



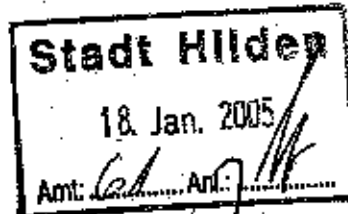
Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister
40708 Hilden

über den

Landrat
40806 Mettmann



Dienstgebäude Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

E-Mail: dietmar.axt@bezreg-duesseldorf.nrw.de

Durchwahl: (0211) 475-2355

Telefax: (0211) 475-2996

Zimmer: Ce 355

Auskunft erteilt: Herr Axt

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben):

62.6.1.2.1-2204

Düsseldorf 10.04.2005

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG)
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41
- Hochdahler Str./Hummelster Str.

Ihr Schreiben vom 19.11.2004, AZ: IV/61:ITbo

Gegen die von Ihnen o. a. Flächennutzungsplan-Änderung bestehen keine landesplanerischen
Bedenken.

Im Auftrag

(Axt)

Telefon (Zentral) (0211) 475-0
Telefax (Zentral) (0211) 475-2673
<http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de>
E-Mail: poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de

Zu erreichen mit:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn-Linien U78, U79 bis
Victoriaplatz/Klever Straße

Zahlungen an: Landeskasse Düsseldorf
Kto. Nr.: 4 100 012 BLZ: 300 500 00 WestLB AG
IBAN: DE41300500000004100012
BIC: WELADED0

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1 • 40724 Hilden
Telefon 02103 795-0 • Telefax 02103 795-130

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Thoma
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Center Netze
Ansprechpartner: Martin Sasonow
Telefon: 02103 795-163
Telefax: 02103 795-130
E-Mail: martin.sasonow@stadtwerke-hilden.de

Datum: 21. Dezember 2004

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von
Bauleitplänen gem. § 4 Baugesetzbuch;
Bebauungsplan Nr. 7 A, 4. Änderung Bereich Hochdahler Str./Hummelster Str.**

Sehr geehrter Herr Thoma,

im Planungsgebiete wurde in der 2. Änderung eine Transformatorenstation genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich keine Änderung bezüglich der Netzauslastung.

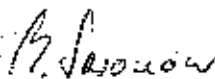
Entsprechend der benötigten Leistung und des eventuellen Kundenwunsches bitte ich Sie im Baugenehmigungsverfahren die Notwendigkeit einer Transformatorenstation mit den Stadtwerken abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



ppa. Peter Hof



i.A. Martin Sasonow



Kreis Mettmann

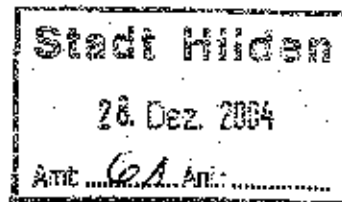
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann - Postfach - 40305 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden



Ihr Schreiben 19.11.2004
Aktenzeichen: 63-2
Datum: 21.12.2004

Auskunfterteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104 99 2606
Fax 02104 99 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Sie geben Sie bei jeder
Ankunft das Aktenzeichen an

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan	41. Änderung
Bebauungsplan	Nr. 7A - 4. Änderung
Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB
Bereich	Hochdahler Str. / Hummelster Str.

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan

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

Eingriffsregelung

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde. Das hierin beschriebene Defizit von 6.495 Punkten nach der Methode LUDWIG (siehe Tabelle 2 sowie Pkt. 8 der Entwurfsbegründung) soll über das Ökokonto der Stadt abgeglichen werden. Dieser Vorgehensweise wird zugestimmt. Es wird darum gebeten, einen entsprechenden Auszug aus dem Ökokonto den Bebauungsplanunterlagen beizufügen und (sofern noch nicht erfolgt) bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen gemacht.

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.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40322 Mettmann
(Lufthafenstraße)
Telefon (Zentrale)
02104 99 0

Fax (Zentrale)
02104 99 4444
Notfälle nach 16.30 Uhr
02104 99 3301

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kma@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. 0001300504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-436 BLZ 360 130 43

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes:**

Für die neu vorgesehene Senioreneinrichtung (Seniorenpflegeheim und Betreutes Wohnen) wurde mit dem BP ein schalltechnische Gutachten (Ing.büro Pies) vorgelegt. Laut dem Schallgutachten liegen an dem Gebäude der Senioreneinrichtung tagsüber Beurteilungspegel bis ca. 72 dB(A) und nachts bis zu 64 dB(A) an den zur Hochdahler Straße zugewandten Gebäudefassaden vor.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält keine Orientierungswerte für derartige Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen.

In der Begründung zum BP wird für die geplante Bebauung die Schutzwürdigkeit eines WR-Gebiets angenommen. Die entsprechenden Orientierungswerte für WR wären in Teilen des BP-Gebiet tagsüber (und auch nachts) – z.T. erheblich – überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind in den entsprechenden Bereichen nur eingeschränkt gegeben.

Zur Verbesserung der Lärmsituation wurden daher Schallschutzmaßnahmen im Gutachten ermittelt und im BP festgesetzt. Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Im Schallgutachten wurden für die verschiedenen Gebäudefronten die erforderlichen res. Schalldämmmaße für die Außenbauteile ($R'_{w,res}$) angegeben; hierbei wurden die $R'_{w,res}$ -Werte für die südliche Westseite des östlichen Gebäudetrakts (Immissionspunkt H) und die Südseite des östlichen Gebäudetrakts (IP G) verwechselt (s. S. 35 des Gutachtes i. V. mit Tab. 8); dies bedeutet, dass nach den Ergebnissen des Schallgutachtes im Bereich des IP H ein $R'_{w,res}$ von 40 dB(A) und im Bereich des IP G ein $R'_{w,res}$ von 35 dB(A) festgesetzt werden müsste;
- für die nördlichen Gebäudefronten existieren im Schallgutachten keine Immissionspunkte; hier wurden auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auch in diesem Bereich (zumindest am westlichen Gebäudeteil) ist jedoch ebenfalls von erhöhten Schallpegeln auszugehen und es sollten entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden (vergl. hierzu Schallgutachten zu BP 7 A, 2. Änd.; hier wurde für die Gebäudenordseite der Lärmpegelbereich V genannt);
- unklar ist, ob die ermittelten und im BP festgesetzten Schallschutzmaßnahmen auch für die Staffelgeschosse, in denen Betreutes Wohnen vorgesehen ist, gelten (im Schallgutachten wurden die Schallermittlungen nur für das zweite Obergeschoss, nicht für das 3. OG / Staffelgeschoss, durchgeführt). Da auf den beiden Gebäudeteilen z.T. mehrere Staffelgeschoss-Aufbauten vorgesehen sind, sollte ggf. durch eindeutige Kennzeichnungen der $R'_{w,res}$ -Bereiche oder entsprechende textliche Darstellungen klargestellt werden, an welchen Fassaden die genannten $R'_{w,res}$ gelten;
- zur Vereinfachung der Kennzeichnung der verschiedenen $R'_{w,res}$ -Bereiche wird empfohlen, ggf. nur die Bereiche mit $R'_{w,res}$ von 50 und 45 dB(A) zu kennzeichnen und für alle nicht gekennzeichneten Fassaden ein $R'_{w,res}$ von 35 dB(A) festzusetzen;
- vom Schallgutachter wurde zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung noch die schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenzufahrt empfohlen; dies sollte ebenfalls durchgeführt werden (wurde vom Schallgutachter auch als textliche Festsetzung im BP empfohlen).

Hinweis an das Bauaufsichtsamt:

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

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Mit der 32. FNP Änderung wurde ein Teil dieser Fläche in Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen umgewandelt. Mit der jetzigen parallelen FNP Änderung in Gemeinbedarfsfläche

für soziale Zwecke; Senioreneinrichtung kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des dann wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die 41. Änderung des FNP wurde auf dem Dienstweg zwecks Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 LPlG am 21. Dez. 2004 ohne landesplanerische Bedenken der Bezirksregierung weitergeleitet.

Im Auftrag :

Worm

Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner, Kirchhofstr. 28, 40721 Hilden
Tel. 02163/65030 Mail dieter.donner@t-online.de

An die Stadt Hilden
- Fachbereich Planung
- Vermessung-

Rathaus
40721 Hilden



Hilden, den 30.12.2004

Betr.: B-Plan Nr. 7 A. 4. Änderung, Beteiligung TÖB mit gleichzeitiger 41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich HAT-Platz, Flächen zwischen Hochdahler Straße und Hummelster Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden Bedenken gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung des Bebauungsplanes 7 A an und lehnen diese Änderung aus folgenden Gründen ab:

Zu Flächennutzungsplanänderung:

Die Gründe für die Planänderung – hier greifen wir Anmerkungen aus der Bürgeranhörung auf – können nicht überzeugen und es ist zu fragen, ob diese unter übergeordneten Planungsgesichtspunkten eher als willkürlich und planlos erkannt werden müssen. In der vorherigen Änderung wurde die Umwandlung von Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik im Park“ als zwingende planerische Logik genannt und damit einzig die Zielsetzung eines offensichtlich nicht seriös kalkulierenden Investors verfolgt. Dieser Investor – früher als Eichberg-Kliniken in den Schalke-Finanztrubel verwickelt, ist auch an dem parallelen FNP-Änderungsverfahren an der Hagelkreuz-Straße beteiligt. Dort soll Wohnbaufläche – zur Zeit ein innerstädtisch wichtiges Wäldchen in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik im Park“ umgewidmet werden. Den Zusammenhang der beiden Verfahren hat die Verwaltung durch die gemeinsame Bürgeranhörung bereits demonstriert.

Damit ist die Ausweisung „Gemeinbedarf“ für den Teilbereich des HAT - Platzes hinfällig geworden und eine Rückführung in Grünfläche wäre die planlogische Konsequenz.

Damit sollte auf der Grundlage des von der Stadt Hilden selbst in Auftrag gegebenen Gutachten zur Siedlungsdichte hierzu eine Plan -UVP gemacht werden. Die hier in Aussicht genommene Fläche ist selbst in dem (**nicht nachhaltigen**) Szenario Trend als **nicht zu bebauen** angesehen wurde, deshalb sprechen alle bisher vorliegenden Planungsgesichtspunkte für den Erhalt zumindest der Teil-Fläche als Grünfläche. Das vor allem, da es in der Stadt Hilden an Freiflächen für den Sport und Bewegung an der frischen Luft mangelt.

Nun soll das Planungs-Roulette auf Basis bisheriger, offensichtlich nicht ganz durchdachter Planungen weitergedreht werden. Das Grundstück eines spekulativen Investors soll die städtische Infrastrukturentwicklungsgesellschaft zu einem Bauland-Preis übernehmen und damit diesem Investor zu dem benötigten Geld verhelfen, an der Hagelkreuzstraße ein Wäldchen zu bebauen. Wir fordern stattdessen eine UVP auf FNP – Ebene, da wir die Umweltauswirkungen gegenüber der vorherigen Ausweisungen als Grünfläche bzw. die Nutzung als Parkfläche für sehr wohl wesentlich halten.

Zum Bebauungsplan 4. Änderung

Der Anlass zu diesem Bebauungsplanänderungsverfahren stellt sich uns – wie oben beschrieben – anders dar, als in der Begründung zu lesen. Es handelt sich in erster Linie um eine Finanzreparaturmaßnahme für einen Investor, der sich in der Vergangenheit nicht gerade als zuverlässig erwiesen hat. Daran eine Stadtplanung anzuhängen, erscheint doch etwas gewagt.

Soll das Bauplanverfahren dennoch weiter verfolgt werden, dann bitten wir folgende Anregungen zu berücksichtigen:

1. Das Bauvolumen und die Bauaufteilung mit der langen Front zur Wohnbebauung an der Hummelster Straße erscheint uns nicht geeignet, einen guten Ausblick und ein architektonisch gelungenes Miteinander zu fördern. Deshalb ist eine Reduzierung der Baumasse und eine stärkere Gliederung anzustreben.
2. Der Innenhof ist auf der Nordseite des Komplexes geplant. Dadurch dürfte er sich als eingeschränkt nutzbar erweisen. Es ist zu überlegen, eine Verlegung nach Süden vorzunehmen. Alternativ wäre auch eine niedrigere Bauweise im Mittelteil des Gebäudes eine bessere Lösung.
3. Drei Bäume an der Hochdahler Straße sollen fallen, obwohl nicht ersichtlich ist, warum dies unvermeidlich sein soll.
4. Ein Baum an der Tiefgaragenzufahrt Hummelster Straße kann durch ein leichtes Verschwenken der Zufahrt erhalten werden. Dies würde auch optisch eine Auflockerung bedeuten.

Zu 5. Umweltverträglichkeit

Der in der Begründung benannte Fachbeitrag war den Unterlagen nicht beigelegt, deshalb können wir zur Ausgleichsabwägung noch nicht Stellung nehmen.

Die Versiegelung, der Eingriff und die Begrünung sollten so ausgelegt werden, dass der komplette Ausgleich in dem Bebauungsplangebiet selbst erfolgt. Nur so ist eine Bebauung als städtebaulich vertretbare Planung bei der schon jetzt hohen Verdichtung in Hilden zu ertragen. Zu den weiteren Fragen des Ausgleiches und Abwägungen verschiedener Belastungen werden wir gerne nach Vorliegen aller Untersuchungen zum Ausgleich, zum Lärm, zu der Versickerung u.s.w. nochmals Stellung beziehen.

Dies dürfte spätestens zur Offenlage möglich sein, da spätestens zu diesem Zeitpunkt die entsprechenden Gutachten vorliegen müssen.

Fahrradabstellanlagen

Mit Rücksicht auf die zunehmende Bedeutung von Fahrrädern hat der Gesetzgeber ab 20.7.2004 in § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für das Abstellen von Fahrrädern in Bebauungsplänen neu geregelt. Seit dem 1.1.2000 müssen gemäß § 51 (1) und (2) BauONRW bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen und anderen Anlagen Fahrradabstellplätze hergestellt werden, wenn und soweit Zu- und Abgangsverkehr von Fahrrädern zu erwarten ist.

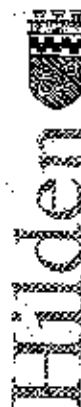
Es besteht somit die gesetzliche Verpflichtung, sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen auf die Einrichtung von Fahrradabstellplätzen zu achten. Wir bitten Sie, auch in diesem Bebauungsplan dies zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des **BUND**



**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 7A-4. Änderung und 41. Änderung
des Flächennutzungsplanes**
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 04.11.2004

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 07.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 A - 4. Änderung und die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Hummelsterstraße/ Hochdahler Straße beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße und beinhaltet die Flurstücke 1521, 1526, 1527, 727, 728, 2029 und teilweise die Flurstücke 1528, 722, 1303 und 1927 in Flur 48 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 04.11.2004 an dem Verfahren beteiligt. Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen.

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Der betroffene Bürgerverein erhielt ebenfalls eine Einladung. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Frau Stegmaier, Herr Reffgen, Frau Schnatenberg, Herr Kaltenborn
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Stuhlträger, Herr Thoma

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 19.30 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde.

Er erklärte den Anwesenden den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hin.

Zuerst ging er auf die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes ein und erklärte, dass es sich hierbei zwar nach wie vor um eine Gemeinbedarfsfläche handeln solle, die ehemals ausgewiesene Nutzung „Klinik“ jedoch nun in „Seniorenzentrum“ umgewandelt wird.

Dann erläuterte er den Inhalt des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 7 A - 4. Änderung. Insbesondere ging er auf den Zweck des Bebauungsplanes ein.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 7 A – 4, Änderung gebeten:

Ein Bürger wollte wissen, wie viel Meter über N.N. (Normalnull) das höchste Gebäude werden würde.

Bei einer geplanten Gebäudhöhe von 13,80m seien dies 66,00m ü. N.N., antwortete Herr Groll und damit ca. 6,00m als im geltenden Bebauungsplan möglich.

Ein anderer Bürger versuchte in Erfahrung bringen, worin denn der Unterschied zwischen einem Krankenhaus und dem jetzt geplanten Seniorenzentrum bestehe, da Herr Groll einleitend von schwerkranken Patienten gesprochen habe, die hier einquartiert werden sollen.

Herr Groll stellte richtig, dass sehr wohl auch kranke Personen in dem Seniorenzentrum anzutreffen wären. Dies träfe aber nicht auf alle zukünftigen Bewohner zu. Eine Behandlung von Akut-Kranken wäre nicht der Zweck der geplanten Einrichtung.

Wie groß die geplanten Wohnungen seien, wollte jemand wissen.

Man könne von einer Wohnungsgröße ausgehen, die sich um ca. 50qm (eher weniger) herum bewegen werde.

Wann können die Wohnungen bezogen werden?

Er gehe davon aus, dass bis Mitte 2006 das Seniorenzentrum bezugsfertig sei. Voraussetzung sei allerdings ein reibungsloser Verfahrensablauf, sagte Herr Groll.

Wie soll die spätere Ortsbezeichnung lauten? Er fände HAT-Platz passend, regte ein Bürger an.

Warum die Gebäude des Seniorenzentrums alle ein Flachdach bekommen sollen und ob die überhaupt dicht seien, wollte jemand wissen. Man soll doch bitte eine andere Dachform nehmen.

Herr Groll erwiderte, heute seien Flachdächer dicht. Zudem sei die Dachform aus architektonischen Gründen gewählt worden.

Wenn man schon Flachdächer baue, möge man diese doch begrünen, meinte ein Zuhörer.

Herr Groll sagte zu, dies als Anregung ins Protokoll mit aufzunehmen.

Sind die Stellplatzberechnungen einsehbar und können nicht noch mehr Besucherstellplätze ausgewiesen werden?

Im Rahmen der Offenlegung könne die Anregung „Besucherstellplätze“ schriftlich wiederholt werden. Eine Einsicht in die Berechnung der Stellplätze wäre dann ebenfalls möglich.

Es wurde angeregt, die Tiefgarage entsprechend größer zu planen. Außerdem ist man der Auffassung, dass der geplante Innenhof für Demenzzranke zu klein sei. Durch eine Verschiebung des östlichen Baukörpers nach Südosten ließe sich der Hof vergrößern.

Ob Belästigungen durch Kochdünste zu erwarten seien?

Herr Groll erklärte, das Essen für die Bewohner würde angeliefert, tägliches Kochen werde hier nicht stattfinden. Darüber hinaus würden alle baurechtlichen Standards. Auch bei Be- und Entlüftung von Küchen, eingehalten.

Warum der im Plan ausgewiesene Müllstandort von der Hochdahler Strasse angefahren werden soll, wollte man wissen.

Herr Groll wies darauf hin, dass der Müllwagen nicht bis an die Müllbehälter fahren werde. Diese würden an den Abholtagen an die Hochdahler Strasse gezogen.

Ob man für die Straße „Am Alten Sportplatz“ im östlich angrenzenden Neubaugebiet nicht eine Tempobegrenzung einführen und den Suchverkehr aus der Straße heraus halten könne, wurde gefragt.

Jemand regte an, den Baum im Bereich der Tiefgaragenzufahrt dadurch zu erhalten, indem man die Zufahrt etwas verschiebe.

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.

Zum Schluss bat Herr Groll die Anwesenden darum, Vorschläge zu machen, welche Themen im Rahmen der Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte – über die schon beschriebenen hinaus – im Planverfahren berücksichtigt werden sollten.

Es wurde angeregt, die überbaubare Fläche zu reduzieren, um mehr Platz für Grün zu erhalten.

Auch sollten die Flachdächer begrünt werden, jedoch nicht begehbar sein.

Und das Errichten von Mobilfunkantennen sollte innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeschlossen werden.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 20:45 Uhr.

Q

Bürgeranhörung
zum Bebauungsplan Nr. 7A - 4. Änderung
 mit 41. Flächennutzungsplanänderung
Anwesenheitsliste

Hilden, den 04.11.2004

Name und Anschrift	Unterschrift
J. Frey, kleine Himmelststr. 22	J. Frey
H. Frey, 24. 22	H. Frey
Pohlmann, Günter Am alten Sportplatz 22	G. Pohlmann
Seesters, Uwe Am alten Sportplatz 5	U. Seesters
Seesters, Natasha - " -	N. Seesters
Wagner Oliver am alten Sportplatz 11	O. Wagner
Wagner, Ingrid	Ingrid Wagner
Probst, Anula Regestr. 6	A. Probst
Vollenborn, Lothar Hoffeldstr. 21	L. Vollenborn
J. Althoff, Hagen 2. Rev. 2. 22 24	J. Althoff
Kurt, Ingrid 9	Ingrid Kurt
Frühling, am alten Sportplatz 7	Frühling
Stegenauer, Hilmar	Stegenauer
	Beitrittsmitglied SPD

mit 41. Flächennutzungsplanänderung

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift

Unterschrift

Langensiepen Divl ^{Am oden} sportplatz 20

Amurru

Wessling Tschewer 63

West & Lind

Maak Hommeslechts No

W. A. R.

Hannes Hans, Färberweg 7
33

[Handwritten signature]

W. Colmar Hagelkreuz 24

F. Ewert Hochdahl Str. 85

F. Eust.

C. Schnatzenberg, Wilbergstr. 3a

C. Schuetzenberg

C. Reffen BA

Re

Kolle, Fuchsees

Köln

Dziewicki, Ruth, Boguski 4

Opfer

Ortho

Q. A. D.

Wm. W. W. W.

4-10-11

Bürgeranhörung

mit 41. Flächennutzungsplanänderung

Anwesenheitsliste

[illegible]

Bürgeranhörung

mit 41. Flächennutzungsplanänderung

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift

Unterschrift

Dr. Robert Manger, Ann Arbor Speech 15

P. M.

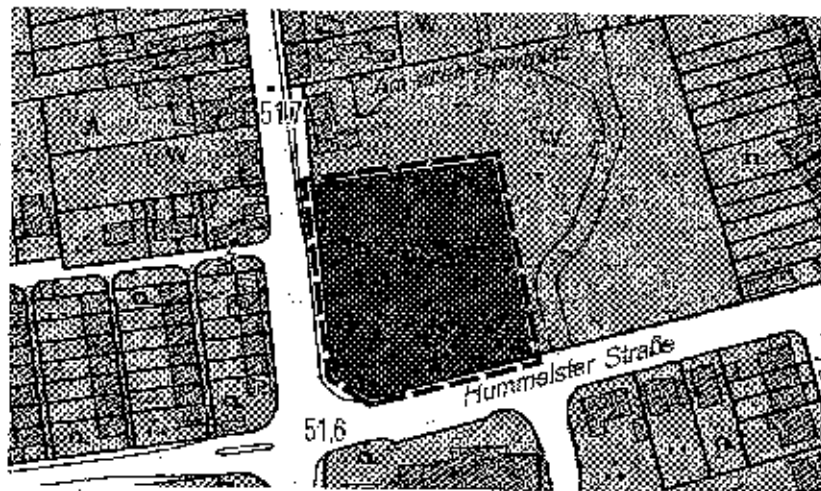
Bethua Marge,

B. Menge

41. 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



Stand: Januar 2005

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße und beinhaltet die Flurstücke 1521, 1526, und 2029 in Flur 48 der Gemarkung Hilden.

Bisher wurde das Plangebiet als Sportplatz (Rasenfläche) genutzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 600 qm.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 als Grünfläche ausgewiesen.

Bereits im Jahre 2000 wurde für den Eckbereich Hummelster Straße/ Hochdahler Straße die Aufstellung der 32. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Diese wurde im Oktober 2002 rechtskräftig. Der nun betroffene Bereich wird darin als „Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke“ ausgewiesen.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf definiert das Plangebiet der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden aus 2001 weist den Bereich als Siedlungserweiterungsfläche aus aufgrund der Beschlüsse zur Einleitung entsprechender Bauleitplan-Verfahren.

3. Gründe zur Planänderung

Mit der damaligen, 32. Änderung des FNP sollte ermöglicht werden, eine bisherige Grünfläche mit der Nutzung als Sportplatz in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche Zwecke:Klinik“ umzuwandeln. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert, da seitens des Vorhabenträgers aus finanziellen Gründen kein Interesse mehr bestand. Nun muss erneut eine Änderung - die 41. Änderung - des Flächennutzungsplanes erfolgen, weil jetzt der Bau eines Altenpflegeheimes geplant ist.

Der Bau dieser neuen Senioreneinrichtung wird durch den auch an Hilden nicht vorbeigehenden „demographischen Wandel“ erforderlich. Immer mehr Menschen werden immer älter, damit einhergehend werden immer mehr Menschen auch aus den verschiedensten Gründen pflegebedürftig. Sich auflösende Familienbindungen bedingen das vermehrte Angebot von Pflegeheimen.

Mit dem geplanten Bau des Altenpflegeheimes an diesem innenstadtnahen Standort wird die Stadt Hilden den Anforderungen gerecht, die durch die veränderte Bevölkerungsstruktur entstehen.

4. Planinhalt und Planziel

Mit der Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Planungsrecht für den Bau eines Seniorunpflegeheimes (Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecke: Senioreneinrichtung) geschaffen werden.
Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 7A-4. Änderung definiert die Planinhalte im Detail.

5. Altlasten

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

6. Grünflächen

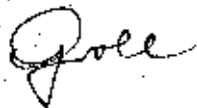
Aufgrund der durch den Bebauungsplan Nr. 7A-4. Änderung zusätzlich zu erwartenden Bodenversiegelung wurde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3a UVPG ist nicht erforderlich, da die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt als gering einzustufen sind.

Hinweis:

Der Aufstellungsbeschluss für die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden am 7. Juli 2004 gefasst und am 19. Juli 2004 bekannt gemacht. Es wird daher noch nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vor dem 20.07.2004 verfahren.

Hilden, den 20. Januar 2005
Im Auftrag



(Groll)
Sachgebietsleiter Planung

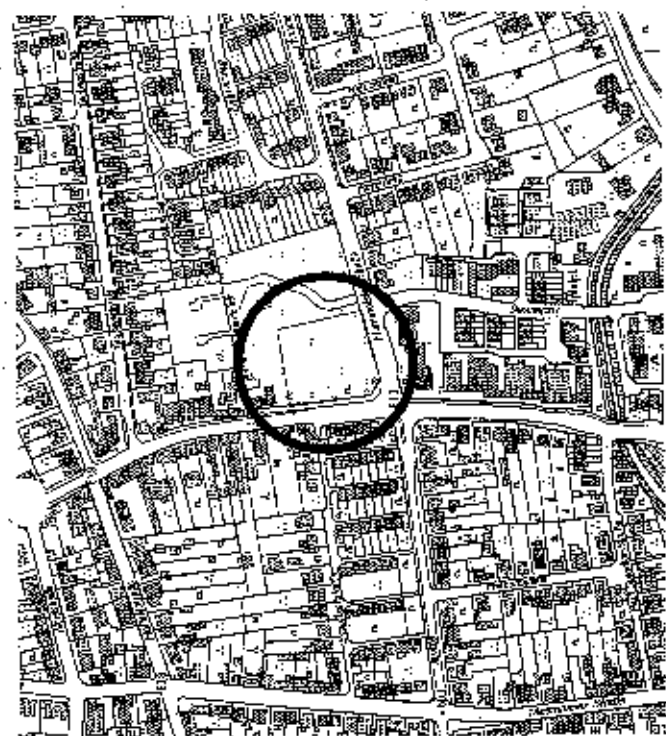
ALT



NEU



M. 1: 2000



Hilden

Legende



Wohnbauflächen



Sportbereich



Gesundheits- u. Erholungsgebiet

Gesundheits- u. Erholungsgebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

41. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden

