

# Der Bürgermeister

Hilden, den 17.01.2004

AZ.: IV/61.1-tho



**Hilden**

**WP 04-09 SV 61-025**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 7A, 4. Änderung für den Bereich  
Hummeslerstraße/Hochdahler Straße  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange  
2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2005			
Rat der Stadt Hilden	23.02.2005			

**Beschlussvorschlag:**

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

**1. die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**

Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 21.12.2004

Das Schreiben der Stadtwerke Hilden wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben des Kreises Mettmann vom 21.12.2004

Umweltamt:

- Untere Landschaftsbehörde:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bei der Planung noch davon ausgegangen, dass eine Kompensation des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffes im Plangebiet selbst nicht möglich wäre.

Im Zuge der Überarbeitung des Projektentwurfes wurde die überbaute Fläche reduziert, so dass nun kein externer Ausgleich mehr erforderlich ist.

Damit erübrigt sich auch die Inanspruchnahme des städtischen Öko-Kontos.

- Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

- Untere Bodenschutzbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Kreisgesundheitsamt

Zu den im Schallgutachten vorgeschlagenen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden seitens des Kreisgesundheitsamtes einige ergänzende Aussagen gemacht. Es regte u.a. an, zur Vereinfachung der Kennzeichnung der verschiedenen  $R_{w,res}$ -Bereiche im Bebauungsplan 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.

Ausserdem soll die vom Schallgutachter zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung empfohlene schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenzufahrt als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan einfließen.

Im Baugenehmigungsverfahren für die Senioreneinrichtung wird seitens des Gesundheitsamtes um eine frühzeitige Beteiligung gebeten.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Wie in der Stellungnahme des Kreises erwähnt, wird für die geplanten Senioreneinrichtungen von einer lärmtechnischen Schutzwürdigkeit wie bei „Reinen Wohngebieten(WR)“ ausgegangen. Dies hängt tatsächlich mit dem reinen Wohncharakter der betroffenen Senioreneinrichtungen zusammen.

Dementsprechend wird für die Ausführung des Gebäudes die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zugrunde gelegt. Danach müssen angesichts der maßgeblichen Außenlärmpegel, die von der Hochdahler Straße herrühren, an den stark vorbelasteten nach Westen ausgerichteten Fassaden resultierende Schalldämm-Maße von  $R'_{w,es}$  45 dB(A) erreicht werden (in Abänderung der Vorschläge aus dem Lärmgutachten, welches hier noch  $R'_{w,es}$  50 dB(A) vorsieht.)

Diese Anforderungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die betroffenen Fassaden sind gekennzeichnet.

Für alle nicht gekennzeichneten Fassaden wird ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,es}$  35 dB(A) festgelegt.

#### Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 30.12.2004

Der BUND, Ortsgruppe Hilden, regt u.a. an, eine Reduzierung der Baumasse sowie eine stärkere Gliederung der Gebäudefronten anzustreben. Beides würde zu einem besseren architektonischen Miteinander im Hinblick auf die östlich anschließende Wohnbebauung beitragen.

Auch die Nordlage des Innenhofes wird bemängelt. Hier befürchtet man eine nur eingeschränkte Nutzung und schlägt deshalb eine Verlegung des Hofes nach Süden vor. Nicht ersichtlich erscheint dem BUND, warum der Fortfall der drei Bäume an der Hochdahler Straße (im nordwestlichen Teil des Plangebietes) unvermeidlich sein soll. Auch der im Bereich der Tiefgaragenzufahrt stehende Baum an der Hummelsterstraße kann nach Meinung des BUND erhalten bleiben, wenn man die Zufahrt verschwenken würde.

Zur erstgenannten Anregung lässt sich sagen, dass diese aufgegriffen wurde. Im Zuge der Planüberarbeitung wurde der Anteil der überbaubaren Fläche reduziert, die Baukörperteile nach Süden verschoben und durch entsprechende Vor- und Rücksprünge eine Auflockerung der Fassaden erreicht.

Der Überlegung, den Innenhof nach Süden zu verlegen, wurde aus funktionalen Gründen nicht entsprochen. Es werden abgeschirmte Innenhöfe für den Betrieb des Altenpflegeheimes zum Schutz für demenzkranke Bewohner benötigt.

Durch Verlagerung des überdachten Müllplatzes unmittelbar an die Hochdahler Straße und der Verschiebung des westlichen Baukörpers nach Süden können zwei der drei Bäume, die ursprünglich gefällt werden sollten, erhalten bleiben.

Da ein Verschwenken der Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Hummelsterstraße aus verkehrstechnischen Gründen (Sicherheit) wenig sinnvoll erscheint, wurde an der geraden Zufahrtslösung festgehalten.

Der Hinweis „Fahrradabstellanlagen“ wurde aufgegriffen. Die hierfür benötigte Fläche ist im Bebauungsplan im Bereich des Haupteinganges ausgewiesen.

**2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 7A, 4. Änderung für den Bereich Hummelsterstraße/Hochdahler Straße gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung.**

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.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 14.01.2005 zugrunde.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A soll Planungsrecht für den Bau eines Altenpflegeheimes geschaffen werden.

Günter Scheib

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2004 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in seiner damals gültigen Fassung beschlossen.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A ist es, Planungsrecht für den Bau einer Senioreneinrichtung zu schaffen, zu der ein Altenpflegeheim sowie Altenwohnungen als betreutes Wohnen gehören werden.

In der Zeit vom 19.11.2004 bis 30.12.2004 wurde gemäß § 4 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Ausarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführt. Bereits am 04.11.2004 wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB eine Bürgeranhörung für interessierte Bürgerinnen und Bürger veranstaltet.

Aufgrund im Rahmen dieser Verfahrensschritte gemachter Anregungen wurde die Planung leicht überarbeitet.

### Anregungen:

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung schriftlich Anregungen zur Planung vorgebracht.

- Stadtwerke Hilden GmbH
- Landrat des Kreises Mettmann
- BUND Landesverband NW e.V. -Ortsgruppe Hilden-

### Keine Anregungen:

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung schriftlich zur Planung geäußert und keine Anregungen vorgebracht.

- RWE Net AG - Netzbereich Bergisch Gladbach-
- Rheinische Bahngesellschaft AG
- Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung in der Zeit vom 19.11.2004 bis 30.12.2004 nicht schriftlich zur Planung geäußert; es wird damit vorausgesetzt, daß ihre Belange nicht berührt werden.

- Regulierungsbehörde für Telekommunikation u. Post - Behördensitz -
- Bürgerverein Nord
  
- Deutsche Telekom AG Technikniederlassung
- Erzbistum Köln
- Evangelische Kirche

Sowohl bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch bei der Beteiligung der Bürger wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge hatte.

Der Sitzungsvorlage sind die Schreiben der zu berücksichtigen Träger öffentlicher Belange beigefügt. Ebenfalls angehängt ist das Protokoll der Bürgeranhörung vom 04.11.2004. Hierzu gibt es Briefe von Teilnehmern, die auch zur Kenntnis gegeben werden.

Bei Beschlußfassung durch Stadtentwicklungsausschuß und Rat gemäß Beschlußvorschlag könnte die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 7A, 4. Änderung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Frühjahr 2005 (März/April) durchgeführt werden.

Das gilt auch für das gleichzeitig stattfindende Verfahren zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### Hinweis

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A wurde am 07.07.2004 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst und am 19.07.2004 öffentlich bekannt gemacht. Daher wird beim Verfahren noch das Baugesetzbuch in der Fassung vor dem 20.07.2004 angewendet.

Günter Scheib