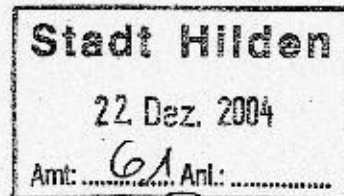


Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

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.**

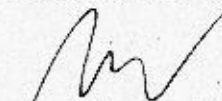
Sehr geehrter Herr Thoma,

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

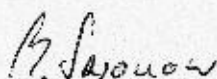
Entsprechend der benötigten Leistung und des eventuellen Kundenwunsches bitte ich Sie im Baugenehmigungsverfahren die Notwendigkeit einer Transformatorenstation mit den Stadtwerken abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



ppa. Peter Hof



i.A. Martin Sasonow



Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann Postfach 40805 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden

Stadt Hilden

28. Dez. 2004

Amt: 601 Amt:

Ihr Schreiben 19.11.2004
Aktenzeichen 63-2
Datum 21.12.2004

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_35_ 2606
Fax 02104_35_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Annahme des Aktenzeichens 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
40922 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 301 602 00
Postbank Essen
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 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.

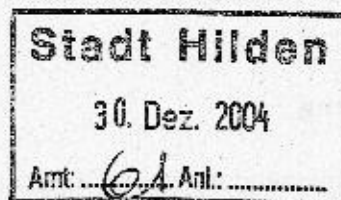
Im Auftrag

Worm

Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner, Kirchhofstr. 28, 40721 Hilden
Tel. 02103/65030 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 Baunasse 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.

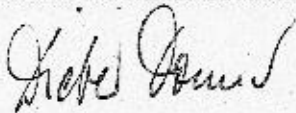
Dies dürfte spätestens zur Offenlage möglich sein, da spätestens zu diesem Zeitpunkt die entsprechenden Gutachten vorliegen müssen.

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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Gebäudehöhe 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 Demenzkranke 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.

9

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

[illegible]

Bürgeranhörung

Hilden, den 04.11.2004

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

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift	Unterschrift
J. Freyheim Himmelsstr. 22	J. Freyheim
H. Freyheim 4 22	H. Freyheim
Pohlmann, Günter Amalien Sportplatz 2	G. Pohlmann
Seesters, Uwe Amalien Sportplatz 5	U. Seesters
Seesters, Natascha - " -	N. Seesters
Wagner Oliver am alten Sportplatz 11	O. Wagner
Wagner Ingrid	Ingrid Wagner
Probst, Andrea Regast. 6	A. Probst
Kaltenborn, Lothar Hoffeldstr. 21	L. Kaltenborn
J. Althaus, Hagen 25 24	J. Althaus
Roth, Ralf 4 9	R. Roth
Fröhlich, am alten Sportplatz 7	F. Fröhlich
Stegenauer, Jutta	Ratmitglied SPD

Bürgeranhörung

mit 41. Flächennutzungsplanänderung

Anwesenheitsliste

[illegible]

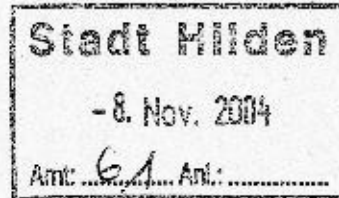
Dirk Langensiepen
Am alten Sportplatz 20
40724 Hilden

40724 Hilden, 06.11.2004
Tel. 02103/40474
Fax. 02103/330247

Dirk Langensiepen Am alten Sportplatz 20 40724 Hilden

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Bürgeranhörung zur 41. Flächennutzungsplanänderung und
Bebauungsplan Nr. 7 A 4. Änderung
Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 04.11.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu der o. a. Bauleitplanung ist als wesentlicher Kritikpunkt zu der vorgestellten Planung in der Sitzung die geänderte Flächenaufteilung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan genannt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 A 2. Änderung sieht zum Schutz der Bebauung „Am alten Sportplatz“ im Nordostbereich des überplanten Gebietes Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von über 2000qm vor.

Dieser Grundgedanke sollte auch bei der 4. Änderung beibehalten werden, da sich die städtebaulichen Ziele nicht geändert haben.

Der geplante Baukörper (Querriegel) von fast 70 m Länge entlang der Straße „Am alten Sportplatz“ ist sowohl in der Länge als auch in der Höhe städtebaulich zu dem angrenzenden Neubaugebiet nicht zu vertreten.

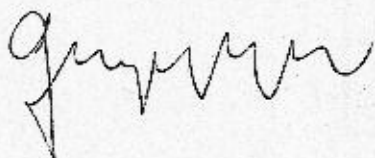
Auf einer Länge von fast 50 m überschreitet der ca. 14 m hohe geplante Baukörper die gerade entstandene Bebauung entlang der Hummelsterstraße um mehr als eine Geschosshöhe.

Zur besseren städtebaulichen Integration der geplanten Bebauung sollte

- die parkähnliche Grünfläche im Nordostbereich beibehalten,
- der Querriegel entlang der Straße „Am alten Sportplatz“ aufgegeben und
- die Bebauung entlang der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße in Winkelform geführt werden.

Ich bitte die Konkretisierung meiner Anregungen aus dem Termin am 04.11.2004 der Niederschrift beizufügen und bei der weiteren Planaufstellung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Müller', written in a cursive style.

Sehr geehrter Herr Groll,

wir möchten mit diesem Schreiben noch einmal die Anregungen aus der Bürgeranhörung vom 04.11.04 zu der vorgestellten Planung konkretisieren:

1. Hauptkritikpunkt ist die geänderte Flächenaufteilung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Es sollte die Zwangsbepflanzung im Nordosten in Größe und Ausführung erhalten bleiben. Von der Größe der Fläche her, da sich zum Einen die städtebaulichen Ziele nicht geändert haben, zum Anderen von der Lage her, da das Wohngebiet „Am alten Sportplatz“ angrenzt. D.h., hier sollte die parkähnliche Grünfläche im Nordosten erhalten bleiben.

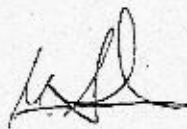
2. Als weiterer Kritikpunkt gilt nach unserer Auffassung der ca. 68m lange Bauriegel an der Ostseite, der auf 47m Länge mit einer Höhe von 14m geplant wurde. Wir hatten das Gefühl, das u.a. aus diesem Grund die Ostansicht während es o.g. Termins nicht gezeigt wurde. Diese Anordnung hat eher einen „fabrikähnlichen“ Charakter. Dies passt ebenfalls nicht zum angrenzenden Wohngebiet. Dieser Querriegel sollte aufgegeben werden und die Bebauung in Winkelform entlang der Hochdahler Straße und Hummelsterstraße geführt werden.

3. Von uns wird weiterhin die Parksituation als kritisch eingeschätzt, da nur 17 TG Stellplätze für Heimbewohner und 9 Stellplätze für Angestellte und Besucher eingeplant wurden. Insbesondere da mit 3-Schicht-Betrieb für die Versorgung der Schwerstpflegefälle zu rechnen ist. Während der Bürgeranhörung konnte noch nicht die Planzahlen an Mitarbeitern genannt werden. Auch die erhöhte Anzahl von Betten (von 52 auf 95) lässt eher darauf schließen, dass mehr Personal und mehr Besuch zu erwarten ist. Hier sollte die Ausweitung der TG Stellplätze angestrebt werden.

4. Ein noch nicht angesprochener Punkt, den wir uns nicht erklären konnten, nachdem wir bei dem o.g. Termin von der Kooperation mit dem Seniorenheim am Erikaweg erfuhren: Warum bleiben die Senioren, die noch „mobil“ sind, am Erikaweg und somit weit weg vom Stadtzentrum? Könnte man nicht die schweren Pflegefälle/stationären Patienten im Seniorenheim am Erikaweg lassen und die mobilen Senioren ins neue Seniorenheim übersiedeln? Dies würde auch besser zu den 17 Wohneinheiten passen, die für das betreute Wohnen vorgesehen sind. Unseres Erachtens ist auch das starke Verkehrsaufkommen an der Hochdahler Straße zu berücksichtigen, falls ein Demenzkranker Bewohner einmal das Gelände unvorhergesehen verlassen sollte. Bitte überdenken Sie die Nutzung der neu zu errichtenden Anlage hinsichtlich unserer Bedenken.

Wir bitten Sie, die Punkte bei der weiteren Planaufstellung zu berücksichtigen.

Vielen Dank und freundliche Grüße



Natascha & Uwe Soasters

Uwe & Natascha Soesters
Am alten Sportplatz 5
40724 Hilden
Tel.: 02103 - 33 16 99
e-mail: soesters@freenet.de

09.11.2004

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
z.H. Herrn Groll
Am Rathaus 1
40721 Hilden

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.M.', is written over the address of the Stadtverwaltung Hilden.

Fax: 02103 / 72-603

Bürgeranhörung vom 04.11.2004
Bebauungsplan Nr. 7A 4. Änderung

2 – Seiten per FAX

Bebauungsplan Nr. 7A – 4. Änderung

für den Bereich

Hochdahler Straße/ Hummelsterstraße

Entwurfsbegründung

1. Vorhandene Planunterlagen
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 (Umweltbericht)
 - 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



Stand: Januar 2005

1. Vorhandene Planunterlagen

Kartierung	M 1: 250
Katastralkartenkarte	M 1: 1 000
Flächennutzungsplan	M 1: 10 000

2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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

Das gesamte Gelände kann als eben bezeichnet werden, da nur geringe Niveauunterschiede vorhanden sind. Bisher wurde das Plangebiet als Sportplatz (Rasenfläche) genutzt. Entlang der Hochdähler Straße befindet sich eine durchgehende Baumreihe, im unmittelbaren Eckbereich beider Straßen zwei kleine Rundbauten (Relikte der früheren Sportplatznutzung).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 600 qm.

3. Bisheriges Planungsrecht

Das zur Änderung anstehende Plangebiet ist ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7A aus dem Jahre 1970. Dieser weist – ebenso wie der aus dem Jahre 1993 stammende rechtsverbindliche Flächennutzungsplan – für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus. – Im Jahre 2001/2002 wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A durchgeführt mit dem Ziel, Baurecht für den Bau einer Klinik zu schaffen. Für den gesamten überbaubaren Bereich wurden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 ausgewiesen.

4. Planziele/Planinhalt

4.1 Anlass

Die im Bebauungsplan Nr. 7A-2. Änderung beabsichtigte Bebauung wird nicht mehr ausgeführt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A soll Planungsrecht für den Bau eines Seniorenpflegeheimes geschaffen werden. Der Bau einer solchen Einrichtung 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 verschiedenen Gründen pflegebedürftig. Sich auflösende Familienbindungen bedingen das vermehrte Angebot von Pflegeheimen.

Bauherr dieser Anlage, zu der ein Altenpflegeheim sowie Altenwohnungen als betreutes Wohnen gehören werden, ist die neu gegründete „Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden“ (IGH). Betreiber der geplanten Anlage wird die Gemeinnützige städtische Altenheimgesellschaft mbH (Seniorenzentrum am Erikaweg) sein.

Mit dem geplanten Bau an diesem innenstadtnahen Standort (dieser bot sich an, nachdem die an dieser Stelle vormals geplante Bebauung nicht zur Ausführung kam und die monatelange Suche nach einem passenden Grundstück beendet werden konnte) wird die Stadt Hilden den Anforderungen gerecht, die durch die veränderte Bevölkerungsstruktur entstehen.

4.2 Bebauung

Das geplante Seniorenpflegeheim besteht aus einem max. IV-geschossigen Gebäudekomplex mit Flachdach. Dabei wird das 4. Geschoss an der Westseite zur Hochdahler Straße hin leicht zurückgesetzt, um hier den Eindruck eines Staffelgeschosses zu erhalten. Im Nordosten des Komplexes schließt sich ein I-geschossiger Flachdachbau an.

Die zwei IV-geschossigen Baukörpertrakte, die versetzt auf dem Grundstück angeordnet sind und somit zwei Freibereiche bilden, sind in ihrer Längsachse in Nord-/Südrichtung ausgerichtet. Der in der nördlichen Mitte befindliche Innenhof soll dabei den demnzerkrankten Bewohnern vorbehalten bleiben.

Der Haupteingangsbereich liegt im Süden zwischen den beiden Hauptgebäuden.

Durch die Gliederung der Baukörper können für die Pflegebereiche pro Geschoss zwei Gruppen gebildet werden. Das Erdgeschoss beinhaltet neben den Pflegezimmern den Verwaltungsbereich, das Foyer und ein Café. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich die Einzelzimmer der Altenpflege, während Wohnungen für betreutes Wohnen im Staffelgeschoss ausgewiesen sind. Über einen begrünten Dachgarten erschließen die Bewohner ihre Wohnungen, so dass hier der Charakter einer kleinen Wohnstraße mit individuellen Zugängen wie bei einem eigenen Wohnhaus vermittelt wird. Ein Gemeinschaftsraum mit Blickkontakt zum Haupteingang (Treppenhaus) bildet das Zentrum für diesen Wohnbereich.

Nördlich des westlichen Gebäudetraktes ist ein überdachter Mülllagerplatz wenige Schritte von der Hochdahler Straße entfernt geplant, der über ein Tor zugänglich sein wird.

Die Dächer der Wohnungen werden als Flachdachkonstruktionen ausgeführt.

Für den gesamten überbaubaren Bereich gelten eine Grundflächenzahl von 0,4 – deren Überschreitung durch „voll versiegelte Flächen“ textlich ausgeschlossen wird – und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Das Gebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum ausgewiesen.

Die Firsthöhe wird bei einer Geländehöhe von ca. 52,40m ü.NN auf maximal 66,00m ü. NN festgesetzt.

Im Vergleich mit der vorherigen Planung (B-Plan Nr.7A-2.Änderung) ist der jetzt geplante Gebäudekomplex in der Höhe niedriger.

4.3 Erschließung

Aufgrund des baulichen Zustandes wird auf den ehemals vorgesehenen Erhalt der ehemaligen „Kassenhäuschen“ (Rundbauten) im Eckbereich Hochdahler Straße/Hummelsterstraße des HAT-Platzes verzichtet.

Der Gebäudekomplex wird von der Hummelsterstraße aus erschlossen. Seitlich des Zuweges befinden sich die gestalteten Freiflächen u.a. für das Café.

Eine 3,00m breite Zufahrt für Krankentransporte, Feuerwehr und Taxis führt von der Hummelster Straße aus zum Haupteingang. Hier werden auch Fahrradstellplätze ausgewiesen.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Fahrtrasse zur Tiefgarage im Kellergeschoss geplant, wo Stellplätze für die 17 eigenständigen Wohnungen im 4. Geschoss (Betreutes Wohnen) geplant sind. Zusätzlich werden Besucherstellplätze neben dieser Fahrtrasse geschaffen.

4.4 Fazit

Aufgrund des demographischen Wandels der Bevölkerung werden Senioreneinrichtungen immer wichtiger. Dies gilt auch für Einrichtungen, deren Zielgruppe die alten Menschen sind, die nicht mehr für sich selbst sorgen können.

Der ausgewählte Standort für das neue Seniorenpflegeheim bietet die Chance, auch dieser Bevölkerungsgruppe ein Leben in der städtischen Gemeinschaft zu bieten. Baulich passt sich die neue Planung ohne Probleme in die Umgebung ein. Dies gilt für die vorhandene Altbebauung ebenso wie für die gerade neu entstandene Bebauung an der Straße „Am Alten Sportplatz“. Auch von der Nutzung her entstehen keine Konflikte.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Grünflächen

Der Bau des Seniorenzentrums bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft, der aber nach Überarbeitung des Plankonzeptes (insgesamt wurde der Baukörper etwas kompakter, so dass die ursprünglich beanspruchte überbaubare Fläche leicht reduziert werden konnte) vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Es wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Grünflächenamt der Stadt Hilden erstellt, dessen Aussagen Bestandteil dieser Begründung sind und dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen auf dem Grundstück wurden als textliche Festsetzungen und Flächenausweisungen in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

So werden z.B. Aussagen über die Begrenzung der Bodenversiegelung, über die Versickerung der Niederschlagswasser im Plangebiet und über die Erhaltung der vorhandenen Gehölze getroffen. Außerdem werden Angaben für Neuanpflanzungen (Art und Anzahl) und Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen gemacht. So sollen z.B. mind. 300qm der Dachflächen dauerhaft begrünt werden.

Durch die Umsetzung o.g. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden die Eingriffe durch die geplante Bebauung kompensiert. Dies gilt nicht nur rechnerisch (Ausgleich des Punktedefizits gemäß Bewertungsverfahren), sondern auch in verbal-argumentativer Hinsicht.

So sind die neu entstehenden Biotoptypen bzgl. ihrer ökologischen Funktionen deutlich höher zu bewerten als der Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes (v.a. Sportplatz). Insbesondere die neu zu pflanzende, frei wachsende Feldgehölzhecke kann wichtige Lebensraumfunktionen (z.B. Brutplatz, Nahrungsgebiet), vor allem für die innerörtlich vorkommenden Vogelarten, erfüllen. Das Bebauungsplangebiet wird also ökologisch aufgewertet. Die Eingriffe sind somit als kompensiert zu betrachten.

5.2 Lärm

Da das geplante Seniorenzentrum mit seiner Westfront an einer sehr stark befahrenen Straße liegt und die Schutzwürdigkeit eines „Reinen Wohngebietes“ aufweist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, dessen Aussagen textlich und durch Planzeichen markiert in die Bebauungsplanänderung eingeflossen sind.

Dabei wurden die durch die spätere Nutzung des Seniorenzentrums zu erwartenden Geräuschemissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern ermittelt und beurteilt wie z.B. die von Verladevorgängen, Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Tiefgarage und Parkplatz – Geräuschemissionen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Müllsammelplatz an der Hochdahler Straße sind aufgrund der festgestellten Richtwertüberschreitungen schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Hier wurde eine Umbauung als Maßnahme ausgearbeitet.

Außerdem wurden die Straßenverkehrsgeräusche, die auf das Planvorhaben einwirken, untersucht und bewertet.

In Bezug auf die Straßenverkehrsgeräusche am geplanten Seniorenzentrum sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorgesehenen Geschossigkeit ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle oder aber Kombination aus beidem) nicht realisierbar. Daher wurden passive und planerische Maßnahmen zum Schutze der Innenwohnbereiche ausgearbeitet (siehe textl. Festsetzungen).

5.3 Verkehr

Im Kellergeschoss des Seniorenzentrums ist eine Tiefgarage mit ca. 20 Stellplätzen geplant, die über eine Rampe von der Hummelster Straße aus angefahren werden. Zusätzlich werden oberirdische Stellplätze (9) geschaffen, die als Besucherstellplätze gedacht sind.

Es wird auch von der Möglichkeit (§ 9(1) Nr. 11 BauGB (gültig ab 20.07.2004)) Gebrauch gemacht, eine Fläche für das Abstellen von Fahrrädern auszuweisen. Diese ca. 15qm große Fläche befindet sich gut einsehbar unweit des Haupteinganges zum Seniorenzentrum.

Ebenso wie die Notfallversorgung (Krankenfahrzeuge, Feuerwehr) wird auch der größte Teil des Anlieferungsverkehrs über die Hummelster Straße erfolgen.

In ca. 260m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Paul Spindler-Straße“, die von den Linien 741 und 782 (Hilden-Mettmann bzw. Solingen-Hilden-Düsseldorf) bedient wird. Diese Buslinien stellen auch die Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt Hilden-Süd her.

5.4 Kulturgüter

Es gibt im denkmalpflegerischen Sinne (und so auch im Denkmalpflegeplan der Stadt Hilden nicht enthalten) im Plangebiet keine als „erhaltenswert“ eingestuften Gebäude.

5.5 Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen. In unmittelbarer Nähe südlich liegt jedoch die Altlastenverdachtsfläche 6571/2 Hi. Hier befand sich früher einmal das Betriebsgelände der Textilfabrik Spindler-Werke. Es handelt sich um einen seit mehr als 20 Jahren bebauten Bereich (Tucherweg; B-Plan Nr. 130).

Laut Sachstandsbericht aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ergab die Gefährdungsabschätzung von 1994 geringfügige kleinräumige Bodenluft- und Bodenbelastungen, die allerdings keine Gefährdung darstellen.

Auch Grundwasseruntersuchungen ergaben keine Belastung, so dass davon auszugehen ist, dass das nördlich liegende Plangebiet nicht von der Altlastenfläche beeinflusst wird.

5.6 Fazit

Von der geplanten Baumaßnahme ist kein ökologisch empfindliches Grundstück betroffen. Die relevanten Fragen, nämlich Versickerungsfähigkeit des Bodens (Regenwasser), Lärmschutz und landschaftsplanerische Eingriffs-/Ausgleichsberechnung, sind gutachterlich untersucht worden. Entsprechende Vorschläge aus den Gutachten wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Nachhaltige, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Von daher sind im vorliegenden Fall keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine umwelttechnische Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Die Schmutzwasserkanäle können das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen und zur Kläranlage Düsseldorfer Straße ableiten. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück vor Ort versickert.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist ebenfalls sichergestellt.

7. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

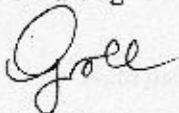
8. **Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

Für die Stadt Hilden entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Ein konkreter Zeitpunkt für die Umsetzung der Maßnahme kann noch nicht genannt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei normalem Verfahrensverlauf mit den Bauarbeiten noch im Jahre 2005 begonnen wird.

Hilden, den 14.01.2005

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter Planung

Textliche Festsetzungen

1. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO nicht zulässig. (Nicht angerechnet werden Flächen mit offenporigen Belagsarten)
- 1.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 23 Abs. 5 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
Zufahrten, Erschließungswege, Stellflächen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis zu einer Größe von maximal 1.814 m² zulässig.
Falls im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, dass die Fläche vergrößert werden muss z.B. für eine Feuerwehrezufahrt, muss der Mehrbedarf durch Ersatzanpflanzungen ausgeglichen werden.
- 1.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. (Mit Ausnahme der dafür vorgesehenen Flächen)

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

- 2.1 Dachniederschlagswässer sämtlicher Gebäudeteile sind zu sammeln und über Mulden und / oder Rigolen auf dem Grundstück außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versickern.
Die Flächen hierfür befinden sich nördlich der Tiefgaragenzufahrt im Nordosten sowie im westlichen Teil des Plangebietes.
- 2.2 Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) 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

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

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und ihrer Unterpflanzung entlang der Hummelster- und der Hochdahler Straße sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 zu schützen. Muss ein hier dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Grünflächenamt anzuzeigen. Für den gefällten Baum ist auf demselben Grundstück

dem Grünflächenamt anzuzeigen. Für den gefälltten Baum ist auf demselben Grundstück ein gleichwertiger Baum als Ersatz zu pflanzen.

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

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 3 m breite und an der östlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 4 m breite frei wachsende Feldgehölzhecke auf insgesamt mind. 409 m² Fläche anzupflanzen.

Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m

Die vorhandenen Robinien an der Südwestecke des Grundstücks sind mit Ziergehölzen und Bodendeckern zu unterpflanzen.

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

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Anteil der Betriebsflächen einschließlich der Nebenanlagen soll 1.814 m² nicht überschreiten.

Neben der Anlage von Rasenflächen ist in Teilbereichen eine Bepflanzung mit Stauden, Strauchgehölzen und Bäumen vorzusehen.

Auf mind. 2/3 der zu begrünenden Grundstücksfläche (ohne Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind flächendeckend Sträucher und Bodendecker zu pflanzen. Die Pflanzung hat fachgerecht zu erfolgen und ist in einer Dichte vorzusehen, dass die Bodendecke innerhalb eines Jahres geschlossen wird.

- Mindeststückzahl für Stauden und Kleingehölze der Qualität bis 30 cm: 8 Pfl./m²
- Mindeststückzahl für Kleingehölze der Qualität bis 30 - 60 cm: 5 Pfl./m²
- Mindeststückzahl für Gehölze der Qualität bis 60 - 100 cm: 2,5 Pfl./m²

Max. 1/3 der zu begrünenden Grundstücksflächen dürfen als Rasenflächen angelegt werden.

Es sind mindestens 15 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume, davon min. 10 Stck. standortgerecht und max. 5 Stck. standortfremd, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Artenauswahl und Größe gem. Pflanzliste.

6. Dachbegrünung

Mindestens 300 m² der Dachflächen sind fachgerecht dauerhaft zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

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

- 8.1 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 incl. Beiblatt 1) bei Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$

von 35 dB(A) an den mit der Signatur	V V V V V V V V	gekennzeichneten Bereichen
von 45 dB(A) an den mit der Signatur	X X X X X X X X	gekennzeichneten Bereichen

erreicht wird.

An allen anderen Außenbauteilen/Fassaden ist ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) zu erreichen.

- 8.2 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.
- 8.3 Die über Ein- bzw. Auslässe technischer Anlagen, wie z.B. Kamine, Dunstabzugshauben, Be- und Entlüftungsanlagen, Kühlaggregate etc. abgestrahlte Schallleistung darf je Fläche eine Schallleistung von höchstens 60 dB(A) betragen. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht einzeltönig sein.
Die Festsetzung gilt als eingehalten, wenn dies durch einen Garantienachweis des jeweiligen Herstellers belegt wird.
- 8.4 Der im Plan gekennzeichnete Bereich für den zentralen Müllplatz ist zu umbauen, nördlich und östlich mit einer Wand abzuschirmen und die gesamte Fläche zu überdachen. Eine Einhausung der Abfallbehälter als Nebenanlage ist damit möglich.

Die Bauteile (Wände und Dach) sollten ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w} > 25$ dB aufweisen.
Eine schalldichte Anbindung der Wand und des Daches an das Gebäude und zum anderen eine schallabsorbierende Ausführung der Wand und der Dachinnenseite ist erforderlich.
- 8.5 Die Stützwände im Bereich der Tiefgaragenzufahrt (Rampenbereich) sind schallabsorbierend auszuführen, um ungünstige Reflexionseinflüsse zu vermeiden.
- 8.6 Für das Seniorenpflegeheim sind für die zum Schlafen geeigneten Räume schalldämmte fensterunabhängige Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.
Die Lüftungseinrichtungen dürfen durch ihr Eigengeräusch keinen Innenpegel erzeugen, welcher Einzeltöne aufweist, und mehr als 35 dB (A) beträgt (gem. VDI 2719).

9. Gebäudegestaltung

Die westlichen Gebäudefassaden des 3. Obergeschosses (IV. Geschoss) müssen aus gestalterischen Gründen um mindestens 0,30 m zurückspringen.
(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Textliche Hinweise:

1. Schutz des Bodens

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge oder zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es ist zu empfehlen, die Schlafräume der Bewohner in den von der Hochdahler Straße abgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

3. Fahr- und Verladeverkehr

Fahr- und Verladeverkehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ausschließlich in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr stattfinden.

4. Die Regenrinne ist nach Möglichkeit in schwerer Gussausführung zu wählen und entsprechend zu verschrauben. (s. Schallschutzgutachten)

Pflanzenliste:

Bäume, standortgerecht:

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

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Alnus spaethii	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

Bäume, standortfremd:

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

Laubbäume, Artenauswahl in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Hilden

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	Eingrifflicher 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

Siehe auch die Verordnung über die Ausgestaltung der Bebauungspläne und die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums (Sonderverordnung Nr. 10)

2. Maß der Bebauung: ...

3. Geschwindigkeit

4. Bebauungsart

5. Zahl der Vollgeschosse

6. Höhe bestehender Anlagen in m über NN

7. Bauweise, Bauform, Baugruppe

8. Bebauungsart

9. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Wasser und Abwasser, zur Entsorgung von Abfällen, zur Erreichung von Spielplätzen

10. Flächen für den Sportplatz

11. Verkehrsflächen

12. Straßenverkehrsflächen

13. Straßenverkehrsflächen

14. Ausbaurichtungen

15. Flächen für die Verkehrsflächen, die die Abwasserkanäle und Abwasserleitungen nach der Abwasserkanalisation

16. Flächen für Verkehrsflächen

17. Mehrfachlich dargestellte Flächen
Übersicht aus 1-Plan 7A, 2. bis 4.

1. Straßen

2. Straßen

3. Straßen

4. Straßen

5. Straßen

6. Straßen

7. Straßen

8. Straßen

9. Straßen

10. Straßen

11. Straßen

12. Straßen

13. Straßen

14. Straßen

15. Straßen

16. Straßen

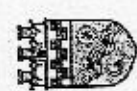
17. Straßen

18. Straßen

19. Straßen

20. Straßen

M 1:500



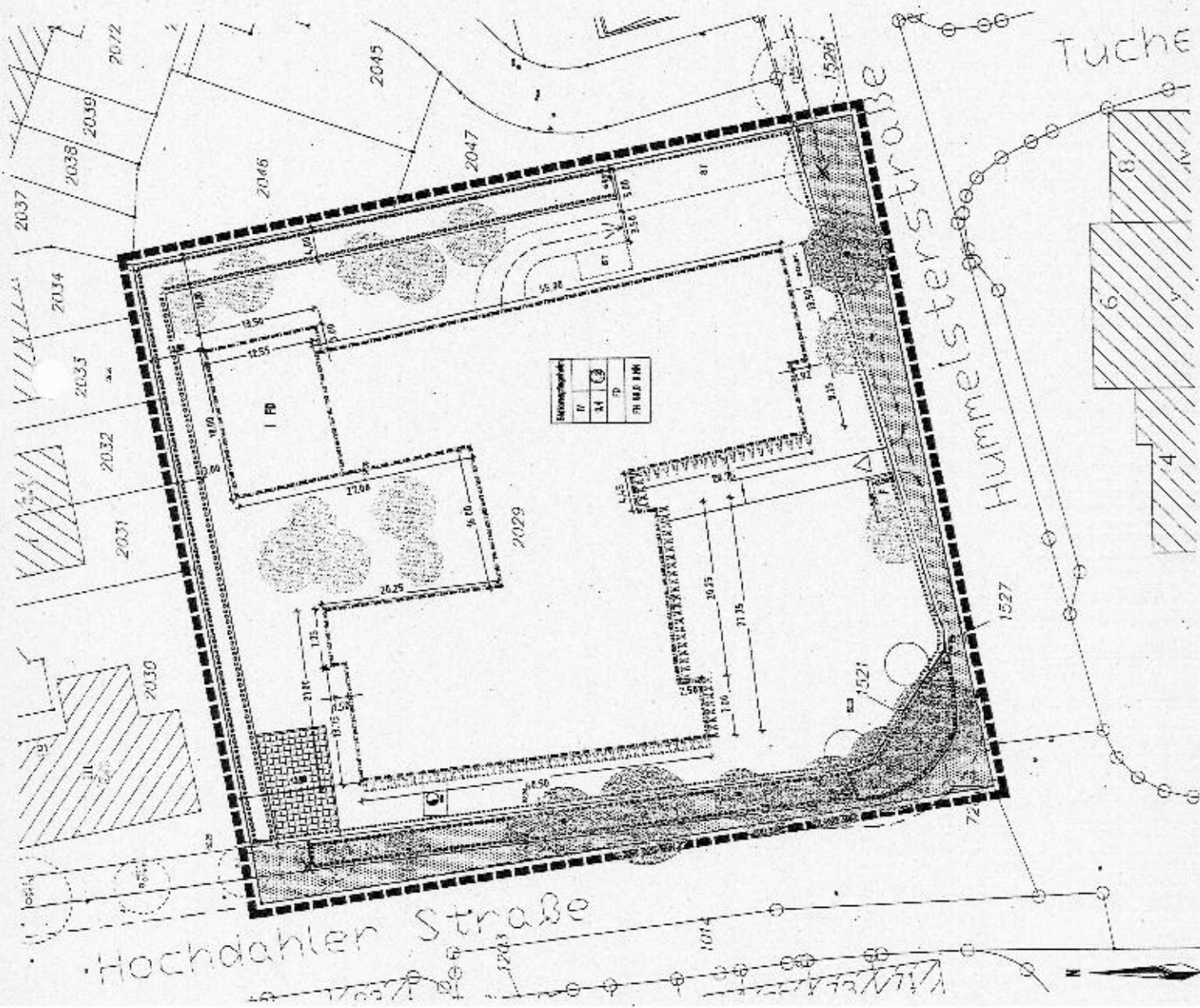
Hilden

Bebauungsplan

Nr. 7A,

4. Änderung

Entwurf



Fläche	Art	Bezeichnung
17	1	17
24	2	24
71	3	71

