigen Pflanzen, Tieren und Naturgütern – einen entsprechenden Schutz zu geben.

Dabei ist der Hinweis darauf, dass im GOP „ein Projekt „Stadtpark Meide" angesprochen" als sehr schüchtern zu bezeichnen. Der Stadtpark Meide wurde den Hildenern doch als eines der Leitprojekte des Grünordnungplan vorgestellt und jetzt soll dieses Planungsziel sang- und klanglos untergehen? Wir schlagen nochmals vor, die Verwirklichung des Stadtpark Meide als Alternativplanung den politischen Gremien zur Abstimmung vorzulegen und zumindest aber der Bürgerschaft Hildens in einer erneuten Offenlage zu vorzustellen.

4.2 Bebauung

Wir regen an, die Bebauung im inneren Bereich des Grundstücks herauszunehmen und auf die zusätzliche Bodenversiegelung durch die Tiefgarage zu verzichten. Adurch konnten weitere 4 Bäume geschützt werden. Damit würde auch eine nach Landeswassergesetz geforderte Versickerung des kompletten, anfallenden Regenwassers ohne Probleme ermöglicht. In dem Bebauungsplan sind Versickerungsanlagen oder- flächen nicht erkennbar.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Grünflächen

Die vorgefundenen Grünflächen sind nicht nur durch die schützenswerten Bäume gekennzeichnet, sondern bildet in seiner ursprünglichen Ausgestaltung – vor den illegalen Rodungsmaßnahmen im Vorfeld der Bebauungsplanung – einen Lebensraum für eine reichhaltige und schützenwerte Fauna. Hierzu mahnten wir eine Überprüfung auf das Vorkommen von z. B. Fledertieren , d.h. von streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, an. Dies ist durch unabhängige, sachverständige Gutachter zu ermitteln, denn diese Notwendigkeit ist der Stadtverwaltung seit der Bürgeranhörung bekannt.
Wenn die Stadtverwaltung trotz Ihrer eigenen anderen Pläne „ Stadtpark Meide“ für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung machen möchte, widersprechen wir dieser Absicht. Da der Grünordnungsplan eine „Vorplanung“ darstellt, ist die Planungsbehörde gehalten, eine Abweichung von dieser „Vorplanung“ - die auf Basis des Siedlungsdichtegutachtens zustande kam – in einem Umweltbericht zu erläutern.

5.7 Wasser

Wir nehmen die textliche Festsetzung zur Kenntnis „ das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, wie im Landeswassergesetz vorgegeben. Allerdings halten wir wegen der weiterhin dicht geplanten Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades durch die Tiefgaragenflächen auch eine zeichnerische Darstellung der Flächen für zwingend.

Zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag:

Die Untersuchungen zum Schutz von wertvollen Naturgütern sind auf den Baumbestand beschränkt, obwohl das Gebiet „aufgrund seiner vielfältigen Struktur, Wechsel von Wiese, Gehölzen uns großen Bäumen, Lebensraum für viele Tiere“ (Seite 3) bietet.

Auch wenn sich in der Scheune keine Hinweise auf Fledermäuse befunden haben, kann sich das Gelände doch als Lebensraum für Fledertiere darstellen. Es ist offensichtlich nicht durch Fachleute untersucht worden, inwieweit das Gebiet ein Nahrungssuch- und Streifraum für Fledertiere darstellt und wo sich evtl. nahe Ausweichflächen finden könnten, falls dieser Lebensraum geopfert werden sollte. Dies ist unbedingt noch zu ermitteln.
Entsprechende Spezialisten zur Untersuchung können wir Ihnen gerne noch benennen.

Fazit:
1. Die städtebauliche Begründung für dieses Planverfahren ist nicht mit den Zielsetzungen aus dem Grünordnungsplan und dem Siedlungsdichte-gutachten kompatibel,
2. die Untersuchungen zur Umweltauswirkung sind lückenhaft und damit nicht hinreichend, die Bebauung und Versiegelung soll über das aus Gemeinschaftssicht notwendige Maß ermöglicht werden,
3. die Vorgaben zur Versickerung sind zu präzisieren.
Deshalb regen wir Nachuntersuchungen und eine Neuplanung an.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des ***BUND***

Bebauungsplan Nr. 245

für den Bereich
Gerresheimer Strasse/Richard Wagner Strasse

Hilden

Entscheidungsbegründung

1. Vorhandene Grundlagen
2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Planziele/Planinhalt
   - 4.1 Anlass
   - 4.2 Bebauung
   - 4.3 Erschließung
   - 4.4 Fazit
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

Änderungen aufgrund der Anregungen aus der TÖB-Beteiligung sind *kursiv* geschrieben.

Stand: November 2005

1. Vorhandene Grundlagen

Katasterrahmenkarte	M 1: 1 000
Flächennutzungsplan	M 1: 10 000
Lageplan	M 1: 500

2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245 liegt im Norden der Stadt Hilden zwischen Gerresheimer Straße, Richard-Wagner-Straße und Händelstrasse. Der größere Teil des Plangebietes ist unbebaut, wobei besonders im südlichen Mittelbereich größere Grünstrukturen und eine Anzahl erhaltenswerter Bäume vorhanden sind.
Entlang der Gerresheimer Straße befinden sich einige I und II geschossige Gebäude in uneinheitlicher Bebauung.
Der östliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine große Wiesenfläche mit teilweisem Baumbestand. Diese Wiesenfläche erstreckt sich von der Richard-Wagner-Straße bis zur Loewestraße bzw. Händelstraße im Süden. Derzeit steht dort nur eine Scheune.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.000 qm.

3. Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der aus dem Jahre 1993 stammende Flächennutzungsplan der Stadt Hilden weist Wohnbauflächen aus. Eine Bebauung parallel zu den öffentlichen Strassen wäre nach § 34 BauGB möglich. Dieses Baurecht nach § 34 BauGB schlägt sich nieder – für den unbebauten Teil des Plangebietes - in einen ca. 34 m tiefen Streifen entlang der Richard-Wagner-Straße, in dem mit II Vollgeschossen gebaut werden kann.
An der Händelstrasse, also im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes, gibt es ebenfalls einen bebaubaren Bereich, hier in Anlehnung an die Umgebung mit bis zu III Vollgeschossen. Entlang der Gerresheimer Straße sind die Grundstücke bebaut.
Der Innenbereich des Plangebietes ist dagegen nach § 34 BauGB nicht für bauliche Zwecke nutzbar.

4. Planziele/Planinhalt

4.1 Anlass

Der Grund für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 BauGB war die Planungsabsicht eines Bauträgers, das Gesamtgrundstück mit mehreren Wohnhäusern intensiv zu bebauen.
Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 245 ist es nun, die Verteilung von Wohnbau- und Grünflächen im Plangebiet so zu regeln, dass sowohl der baulichen Nutzung der Grundstücke wie auch dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes Rechnung getragen werden kann.
Im neu erstellten Grünordnungsplan (GOP) wurde z.B. ein Projekt „Stadtpark Meide" angesprochen und eine von Grünflächen begleitete Wegeverbindung zwischen Richard-Wagner-Straße und Loewestraße als Parallele zur stark befahrenen Gerresheimer Straße vorgeschlagen.

4.2 Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 245 sieht im nördlichen Bereich entlang der Richard-Wagner-Straße die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise vor. Die II-geschossigen Gebäude erhalten ausbaubare Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Straße.
Im süd-östlichen Bereich sieht der Bebauungsplan den Bau eines ca. 46m langen Wohnbaukörpers vor. Das III-geschossige Gebäude erhält ein Satteldach, die Firstlinie verläuft parallel zum zukünftigen öffentlichen Fußweg zwischen Richard-Wagner-Straße und Händelstraße in Nord-Süd-Richtung.
Die Zahl aller zu schaffenden Wohneinheiten beträgt (je nach Wohnungsgröße) ca. 30 - 40 WE.
Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragenanlagen geschaffen.

Die planungsrechtliche Ausweisung als geschlossene Bauweise (g) im Bereich der Gerresheimer Strasse orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bausubstanz. Zum anderen wird dieser Bauriegel dazu beitragen, einen Teil der Verkehrsimmissionen von den neu zu schaffenden Wohngebäuden im Innern des Plangebietes fernzuhalten.
Die auf dem Flurstück 970 ausgewiesene überbaubare Fläche in offener Bauweise ermöglicht für den Fall, dass das vorhandene, weit zurückliegende Einfamilienhaus einmal abgerissen werden sollte, den Neubau eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Strassen Richard-Wagner-Strasse, Gerresheimer Strasse und Händelstrasse. Durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende Wegefläche mit Begleitgrün (Ausgleichsflächen) wird eine fußläufige Verbindung zwischen Richard-Wagner- Strasse und Händelstrasse hergestellt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier Abschnitt 3, zu beachten.

4.4 Fazit

Die Planungsziele, den vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Neubebauung im Plangebiet zu ermöglichen, sind durch die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 245 zu erreichen. Ebenso wurde dem Wunsch nach einer fußläufigen Wegeverbindung von Nord nach Süd parallel zur Gerresheimer Strasse entsprochen.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, wie bereits angesprochen, eine Reihe erhaltenswerter Bäume, die als solche im Bebauungsplan Nr. 245 gekennzeichnet werden.

Hinweise auf Baumhöhlen, Aktivitäten bzw. das Vorhandensein von Fledermäusen im Plangebiet konnte nicht festgestellt werden.

Durch Ausweisung einer privaten Grünfläche (hier befindet sich die Mehrheit des schützenswerten Grünes) wird den Anregungen im Grünordnungsplan (GOP) Projekt „Stadtpark Meide" zumindest ansatzweise entsprochen.
Auch wenn ein Großteil des Plangebietes nach § 34 BauGB bebaubar wäre, wird dennoch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.
Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich ökologische Defizite. Dabei wird das durch die geplante Wegeverbindung zwischen Richard-Wagner-Straße und Händelstraße anfallende Defizit durch das Ökokonto der Stadt Hilden kompensiert.

Die übrigen Defizite auf den privaten Grundstücken werden durch Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken ausgeglichen. Details hierzu sind noch mit dem privaten Grundstückseigentümer bis zum Satzungsbeschluss zu klären. So sind z.B. auf dem Grundstück des Teilbereiches E fünf großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen, deren Kronentraufffläche 50qm beträgt, um das Defizit aus dem Teilbereich D auszugleichen. Auf der Teilfläche F dagegen findet im Vergleich zum bestehenden Baurecht (§34 BauGB) kein Eingriff statt.

5.2 Lärm

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Hinweise zu den erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
Das Plangebiet wird von seiner Lage im Eckbereich von Gerresheimer Strasse und Richard-Wagner-Strasse geprägt. Beide Strassen gehören zum städtischen Hauptverkehrsstrassennetz. Von daher sind Aspekte des Lärmschutzes zu berücksichtigen, selbst wenn die Grundstücke an der Gerresheimer Strasse schon bebaut sind.
Eine ähnliche Situation gibt es im 2003 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr.166; hier ist es der Eckbereich Gerresheimer Strasse/Mozartstrasse. Für diesen Bereich wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 ein lärmtechnisches Fachgutachten erstellt. Dessen Aussagen werden aufgrund der großen Vergleichbarkeit der Situation teilweise in den Bebauungsplan Nr. 245 übernommen.

Ansonsten wird den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes gefolgt, die von dort vorgeschlagenen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen werden übernommen.

5.3 Verkehr

Bei der Gerresheimer Strasse handelt es sich um eine städtische Hauptverkehrstrasse mit ca. 14500 – 15000 Kfz/Tag. Auch die Richard-Wagner-Strasse gehört zum städtischen Hauptverkehrsstrassennetz und hat eine Verkehrsbelastung.von ca. 3900 Kfz/Tag. (VEP Analyse 2001). Die durch die Neubebauung hinzukommenden Fahrzeuge können im Hinblick auf eine relevante zusätzliche Verkehrsbelastung vernachlässigt werden.
Zurzeit wird ein Entwurf für einen Kreisverkehrsplatz für den Knotenpunkt Gerresheimer Straße / Richard-Wagner-Straße / Schalbruch durch das städtische Tiefbauamt erarbeitet. Ersten Erkenntnissen zu Folge erfolgt dabei kein Eingriff in die angrenzenden Grundstücke. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Eckgrundstückes Gerresheimer Straße / Richard-Wagner-Straße künftig für das Parken von Fahrzeugen nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Stellplätze für den Bereich A werden in der Tiefgarage des Bereiches B nachgewiesen. Sie sind vor Erteilung jeglicher Baugenehmigungen (auch Nutzungsänderungen) per Baulast zu sichern.

5.4 Kulturgüter

Im Plangebiet befindet sich kein eingetragenes und kein zu erwartendes Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.
Das Gebäude Gerresheimer Strasse 216 wird allerdings als besonders erhaltenswert angesehen. Es handelt sich um ein langjährig als Restaurant genutztes Gebäude mit gewisser Bedeutung für den Hildener Norden. Das Gebäude wird in Größe des heutigen Bestandes mit Baugrenzen umfahren. Weitergehende Maßnahmen sind jedoch nicht beabsichtigt

5.5 Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.

5.6 Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 hat kein Vorhaben zum Gegenstand, 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.

Daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.
Die Vorschläge des überarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden in den Bebauungsplan Nr. 245 übernommen (Planzeichnung und textliche Festsetzungen).

6. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Gerresheimer Strasse, der Richard-Wagner-Strasse und der Händelstrasse. Dies geschieht im Trennverfahren, da in diesen Straßen sowohl Schmutzwasser- wie auch Regenwasserkanäle vorhanden sind.
Unter Berücksichtigung der durch die Bebauung hervorgerufenen Verdichtung der befestigten Flächen ist eine uneingeschränkte Ableitung des Regenwassers über die vorhandenen Regenwasserkanäle in den angrenzenden Straßen nicht möglich. Schon allein aus diesem Grunde, aber auch in Anlehnung an den §51 a des Landeswassergesetzes muss das über die derzeitigen Einleitungsmengen hinaus anfallende Regenwasser im Plangebiet versickern.
Unter welchen Voraussetzungen und wie dies geschehen wird, soll ein hydrogeologisches Gutachten klären, das von der Stadt in Auftrag gegeben wurde.

Die Ausweisung des Standortes für den Bau einer Transformatorenstation durch die Stadtwerke Hilden erfolgt im Bebauungsplan nachrichtlich. Der vorgesehen Standort befindet sich entlang der öffentlichen Wegeverbindung zwischen Richard-Wagner-Straße und Händelstraße. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist dann ebenfalls sichergestellt.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Ein konkreter Zeitpunkt für die Umsetzung der Maßnahme kann noch nicht genannt werden.

Hilden, den 17.11.2005

Im Auftrag

(Groll)
Sachgebietsleiter Planung

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss bestimmter Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 3 bis 5 Bau NVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist nur der Eckbereich Gerresheimer Straße/Richard-Wagner-Straße (Teilfläche A). Hier sind Beherbergungsbetriebe zulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung

2.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 ist für die Teilbereiche A, B, D, und F gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.2 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 anderer Gebäude oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
Hiervon ausgenommen sind solche Nebenanlagen, die in ihrer Summe die Nutzfläche von 7,5 qm (lotrechte Grundrissprojektion) und die Höhe von 3,00m je Baugrundstück nicht überschreiten.
Im Teilbereich F des Plangebietes ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses gemäß §1 Abs. 10 Bau NVO von ca. 25 qm überbaubarer Fläche ausnahmsweise zulässig.

2.3 Teilfläche A

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zu maximal 65 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Teilflächen B, D und F

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Flächen für Tiefgaragenzufahrten, dürfen zu maximal 20 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.
Flächen für Tiefgaragenzufahrten sind in der Teilfläche B bis zu einer Größe von max. 70 m² und in der Teilfläche D bis zu einer Größe von max. 81 m² zulässig.
Falls im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, dass die Flächen für Tiefgaragenzufahrten vergrößert werden müssen, muss der Mehrbedarf durch Verminderung des Flächenanteils der versiegelbaren Flächen an der nicht überbaubaren Fläche ausgeglichen werden.

Teilfläche E

Maximal 10% der Grundstücksfläche darf durch Wege und Terrassen versiegelt werden.

2.4 Bodenversiegelungen im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig. Falls ausnahmsweise doch in diesem Bereich Bodenversiegelungen durchgeführt werden sollen, sind vor Ausführung in diesem Bereich alle Maßnahmen mit dem Tiefbau- u. Grünflächenamt der Stadt Hilden abzustimmen.

3. Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Treppenhäusern, Erkern und Balkonen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig. Treppenhäuser dürfen maximal 1,0 m, Erker maximal 0,5 m und Balkone maximal 2,0 m vortreten.
Die Länge der Überschreitung darf jedoch höchstens 50% der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

4. Versickerung der Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 51 a LandeswassergesetzNW)

4.1 Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen der Teilbereiche A, B, C, D, E und F sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinläufe) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Es dürfen ausschließlich folgende Belagsarten verwendet werden: Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, Kies, Holzdecke.
Die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ist alternativ zulässig, wenn die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

4.2 Eine Versickerung der anfallenden Dachflächenwasser hat über eine Muldenanlage (ca. 200qm große Fläche) oder über Rigolenanlagen zu erfolgen. Für die Versickerung mit Rohr-Rigolen muss bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.
Die Versickerung der Niederschlagswässer ist nicht notwendig für die Tiefgaragenzufahrten (Teilbereich B maximal 70 m² und Teilbereich D maximal 81 m²) und für maximal 268 m² der an die Gehwege der Gerresheimer Straße und Richard-Wagner-Straße direkt anschließenden Flächen im Teilbereich A, die voll versiegelt werden dürfen.

5. Erhaltung der vorhandenen Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Muss ein hier dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Grünflächenamt anzuzeigen. Für den gefällten Baum ist auf demselben Grundstück ein gleichwertiger Baum als Ersatz zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

6. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (gem. § 9(1) 25a BauGB)

6.1 Teilfläche A

Mind. 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Teilfläche B

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt und der für Terrassen und Wege vorgesehenen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.Mindestens 462 m² der zu begrünenden Flächen sind zu einem strukturreichen Garten mit mindestens 30% Wiesen- bzw. Heckenflächen aus heimischen Laubgehölzen zu entwickeln.

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

6.3 Teilfläche C

Entlang der Grenze zur östlich anschließenden Wohnbebauung ist ein mindestens 2 m breiter Streifen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4 Teilfläche D

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt und der für Terrassen und Wege vorgesehenen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu begrünenden Flächen sind zu einem strukturreichen Garten mit mindestens 30% Wiesen- bzw. Heckenflächen aus heimischen Laubgehölzen zu entwickeln.

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

6.5 Teilfläche E

Mindestens 90% der Grundstücksfläche sind als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten.

6.6 Teilfläche F

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der für Terrassen und Wege vorgesehenen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.7 Begrünung der Tiefgaragenflächen

Der während der Bautätigkeit anfallende Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes soweit wie möglich wieder einzubauen, ohne dass die Topographie im Wesentlichen verändert wird. Ober- und Unterboden dürfen nicht vermischt werden.
Der bei der Baumaßnahme nicht wieder verwendbare Bodenaushub ist einer geordneten Entsorgung und Verwendung zuzuführen.
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind in einer Mindeststärke von 80 cm mit Bodensubstrat abzudecken und zu begrünen.
Auf maximal 20 % der Fläche dürfen Wege oder Terrassen angelegt werden. Die restlichen Flächen sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 30% der zu begrünenden Fläche mit Gehölzen (mit Ausnahme von Zwergsträuchern) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung.

8. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs 1a in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs.3 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Gemäß § 200a BauGB gilt § 1a Abs. 3 BauGB ebenso für Ersatzmaßnahmen.

Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist (§ 200a BauGB).
Die einzelnen Defizite wurden nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW (Stand Mai 2005) ermittelt in nachfolgender Höhe:

Teilbereich B: Defizit von 32 Punkten.
Teilbereich C: Defizit von 1.913 Punkten.
Teilbereich D: Defizit von 1.506 Punkten.

Das Defizit des Teilbereiches B wird von dem Guthaben des Teilbereiches A abgezogen.

Das Defizit des Teilbereiches C wird bei Ausführung der Baumaßnahmen durch entsprechende Abbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen.
Für den Ausgleich des Defizites in Höhe von 1.913 Punkten (NRW-Verfahren) werden 5.739 Punkte (Methode Ludwig) bereitgestellt. Hierzu wird das Guthaben aus nicht benötigten Ausgleichsflächen im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 161 (Ortsweiler Elb) herangezogen.

Als Ausgleich für das Defizit im Teilbereich D sind mindestens 5 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume im Teilbereich E zu pflanzen.

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste. Die Standorte sind frei wählbar.

9. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensationsmaßnahmen werden den eingriffsverursachenden Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend des entstehenden Defizits einzeln zugeordnet.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"(Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) bei Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R´w,res

von 35 dB(A) an den mit der Signatur ~~~~~~ gekennzeichneten Bereichen,
von 40 dB(A) an den mit der Signatur vvvvvvvv gekennzeichneten Bereichen,
von 45 dB(A) an den mit der Signatur xxxxxxxx gekennzeichneten Bereichen

erreicht wird.

10.2 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.

10.3 In den mit vvvvvvv und xxxxxxx gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.

11.0 Eingrünung der Trafo-Station

Die geplante Trafo-Station ist mit einem Abstand von 2,0m zum Weg aufzustellen und umfangreich einzugrünen - Fassadenbegrünung, Dachbegrünung (gem. §86 Abs. 1 BauONW)

Textliche Hinweise:

1.0 Anzahl der Stellplätze

In den Bereichen, in denen die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal II bzw. III Geschossen festgesetzt ist, sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahmsweise sind auch 1,25 Stellplätze je Wohneinheit zulässig.

2.0 Schutz des Bodens

Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

3.0 Pflanzenauswahl der zu begrünenden Bereiche

Im Rahmen der Gartengestaltung sollten vorwiegend heimische Pflanzenarten verwendet werden.

4.0 Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr), das Ziel ist die schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild und die Wiederherstellung der durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

Pflanzenliste für Teilbereiche A, B, C, D, E und F: Bäume,standortgerecht:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa	Erle
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche
- Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
- Prunus avium	Wild-Kirsche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere
- Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
- Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher/Feldgehölzpflanzung:

Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
-.Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Cytisus scoparius	Besen-Ginster
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	Stechpalme
- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus mahaleb	Weichselkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Rosa rugosa	Apfel-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Taxus baccata	Eibe