

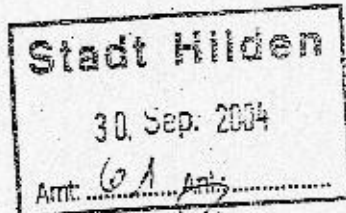


Handwerkskammer

Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden



**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Zimmer: 223
Datum: 28. September 2004
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

Bebauungsplan Nr. 236 mit gleichzeitiger 40. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße

**hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung
Ihr Zeichen: IV/61.1 Or**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Entwürfen der o.g. Bauleitplanungen beziehen wir insoweit Stellung, als wir uns dagegen aussprechen, die rückwärtigen gewerblichen Nutzungen im Teilbereich D nicht planerisch abzusichern.

Immer wieder werden wir im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung damit konfrontiert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Hier aber wird ohne erkennbare Not, wenn auch längerfristig angedacht, einem Weichen der das Wohnen vermeintlich störenden Funktionen und in der Konsequenz damit einer weiteren räumlichen Entflechtung unterschiedlicher Nutzungen das Wort geredet, und das in Kenntnis der immer wieder beklagten negativen Folgen.

Wir vertreten den Standpunkt, dass der Wohnfunktion im Plangebiet ein ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben wird. Umso mehr sollte Wert darauf gelegt werden, die vorhandene und durchaus citynahe Gemengelage zu pflegen und einer Weiterentwicklung der rückwärtigen Aufbauten keine grundsätzlichen Hindernisse in den Weg zu legen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF
i. A.

Herrmann

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 102755
40019 Düsseldorf

Telefon 0211-8795-0
Telefax 0211-8795-110

<http://www.hwk-duesseldorf.de>

Volksbank
Düsseldorf-Neuss eG
BLZ 301 602 13
Konto 200 001 176

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto 6118-500

Qualität **Meister** geht es nicht!
- Ohne



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadt Hilden
Herrn Georg Oreskovic
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100 880

40708 Hilden

Hausadresse:
Emst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. (0211) 35 57-0

E-mail: ihk.dus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

14. September 2004

Ihr Zeichen
IV/51.1 Or

Ihr Schreiben vom
30.08.2004

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-351

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplan Nr. 236 mit gleichzeitiger 40. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße

Sehr geehrter Herr Oreskovic,

mit Schreiben vom 30.08.2004 hatten Sie uns gebeten, zu oben genanntem Bebauungsplan sowie der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung Stellung zu nehmen.

Das 4,1 Hektar große Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt, östlich der Gerresheimer Straße, zwischen Augusta- und Hoffeldstraße. Geplant ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten entlang der Straßenzüge entsprechend der Umgebungsbebauung. Im Eckbereich Gerresheimer- / Hoffeldstraße wird wegen der kleinteiligen Gewerbestruktur ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gleichzeitig wird die Fläche östlich der Gerresheimer Straße, die als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, verkleinert. Der östliche Teil wird zukünftig Wohnbaufläche. Hier sollen neue Eigentumswohnungen inklusive einer Tiefgarage entstehen. Zusätzlich können auch die Grundstücke südlich der Augustastraße baulich verdichtet werden. Der Bereich der öffentlichen Einrichtungen wird um ein weiteres Gebäude (Weiterbildungszentrum) ergänzt. Diesem Gebäude werden weitere sieben Stellplätze zugeordnet, die entlang der Gerresheimer Straße geschaffen werden.

Grundsätzlich sind wir mit der Planung einverstanden, halten allerdings die Stellplatzversorgung nicht für ausreichend, den Bedarf zu decken und regen daher an, gegebenenfalls auch in der geplanten Tiefgarage entsprechende Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Für eine abschließende Bewertung wäre es allerdings hilfreich, wenn wir eine Frequenzanalyse erhalten könnten.

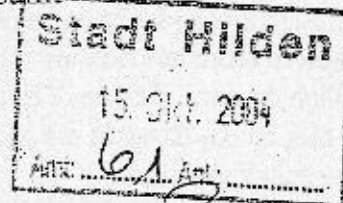
Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr

Dr. Vera Jablonowski

An die Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -

Rathaus
40721 Hilden



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

Hilden, den 15.10.2004

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Würgegriff der Politik“

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

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

B. Bebauungsplan Nr. 236

Zu 4. Planungsinhalt und Planziel – 4.1 Anlass

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

Zu dem Landschaftspflegerischen Begleitplan

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

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

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

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

Weiter wird unter 4.2.1 Private Freiflächen ausgeführt:

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

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

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

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

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

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

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

4

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

Aus § 1 des Landschaftsgesetzes NW geht hervor:

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des **BUND**

Anlage: Beobachtete Tiere

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

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

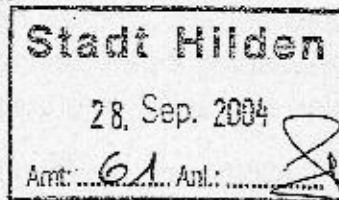
Im oben bezeichneten Gebiet befinden sich außerdem mehrere bis zu 18m hohe Bäume (Tanne Fichte Eiche Buche Pappel Birke Lärche Ahorn) und viele dichte Hecken, die zum Brüten durch die Vögel genutzt werden.
Am alten Helmholzgebäude nisteten übrigens im Jahr 2003 Mauersegler.

MUSEUMS- UND HEIMATVEREIN HILDEN E.V.



An den
Bürgermeister der Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -
Rathaus

40721 Hilden



Hilden, 28. September 2004

Stellungnahme des Museums- und Heimatvereins Hilden e.V. zum Bebauungsplan Nr. 236 mit gleichzeitiger 40. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Bauleitplanentwürfen wird wie folgt Stellung genommen:

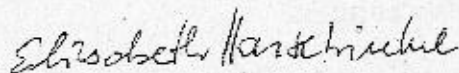
1. Die planerische Festlegung des Gebäudes - ehemaliges Helmholtz-Gymnasium - als Baudenkmal, der komplette Erhalt einiger Gebäude an der Gerresheimer Straße und der Hoffeldstraße durch Ausweisung mit Baulinien sowie die Festschreibung der bestehenden Baufluchten Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße ebenfalls durch Baulinien werden begrüßt.
2. Gegen die vorgesehene Bebauung im Hintergelände der Gerresheimer Straße bestehen keine Bedenken.
3. Ob sich allerdings die beiden lang gestreckten, massiven 3-geschossigen Baukörper auf dem städtischen Grundstück in das hauptsächlich von Gärten geprägte Hintergelände einfügen, wird bezweifelt. Außerdem ist zu befürchten, dass durch diese Bebauung und die der privaten Grundstücke der Augustastraße eine Vielzahl von Stellplätzen angelegt werden müssen. Wenn auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen positiv zu sehen ist, so wird der zusätzliche private PKW-Verkehr, insbesondere in den frühen Abendstunden und auch an Wochenenden, zu einer Störung des Betriebes der Volkshochschule und der Musikschule führen.
4. Die geplante private Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist nach unserer Auffassung nicht ausreichend. Wir schlagen vor, die Fahrbahn zu verbreitern; zusätzlich müssen ebenerdige Parkplätze ggf. in Schrägaufstellung geschaffen werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Besucher die Tiefgaragenplätze anfahren können, da sie für Besucher in der Regel versperrt sind! In der Praxis wird dann auf dem städtischen Grundstück seitlich und hinter dem Gebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums geparkt, was sicherlich nicht gewollt ist. Außerdem wird befürchtet, dass es bei der Länge der geplanten privaten Erschließung (ca. 80 Meter) zu Problemen mit der Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen u.s.w. kommen wird.

5. Was die Anzahl der Stellplätze auf dem Schulgrundstück angeht, so wird bezweifelt, dass diese - wie jetzt schon zu sehen ist - in ausreichender Zahl vorhanden sind. In der Praxis werden dann die Besucher der städtischen Einrichtungen in den gegenüberliegenden Wohnbereichen parken. Nachbarschaftsbeschwerden sind somit vorprogrammiert!
6. Wir empfehlen, hinter den Stellplätzen, - im Plan mit Nr.30 - 40 bezeichnet - einen mindestens 3 Meter breiten Grünstreifen als Sichtschutz zu den Parkplätzen anzulegen.

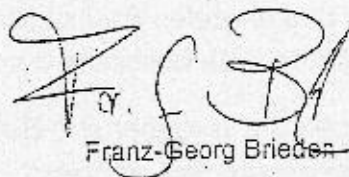
Der Museums- und Heimatverein würde es begrüßen, wenn die vorgetragenen Anregungen bei dem weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

MUSEUMS- und HEIMATVEREIN HILDEN e.V.
- Arbeitskreis Denkmalschutz und Denkmalpflege -



Elisabeth Harsewinkel



Franz-Georg Brieden



Kreis Mettmann

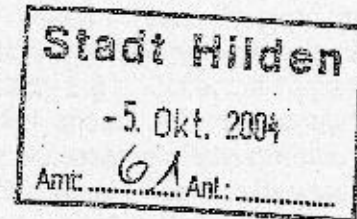
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40856 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden

Ihr Schreiben 30.8.04
Aktenzeichen 63-2
Datum 28. Sep. 2004

Auskunft erteilt Herr Saxler

Zimmer 2.105

Tel. 02104_95_ 2606

Fax 02104_95_ 5602

E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.5104
2610**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

Untere Wasserbehörde:

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

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

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104 99 0Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Notfälle nach 16.30 Uhr:
02104_99_3301Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.deBesuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 UhrKonten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 850 00 400 01 7 330 400 00

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

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

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

2. Informelles Altstandortverzeichnis Kreis Mettmann

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

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

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis an das Bauaufsichtsamt:

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

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

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

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

Im Auftrag

Worm

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



Karte
6571 Hilden

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



Inhaltsverzeichnis Hilden



Karten

Pläne

Fotos

Sonstiges

Liste



GFK1



GFK2



GFK3

0 50 100 150 200 Meter

6571



Altstandortverzeichnis Hilder

DGK5

Altstandorte_UV

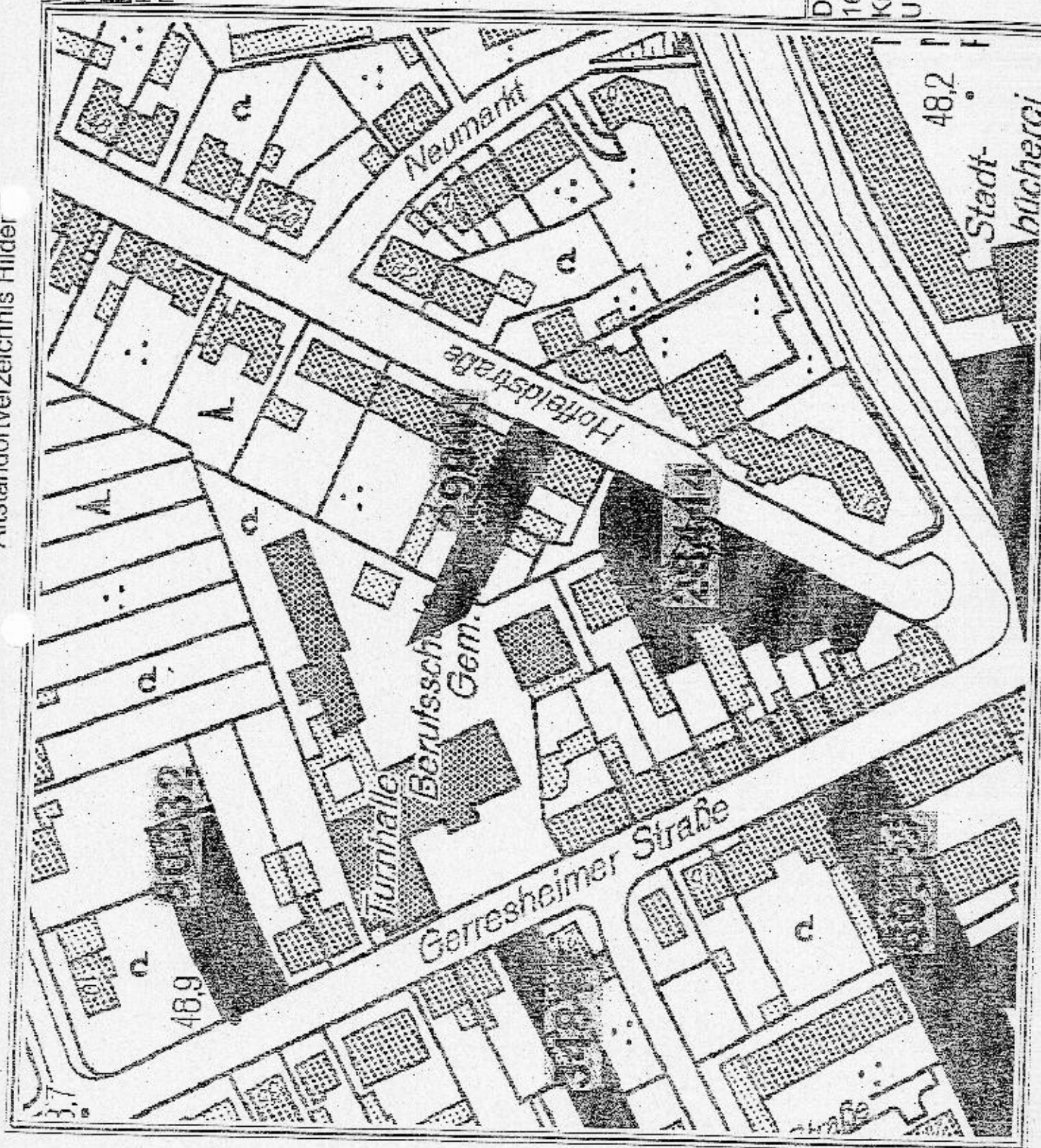
Altstandorte_uv

Kartenursprung: 2565006 5670930
Maßstab: 1:1498

Dinkelmann

16.09.04

Kreis Mettmann - Umweltamt -
Untere Bodenschutzbehörde





Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Stadt Hilden
Planungsamt
Herrn Oreskovic

Hilden

Stadt Hilden

21. Dez. 2004

Amt: 61 Anl.:

Handwritten signature and initials

Ihr Schreiben

Aktenzeichen: 7032D835-17/04 MU

Datum: 16.12.2004

Auskunft erteilt Herr Münz

Zimmer 2.017

Tele. 02104_99_ 2819

Fax 02104_99_ 5803

E-Mail: Claus-Peter.Muenz@kreis-mettmann.de

Bille geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

B-Plan 236

Sehr geehrter Herr Oreskovic,
sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrer gestrigen telefonischen Anfrage bestätige ich Ihnen hiermit, dass meine untere Landschaftsbehörde nicht beabsichtigt, gem. dem Antrag der Eheleute Inge und Arno Schmolke landschaftsrechtliche Sicherstellungsanordnungen im Geltungsbereich des geplanten B-Planes 236 auszusprechen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Handwritten signature
B. May

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Nachrufe nach 15.30 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. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-435 RI 7 360 100 43



Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)

Der Oberbürgermeister

- Planungs- und Vermessungsamt -

Postfach 100880

40708 Hilden

Stadt Hilden

22. Okt. 2004

Amt: 61 Ant.:

Schanzenstraße 90

40549 Düsseldorf

Telefon: (0211) 5778-0

Telefax: (0211) 5778-134

E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

Auskunft erteilt:

Immissionsschutz: Herr Lange

Durchwahl: 5778-236

Wasserwirtschaft: Frau Marschollek

Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1 Or vom 30.08.2004

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-183/04

Düsseldorf,
20.10.2004

Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Plangebiet: Gerresheimer Straße, Augustastraße, Hoffeldstraße

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

1.) Immissionsschutz

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Ich empfehle aber die aus der Sicht des Immissionsschutzes besonders konfliktträchtigen Nutzungen auszuschließen.

1.) Mischgebiete

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.) Allgemeine Wohngebiete

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausschluss von Anlagen f. sportliche Zwecke

Auf Grund der allgemeinen Emissionscharakteristik rege ich den Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke an.

Anlagen dieser Art sind geeignet die in WA-Gebieten beabsichtigte Wohnruhe erheblich zu stören, s.d. grundsätzlich ein Konfliktpotential geschaffen wird, welches eigentlich mit planerischen Mitteln bereits im Vorfeld der Planung zu entschärfen gilt.

Insbesondere der in den Abendstunden ausgelöste Fahrzeugverkehr, wie auch musikalisch unterstützte Sportarten boten immer wieder Anlaß für berechnigte Nachbarbeschwerden.

2.) Wasserwirtschaft

2.1 Grundwasser

Das B-Plangebiet liegt von der hydrogeologischen Einordnung in der unteren Mittelterrasse des Rheins.

Aus der hydrologischen Karte des Landes NRW ist ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-3}$ - $7 \cdot 10^{-3}$ m/s entnommen worden.

Der Grundwasserleiter besteht aus Grob- und Mittelsand und liegt in einer Mächtigkeit von bis zu 20 m vor.

Angaben zu grundwasserstauenden Schichten sind nicht bekannt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft südwestlich in Richtung Vorfluter.

Für diesen Bereich beträgt der höchste Grundwasserstand 42,40 mÜNN.

2.2 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinflusst.

2.3 Wasserschutzgebiete

Für das Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

2.4 Abwasserableitung und -behandlung

Zur Entwässerung des Plangebietes wurden keine Aussagen getroffen, so dass der B-Plan erst nach Vorlage der abwassertechnischen Lösung beurteilt werden kann.

Die abwassertechnische Erschließung des B-Plangebietes ist so umzusetzen, dass das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser umweltgerecht und entsprechend den a.a.R.d.T. behandelt und abgeleitet wird.

Im Auftrag

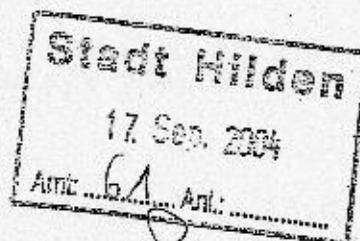


Deutsche Telekom AG, T-Com
PA Briefe Strasse, PA Briefe PLZ PA Briefe Ort

Stadtverwaltung
Planungs-und Vermessungsamt

Postfach 100 880

40708 Hilden



Ihre Referenzen IV/61.1 Or
Unser Zeichen PTI 14-PPB2-28, 063/04 Klaus-Peter Brunkow
Durchwahl (0211) 885 - 1 62 65
Datum 15. September 2004
Betrifft Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung,

in den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigegeführten Bestandsplan ersichtlich sind.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäuden wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Wir beantragen, in allen Wegen und Plätzen ein Leitungsrecht nach §9 Abs.(1) Ziff. 21 BauGB zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belastende Fläche festzusetzen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung TI NL West, Ressort PTI14/PPB2, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Außerdem weisen wir noch auf folgendes hin:

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte

Deutsche Telekom AG
T-Com, HA OrgEinheit, HA Strasse, HA PLZ HA Ort, Besucheradresse: BA Strasse, BA PLZ BA Ort
Briefe: PA Briefe Strasse, PA Briefe PLZ PA Briefe Ort, Pakete: HA OrgEinheit, PA Paket Postfach, PA Paket PLZ PA Paket Ort
Telekontakte 1
Telekontakte

Konten
Aufsichtsrat
Vorstand

Konten
Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
Karl-Joachim Riecke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gernard Eick (stellvertretender Vorsitzender),
Thomas Holtrop, Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Konrad F. Reiss
Antsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt.-Nr. DE 123475223
Zertifiz. nach XYZ

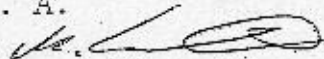
Handelsregister

Datum 15. September 2004
Empfänger Stadtverwaltung Planungs-und Vermessungsamt
Blatt 2

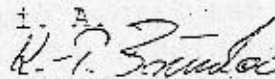
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- Bei der Einplanung neu zu pflanzenden Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.
- Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

für 
Holger Cichowlas

i. A.


Klaus-Peter Brunkow

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Protokoll der Bürgeranhörung am 08.07.2004

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

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

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

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 08.07.2004 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Der betroffene Bürgerverein erhielt ebenfalls eine Einladung. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden zunächst zur 40. Flächennutzungsplanänderung gebeten.

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

Weitere Wortmeldungen gab es zur geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

Herr Groll verneinte dies.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach Ende der Diskussion erklärte Herr Groll, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Vermessungs- und Planungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 22:15 Uhr.

G.

Hilden, den 08.07.2004

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

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift

Unterschrift

Kersten i.d. Bzort. Gemeinde ^{Hoffeldstr.} 21a	Kersten
Ueli Klassen H.-Heine-Str.80	Klassen
Christoph Seiffert, Augustastr. 12	Seiffert
ANKE RICHARTZ, AUGUSTSTR. 12	Ri
Inge Schmolke, Augustastr. 24	Schmolke
Arno Schmolke "	Schmolke
Achim Hanke C	Hanke
B. Bergmann Gerresheimerstr. 10	B. Bergmann
Erndhelm Bur. Harte	Bur. Harte
Serd Weidmann	Weidmann
G. Thier Gerresheimerstr. 16	Thier
Ch. Renker Gerresheimerstr. 5	Renker
MERTZUGUI, YAMINA Hoffeld. 27	Mertzugi

Hilden, den 08.07.2004

Anwesenheitsliste

Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Flächennutzungsplanänderung

Name und Anschrift

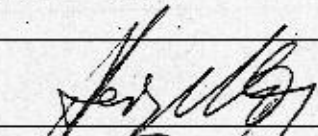
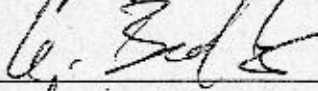
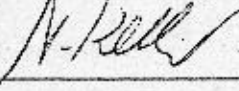
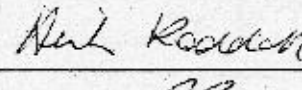
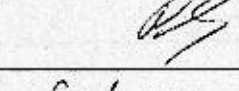
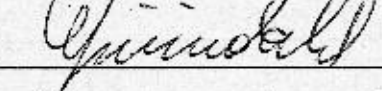
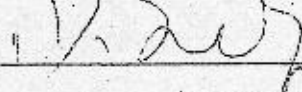
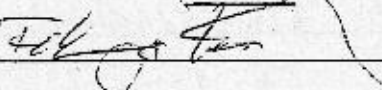
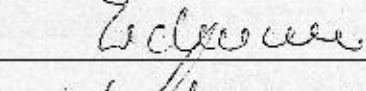
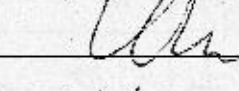
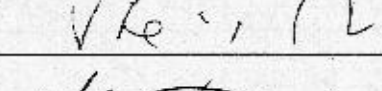
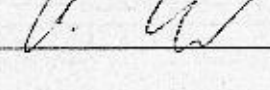
Unterschrift

Fräulein Barata, Krusenstr. 38	P. Barata
Mein Vogel	Siegel
H. Trollden Gersheimerstr. 24	Trollden
Clara Otto Fürtwängerkstr.	Clara Otto
Peter Pankas Gersheimerstr. 31	P. Pankas
Danica Leben Gersheimerstr. 31	Leben
Birch Topfstr. 22	Birch
F. Kreisel, Gersheimerstr. 22	F. Kreisel
F. Schnitzler, Mettmannstr. 154	F. Schnitzler
H. Hebbing Augustastr. 18	H. Hebbing
H. Holz Regerstr. 6	H. Holz
A. L. Kaud ^{Luegallee 70} 40548 Düsseldorf	Kaud
Stollarz, Jungshausstr. 31	Stollarz
List Gersheimerstr. 31	List
Doku-Korte, Bismarckstr. 50	Doku-Korte
Korte Bismarckstr. 50	Korte
Donno Dietrich Humboldtstr. 164	Donno

Hilden, den 08.07.2004

Anwesenheitsliste

Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Flächennutzungsplanänderung

<u>Name und Anschrift</u>	<u>Unterschrift</u>
Werner Horzella dVH	
Klaus Becker, Gerresheimer Str. 18	
Keller, Nicole, Gerresheimer Str. 12	
Johann, Schürmann, Brühl 35	
Sofiaann, Gerresheimer Str. 18a	
Raddatz, Thomas, Augustastr. 26	
Nerke Raddatz, Augustastr. 26	
D. Beck Hoffedlstr. 23	
Grunendahl, H.-Heine-Str. 86	
D. H. H. Mann ^{Wuppertal} Riedelstr. 56	
Liese Heffel dStr. 9	
F. WITTSCHILDE-TRICKE BREITENBURGER	
Erdmann Dagnas Reigenstr. 12	
Leck Willi u	
W. D. Hejnowald	
Tröltzsch Rued Leprieu Str. 24	
H. W. Kleuser 17	

Hilden, den 08.07.2004

Anwesenheitsliste

Bebauungsplan Nr. 236 und 40. Flächennutzungsplanänderung

Name und Anschrift

Unterschrift

Med Jette, Augustastr. 24	
Denker, Gisela Hoffeldstr. 37	Denker
Jurek, Jakobstr.	Jurek
Gisela hat, Gerresheimer 16	G. hat
Bildpfeife u 18	Bildpfeife
Shinner u 4	
Seifermann u 17	M. Seif
B. vande Voo u 2	B vande Voo
E. Erue u 21	E. Erue
M. Bräunigk ^{Büdingenstr. 47} _{Schönbergstr. 17}	M. Bräunigk
P. vau de Roo, Gerresheimer Str. 12	P. vau de Roo
Helys, Freiburgstr. Augustastr. 18	Helys
Becker, Fudwänglerstr. 4	C. Beck
Herikum, Hans-H.	Herikum
Fricke, Justus Gerresheimer Str. 18a	Fricke
Harlies, Fricke u	Ch. D.
VOIGT, JAHNBERGER STR. 87	V. 07

WUPPÉRTAL

 9.11.

Bebauungsplan Nr. 236

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen Bebauungsplan Nr. 236 mit gleichzeitiger 40. Änderung des FNP für den Bereich Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße

**Hier: Stellungnahme des Grünflächenamtes zur Stellungnahme des BUND vom
15.10.2004**

- Die Liste der beobachteten Tiere weist Tiere auf, bei denen bezweifelt wird, dass das Bebauungsplangebiet den dauerhaften Lebensraum darstellt. Dies trifft z.B. auf alle an das Wasser gebundene Tierarten zu. In dem Gebiet sind nur in sehr geringem Umfang Wasserflächen (ausschließlich künstlich angelegte Teiche) vorhanden. Daher ist z.B. der Reiher mit Sicherheit nur kurzzeitiger Gast gewesen. Genügend Nahrungsquellen sind nicht vorhanden, so dass er auch nicht dort brüten wird. Auch die beschriebenen Amphibien sind mit Sicherheit nicht in der Lage über längere Zeit eine überlebensfähige Population aufrecht zu erhalten, da Verbindungen zu anderen Lebensräumen durch die umgebenden Straßen mit z.T. sehr starkem Verkehrsaufkommen behindert werden. Die beobachteten Vögel und Insekten werden im Bebauungsplangebiet nur während der Bauphase gestört. Durch die angrenzenden, nicht beeinträchtigten Gartenbereiche und zu erhaltenden Bäume steht für die Dauer der Bauphase genügend Rückzugsraum zur Verfügung. Im Anschluss an die Arbeiten stehen wieder Gartenflächen im größeren Umfang zur Verfügung.
- Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der umgebenden Straßen und Bebauung sehr isoliert. Grünverbindungen zu natürlichen Lebensräumen bestehen nicht und können auf längere Sicht nicht hergestellt werden. Daher können sich nur einige Tierarten permanent etablieren.
- Nach bisherigem Planungsrecht (alter Bebauungsplan und §34-Gebiete) besteht von Seiten der Stadt Hilden keinerlei Möglichkeit den Versiegelungsgrad zu reglementieren. Ein Schutz von Grünstrukturen und Bäumen ist bisher nicht vorhanden.

Der neue Bebauungsplan wird den Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet beschränken.

Es ist zu bedenken, dass lediglich im Teilgebiet H eine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Alle nicht überbaubaren Grundstücksteile sind zu ca. 80% zu begrünen. Es ist beabsichtigt den Versiegelungsgrad auch außerhalb des eingriffsrelevanten Bereiches zu begrenzen.

Dem zu Folge erfolgt zwar eine Beeinträchtigung durch die geplanten Bauvorha-

ben, doch gleichzeitig auch eine permanente Sicherung des Charakters als Gartenflächen in großen Bereichen des Gebietes.

Durch die Verpflichtung im Teilbereich E die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche als strukturreiche Ziergärten (mind. 30% der Flächen als Wiese oder mit Feldgehölzen) anzulegen und im Teilbereich H eine mindestens 4 m breite Feldgehölzhecke anzupflanzen, werden auch ständig zu erhaltende ökologisch hochwertige Strukturen festgelegt.

- Ob eine Unterschutzstellung als „geschützter Landschaftsbestandteil“ gem. § 23 Landschaftsgesetz NRW möglich ist, bleibt rechtlich und inhaltlich zweifelhaft. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Kreis Mettmann.
- Die Bewertung und Festsetzung der Bäume erfolgte nicht nur aus gärtnerischer Sicht, sondern auch aus rechtlicher Sicht.
Für die künftig geschützten Bäume gilt nicht nur ein Erhaltungsgebot, sondern zusätzlich eine Wiederanpflanzungsverpflichtung, wenn die Bäume entfernt werden müssen.
Diese Wiederanpflanzungsverpflichtung lässt sich allerdings nur durchsetzen, wenn unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes NRW (Grenzabstände) und der vorhandenen Ausgestaltung des Geländes eine Baumneupflanzung möglich ist.
Durch die schmalen Grundstückspartzen im Bereich H sind dementsprechend Neupflanzungen beim Ausfall grenznaher Bepflanzung auch jetzt nahezu unmöglich.
Die absterbenden Bäume sind zwar aus ökologischer Sicht als Lebensgrundlage für viele Tierarten (Insekten und Spechte) wertvoll, doch gerade in einem Garten aus haftungsrechtlichen Gründen (Unfallgefahr beim unvermeidlichen Umstürzen der Bäume und Verletzung von Menschen bzw. Beschädigung fremden Eigentums) nicht festsetzungsfähig.



(Brockhaus)

Gesprächsvermerk

Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße/ Augustastraße

Am heutigen Tage fand im Rathaus Hilden ein Gespräch zu den planerischen Inhalten einer möglichen Bebauung der Hinterlieger-Grundstücke Augustastraße Nr.14 – 22 statt.

Teilnehmer seitens des Planungs- und Vermessungsamtes:

Herr Stuhlträger, Herr Oreskovic, Frau Bauer als Praktikantin, Herr Groll

Als Anlieger: Herr und Frau Uffmann (Augustastraße 14/16)

Frau Uebbing (Augustastraße 18)

Frau Rauch (Augustastraße 20)

Frau Erdmann und Herr Lesch (Augustastraße 22)

Herr Waldner (Fa. Waldner&Lück)

Zu den Inhalten:

- + Seitens der Stadtvertreter wurde den erschienenen Anliegern zunächst die bisher letzte Variante für die Erschließung und Bebauung der betroffenen Grundstücke vorgestellt (und als Plankopie zur Verfügung gestellt).
- + Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass diese Variante dem zuständigen Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 9.3.2005 vorgestellt worden sei. Im Zuge der Beratung sei deutlich zum Ausdruck gebracht worden, dass seitens des Stadtentwicklungsausschusses keine weitere Verzögerung des Verfahrens mehr hingenommen würde.
- + In einem weiteren Schritt wurde seitens der Stadt erläutert, welche Flächen von den Anliegern für Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen im Rahmen der vorgesehenen Erschließung mittels GFL-Flächen von der Gerresheimer Straße aus:
Uffmann ca. 47 m², Uebbing ca. 17m², Waldner ca. 145m².
Dazu kommen bei Uffmann und Waldner noch frei gestaltbare Feuerwehrrbewegungsflächen.
- + Anschließend wurden verschiedene Inhalte diskutiert mit dem Ziel, am Ende eine gemeinsame Planvariante zu erhalten, die den Ansprüchen und Vorstellungen möglichst vieler/aller Betroffenen gerecht wird.
- + Die hierbei gefundene Planvariante hat folgende Elemente:
 1. keine gemeinsame Tiefgarage für die Grundstücke Uffmann auf der einen und die Grundstücke Uebbing/Rauch/Erdmann/Lesch auf der anderen Seite.
 2. Hieraus folgend auf den Grundstücken Uffmann ein Baufenster für ein Doppelhaus in den Ausmaßen 16x12m (analog zur Bebauung Augustastraße Nr. 24/26 Hintergelände). Die Stellplätze für die jeweils eine Wohneinheit der Doppelhaushälften werden oberirdisch in Garagen auf den eigenen Grundstücken untergebracht. Die Dachform und die Geschossigkeit werden ebenso übernommen. Die von Uffmann geforderte Unabhängigkeit der Grundstücke bei einer späteren Vermarktung wird dadurch erreicht.

3. Hinsichtlich der Dachform besteht – mit Ausnahme Uffmann – weiterhin Einigkeit, jedoch werden auf Wunsch von Lesch die Ausweisungen noch einmal überarbeitet, so dass Dachform, Dachneigung und ausnutzbare DG-Flächen im Inneren des Plangebietes vergleichbar werden.
4. Das Projekt auf den Grundstücken Uebbing/Rauch/Erdmann/Lesch wird weiterhin von Süden her mit einer Tiefgarage erschlossen. Die Zufahrt wird nach Osten verschoben auf das Grundstück Uebbing, ebenso der dazugehörige Fußweg. Dadurch verschiebt sich das Projekt insgesamt ebenfalls nach Osten und wird etwas kleiner in der überbaubaren Fläche.
5. Die sich hieraus ergebenden veränderten Grundstücksverhältnisse im Binnenvorhältnis Uebbing/Rauch/Erdmann/Lesch werden mit Hilfe der Stadt Hilden in einem vereinfachten Umlegungsverfahren geregelt. Die Stadt wird hierzu gegenüber den Beteiligten nach der Offenlage des B-Plan-Entwurfes initiativ werden.
6. Um die Gartenbereiche der Altbebauung an der Augustastraße etwas größer zu gestalten als es die Planzeichnung derzeit ausweist, sollen die Baufenster für eine Neubebauung nach Süden verschoben werden. Insgesamt ist daran gedacht, die neuen Grundstücke mit einer Tiefe zwischen 35 und 40 m zu versehen (gemessen von der heutigen südlichen Grundstücksgrenze).
7. Hinsichtlich der notwendigen Tiefgarage des Projektes Uebbing/Rauch/Erdmann/Lesch wird mit Hilfe des planenden Architekten Scheer, Hilden, nach einer optimierten Lösung gesucht. Im Prinzip ist jedoch die Lage der TG im Norden der neuen Baufenster die richtige Lage.

+ Eine wichtige Voraussetzung für das Projekt ist die Bereitschaft der Gebrüder Uffmann, am Südrand ihrer Grundstücke insgesamt ca. 52m² für Verkehrs- und Bewegungsflächen bereitzustellen. Diese Bereitstellung erfolgt auch im eigenen Interesse, ist allerdings auch für die anderen Projekte von Bedeutung. Direkt darauf angesprochen, hat Herr Uffmann, unter Verweis darauf, dass er lediglich für 50 % der Eigentümer sprechen kann, zu verstehen gegeben, dass die Bereitstellung der Flächen nicht gänzlich unwahrscheinlich sei.

+ Um das Projekt Waldner&Lück umzusetzen, sind auf den nördlichen Grundstücken u.U. Abstandsflächenbaulasten notwendig. Anderenfalls würden nach Norden ausgerichtete Dachterrassen nötig (mit den damit verbundenen Einsichtsmöglichkeiten nach Norden). Herr Uffmann erklärt deutlich, eine Bereitschaft zur Abgabe einer Abstandsflächenbaulast sei nicht vorhanden. Frau Rauch dagegen kann sich nach entsprechender Erläuterung mit dem Gedanken anfreunden, eine Baulast erscheint ihr unproblematischer als eine Dachterrasse auf dem Nachbargebäude. Herr Waldner wiederum erklärt, seine planerische Flexibilität sei groß genug, um mit dieser Situation umzugehen.

Abschließend bringen die Vertreter der Stadt Hilden zum Ausdruck, den Bebauungsplan in der nun erarbeiteten Form zu zeichnen und anschließend durch den Stadtentwicklungsausschuss sowie den Rat zur Offenlage beschließen zu lassen. Die unmittelbar Beteiligten erhalten eine Kopie des Planes. Die Offenlage soll im Mai/Juni 2005 stattfinden.

Goll

J. 14/3.

Dietrich Uffmann
Riedelstr. 56
42349 Wuppertal

11.03.05

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

Stadt Hilden	
14. März 2005	
Amt: 61	Anl.:

St. 14.3.

Betr.: Besprechung vom 10.03.05

Die gemeinsam erarbeitete Lösung: zwei Einfamilienhäuser als Doppelhaus auf den Parzellen 256 und 257 bei gleichzeitiger Einengung des Baufensters und Belastung des Grundstücks durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte und eine Feuerwehrrstellfläche für die Nachbarhäuser wird von uns so nicht weiter verfolgt.

Mit freundlichen Grüßen,

D. Uffmann

Bebauungsplan Nr. 236

für den Bereich
Gerresheimer Straße/ Augustastraße/ Hoffeldstraße



Hilden

Entwurfsbegründung

1. Vorhandene Kartengrundlagen
2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Planinhalt und Planziel
 - 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

Anlage

1. Vorhandene Kartengrundlagen

Bebauungsplan-Nr. 236	M 1: 500
Katastralkarte	M 1: 1000
Flächennutzungsplan	M 1: 10000

2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes betroffene Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Hildener Innenstadt und wird begrenzt durch die Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße.

Jede dieser Straßen zeichnet sich durch ein eigenes städtebauliches Erscheinungsbild unterschiedlicher Baupochen, Qualitäten und Nutzungen aus.

Insgesamt sind für das Plangebiet vier verschiedene Nutzungskategorien festzustellen:

1. Wohnen
2. Freiraum/Garten
3. Gewerbe
4. Gemeinbedarf

Die Augustastraße, eine ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte und gewachsene Straße mit I-III geschossigen Wohnhäusern, die zum Teil aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts stammen, gehört in Hilden zu den Straßenzügen, die ihre städtebauliche Wohnqualität erhalten konnten.

Die innerhalb des Plangebietes und somit südlich der Augustastraße gelegenen, sehr großzügig dimensionierten Einzel- und Doppelhäuser, wurden auf Grundstücken errichtet, deren Größe weit über das für heutige Verhältnisse bekannte Maß hinausgeht.

Dadurch haben sich hier im Laufe der Zeit Gärten entwickelt, die insgesamt betrachtet eine zusammenhängende Grünfläche bilden.

Diese schließt sich fast nahtlos an die nordwestlich gelegenen Grundstücke der Hoffeldstraße 23-51 an.

Die dem Plangebiet zugehörigen Wohnhäuser der Hoffeldstraße bieten einen städtebaulichen Mix aus Gebäuden von der Jahrhundertwende bis zum Baustil der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts in vorwiegend III-geschossiger Bauweise.

Im weiteren südlichen Verlauf der Hoffeldstraße, von der Hausnr. 21-3, erfolgt eine weitaus flächenintensivere und weniger ökologische Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen.

U.a. befindet sich hier eine Autoreparaturwerkstatt mit angeschlossener Autoglaserei.

Diese passen sich sukzessive der 3. Nutzungskategorie des Plangebietes (Gewerbe) an und verschmelzen hinsichtlich der Nutzung mit den rückwärtigen Grundstücken der Gerresheimer Straße.

Hier findet man vereinzelte, schon lange bestehende kleinere Gewerbebetriebe (Glaseri, Schreineri, Änderungsschneiderei und eine Fahrschule). Städtebaulich prägend entlang der Gerresheimer Straße sind die III-geschossigen Gebäude aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts.

Mit dem Gebäude Gerresheimer Straße 20, das herausragend für die 4. Nutzungskategorie steht, schließt sich nahezu das Areal des Plangebietes. Dieses inzwischen unter Denkmalschutz stehende Gebäude diente zusammen mit den dazugehörigen und dahinter liegenden Pavillionbauten aus den 70er Jahren bis vor kurzem noch schulischen Zwecken. Das Gebäude Gerresheimer Straße 20 wird inzwischen schon als Weiterbildungszentrum genutzt, ebenso wie der süd-östlich gelegene und aus den 70er Jahren stammende II-geschossige „Würfelbau“. Im Zuge der neuen Nutzung für diesen Bereich ist ein weiteres II-geschossiges Gebäude in gleicher Bauweise errichtet worden, das mit dem

bestehenden Würfelbau verbunden ist und ebenfalls zum Komplex des Weiterbildungszentrums gehört.

Auf dem Hintergelände befindet sich noch ein nicht mehr genutzter III-geschossiger Pavillionbau.

Der ruhende Verkehr wird im gesamten Plangebiet vorwiegend auf den eigenen Grundstücken untergebracht.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 41.620 qm.

3. Bisheriges Planungsrecht

Ein bisheriges Planungsrecht beschränkt sich nur auf einen Teilbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 236. Davon betroffen sind die Fläche für den Gemeinbedarf (ehemaliges Schulgelände Helmholtz-Gymnasiums) sowie die Flurstücksnummern 531, 532, 533 und 536. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 wurde der bis dahin hier geltende Durchführungsplan Nr. 3 aus dem Jahre 1959 ausgesetzt. Dieser hat für seinen Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Dies entspricht auch den bisherigen Aussagen des Flächennutzungsplanes, der parallel zu diesem Verfahren geändert wird, um die bisher geltenden Festsetzungen der Neuplanung anzupassen.

Bisher gilt für einen Teil des Bebauungsplangebietes Fläche für den Gemeinbedarf. Diese Fläche wird im 40. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan verkleinert und in Fläche für Wohnen umgewandelt.

Für den Rest des neuen Bebauungsplangebietes gilt bisher der § 34 BauGB.

Der GEP weist für diesen Bereich Hildens allgemeiner Siedlungsbereich aus.

Aussagen zu Bedarf und Möglichkeiten der Grünentwicklung und Stadtgestaltung für diesen Bereich werden im GOP Hilden nicht getroffen.

4. Planinhalt und Planziel

4.1 Anlass

Ziel der Neuaufstellung ist es, dem Innenbereich des Plangebietes eine neue städtebauliche Ordnung zukommen zu lassen. Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf genutzte Bereich soll teilweise verkleinert und als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Es sollen die Volkshochschule, die Musikschule, das Stadtarchiv, die Freizeitgemeinschaft für Behinderte und Nichtbehinderte sowie der Stadtverband Hildener Musiker und Sänger e.V. sowohl in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Gerresheimer Straße 20, dem bestehenden kubusförmigen Bau aus den 70er Jahren als auch in einem weiteren Neubau untergebracht werden.

Seit Herbst 2004 ist das Weiterbildungszentrum nun im Betrieb.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplanentwurf vor, eine städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit durch die Ausweisung von Wohnbebauung sowohl für das Hintergelände des geplanten Weiterbildungszentrums als auch für einige rückwärtige Gärten der Augustastraße zu schaffen.

Die umgebende Bebauung soll in großen Teilbereichen in ihrem Bestand gesichert werden. Davon betroffen sind vor allem die Gebäude der Augustastraße und der Hoffeldstraße, sowie vereinzelte Häuser der Gerresheimer Straße.

4.2 Bebauung

Aufgrund der zum Teil verschiedenen städtebaulichen Gegebenheiten und Zielsetzungen ergeben sich demgemäß auch unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen, die auf den jeweiligen Gebietstypus zugeschnitten sind.

A**Augustastraße**

Die Augustastraße repräsentiert eine der wenigen Straßen in Hilden mit besonderer städtebaulicher Qualität, die es gilt langfristig zu sichern. Aus diesem Grund werden alle entlang der Straße gelegenen Wohngebäude im vorderen Teil mit einer Baulinie versehen. Diese selten verwendete und restriktive Festsetzung gewährleistet somit weitgehend den Erhalt des Straßenbildes und des Gebietscharakters.

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; Doppelhäusern bei zwingender II-Geschossigkeit und offener Bauweise, sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 42° und einer maximalen Firsthöhe von 64,00 m ü. NN.

B**Gerresheimer Straße**

Dieser kleine Bereich der Gerresheimer Straße soll unter Anwendung einer Baulinie, welche die jeweiligen Gebäude komplett umschließt, das städtebauliche Erscheinungsbild und den Bestand sichern. Beide Gebäude zeichnen sich durch ihre architektonische Besonderheit aus, die es gilt, dauerhaft zu erhalten.

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA); GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; die Zulässigkeit von II-III - geschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise, sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 42° und einer maximalen Firsthöhe von 64,00 m ü. NN.

C**Gerresheimer Straße**

Hier beginnt ein weiterer Bereich der Gerresheimer Straße, der aufgrund seiner Architektur das Straßenbild stark prägt. Um dieses dauerhaft zu erhalten, wird die Gebäudeflucht zur Gerresheimer Straße mit einer Baulinie festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze für den rückwärtigen Teil der Gebäude mit einer Tiefe von ca. 14,50 m wird die Möglichkeit geschaffen, die Bebauung zu erweitern, ohne dabei das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinflussen.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen dienen daher hauptsächlich dazu, den bestehenden Gebietscharakter in diesem Bereich zu sichern.

Weitere Festsetzungen:

WA; GRZ = 0,4; GFZ = 1,2; die Zulässigkeit von III-IV geschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise, sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 42° und einer maximalen Firsthöhe von 64,50 m ü. NN.

D

Gerresheimer Straße/ Hoffeldstraße

Dieses Areal des Bebauungsplanes wird derzeit durch Nutzungen unterschiedlicher Art geprägt. So findet hier ein Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnen statt. Langfristiges Ziel ist es jedoch, den Innenbereich sukzessiv vom Gewerbe zu befreien. Daher sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zukünftig für den Innenbereich keine Baumöglichkeiten zulässig. Allerdings haben alle bestehenden Gebäude Bestandsschutz, sodass die dort ansässigen Gewerbebetriebe durch die neue Festsetzung nicht in ihrer Existenz gefährdet sind.

Da sich dieser Teil des Bebauungsplangebietes nahtlos an den Bereich C anschließt, wird unter Verwendung einer Baulinie die Straßenflucht, sowohl der Gerresheimer Straße als auch der Hoffeldstraße aufgenommen, um damit stadtgestalterischen Einfluss zu nehmen. Mit der in diesem Areal ausgewiesenen Baulinie soll ein in sich geschlossener Baublock geschaffen werden, der somit auch gleichzeitig eine städtebauliche Ecklösung von der Gerresheimer Straße zur Hoffeldstraße garantiert.

Bezüglich der Gebäudehöhe liegt die Festsetzung der Firsthöhe 0,5 m unterhalb des in diesem Bereich bereits befindlichen höchsten Gebäudes.

Darüber hinaus wird durch eine rückwärtig verlaufende Baugrenze die Möglichkeit geboten, dort in begrenztem Maße bauliche Erweiterungen vorzunehmen.

Weitere Festsetzungen:

Mischgebiet (MI), GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; die Zulässigkeit von II-III geschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise, sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 42° und einer maximalen Firsthöhe von 64,00 m ü. NN.

E

Wohnbebauung - Hintergelände Gerresheimer Straße 20

Dieser Teilbereich des ehemaligen Schulgeländes soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden, um hier zwei III-geschossige Mehrfamilienhäuser realisieren zu können. Das dazu erforderliche Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist bereits eingeleitet worden.

Das Ziel des Investors ist es, hier hochwertige Eigentumswohnungen anzubieten, die die attraktive Lage unterstreichen und ergänzen sollen. Um für diese Gebäude und die nördlich gelegenen neu geplanten Wohnhäuser eine städtebauliche Eigenständigkeit zu erzielen, wird hier eine Architektur angestrebt, die sich dem zukünftigen Weiterbildungszentrums unterordnet ohne an Attraktivität zu verlieren.

In Anpassung an die nördliche Neubebauung sollen auch hier die Gebäude mit Pultdächern versehen werden (siehe Anlage).

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 1,2; zwingende III-Geschossigkeit in geschlossener Bauweise, sowie die Festsetzung von Pultdächern mit einer Traufhöhe von max. 60,50 m ü. NN., sowie einer Firsthöhe von max. 62,00 m ü. NN.

F

Hoffeldstraße

Die in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen dienen hauptsächlich dazu, den Bestand zu sichern. Auch hier wird mit dem Instrument der Baulinie in konsequenter Weise Vorsorge getroffen, dass das hier im Laufe von Jahrzehnten erhaltene Straßenbild mit seinen städtebaulich attraktiven und gefälligen Vor- und Rücksprüngen erhalten bleibt.

Im Gegensatz zu dem Bereich D verläuft die Baugrenze bzw. -linie hier direkt entlang der vorhandenen rückwärtigen Gebäudekanten, sodass hier keine baulichen Erweiterungen möglich sind.

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; die Zulässigkeit von III geschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise, sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 42° und einer maximalen Firsthöhe von 65,00 m ü. NN.

G

Hoffeldstraße/Augustastraße

Die Festsetzungen für diesen Teil des Bebauungsplanentwurfes wurden mit der gleichen Zielsetzung getroffen, wie im direkt angrenzenden Bereich F, den Bestand auch hier langfristig zu sichern.

Daher weichen die Festsetzungen nur geringfügig von denen des Teilbereiches F ab und wurden lediglich der gegebenen städtebaulichen Situation angepasst.

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; die Zulässigkeit von II-III geschossigen Gebäuden in offener Bauweise, sowie die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 42° und einer maximalen Firsthöhe von 64,00 m ü. NN.

H

Wohnbebauung - Hintergclände Augustastraße 18 - 22

Dieser Bereich des Bebauungsplanentwurfes wird gegenüber seinem bisherigem Bestand komplett überplant.

Gilt es den Bereich entlang der Augustastraße möglichst langfristig zu sichern, so soll doch für diesen Teil der rückwärtigen Gärten der Straße Baurecht für ein Mehrfamilienhaus geschaffen werden (siehe Anlage).

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; zulässige II-Geschossigkeit in offener Bauweise, sowie die Festsetzung eines Pultdaches mit einer Traufhöhe von max. 57,50 m ü. NN., einer Firsthöhe von max. 59,00 m ü. NN..

Wohnbebauung - Hintergelände Augustastraße 14 - 16 und 24 - 26

Im Gegensatz zum Teilbereich **II** wird auf diesen Grundstücken die Baumöglichkeit für I-geschossige Doppelhäuser mit Pultdach geschaffen (siehe Anlage).

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 0,5; zulässige I-Geschossigkeit in offener Bauweise, sowie die Festsetzung von Pultdächern mit einer Firsthöhe von max. 56,00 m ü. NN., einer Traufhöhe von max. 54,50 m ü. N.N..

Fläche für Gemeinbedarf

Hier befindet sich der Bereich des schon aktiv genutzten Weiterbildungszentrums. Städtebaulich geprägt wird dieser Teil des Bebauungsplanes durch das Schulgebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums, welches inzwischen unter Denkmalschutz steht und somit in seiner städtebaulichen und architektonischen Präsenz gesichert ist.

Des Weiteren gehören dem Weiterbildungszentrum zwei zusätzliche Gebäude an, wovon das süd-östlich gelegene bereits seit den 70er Jahren besteht und in seiner Bauweise dem damaligen architektonischen Zeitgeist entspricht und als II-geschossiges Flachdachgebäude in kubusartiger Form erbaut wurde. Der Neubau, der nördlich an dieses Gebäude angebaut wird, passt sich der Bauweise an und wurde ebenfalls II-geschossig ausgebaut.

Weitere Festsetzungen:

III-geschossig, SD; II-geschossig, FD; sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Gebäude für Schule und öffentliche Verwaltung

4.3 Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet ist, bis auf die Neubauten im rückwärtigen Teil des Gebäudes Gerresheimer Straße 20, gesichert.

Die Erschließung des mehrgeschossigen Wohngebäudes aus dem Teilbereich **E** und dem Mehrfamilienhaus aus dem Teilbereich **II** sowie für das Doppelhaus auf dem Teilbereich **J**, erfolgt über die nördliche Parkplatz- und Feuerwehrezufahrt des zukünftigen Weiterbildungszentrums Gerresheimer Straße 20 und wird rechtlich über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die ausgewiesene überbaubare Wohnbaufläche aus dem östlichen Teilbereich **I** wird von der Augustastraße aus über eine private Zufahrt erschlossen.

4.4 Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 236 schafft die Möglichkeit, auf sehr tiefen Grundstücken zusätzlichen Wohnraum in Gebäuden angepasster Form und Größe als Einzelhaus und Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Die entstehenden Grundstücke sind nach heutigen Maßstäben ausreichend bemessen. Der Erschließungsaufwand für die zusätzliche Bebauung ist relativ gering, da die neuen Wohngebäude im Hintergelände der Gerresheimer Straße 20 an das bestehende Netz angeschlossen werden können.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem innenstadtnahen Quartier und definiert die baurechtliche Grundlage für das städtische Weiterbildungszentrum.

Mit der Ausweisung von Wohnbau- und Innenbereich im Innenbereich des Quartiers wird darüber hinaus die Möglichkeit geboten, zusätzlichen attraktiven innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Grünflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft für deren Bewertung und Ausgleich ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich ist und vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden auch erstellt wurde.

Eine Bewertung des zu erwartenden Eingriffs auf Grundlage des jetzigen Standes des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits seitens des zuständigen Fachamtes erarbeitet und wird zusammenfassend wie folgt dargestellt:

Nordwestlich der Hildener Innenstadt soll der Bebauungsplan Nr. 236 für das Gebiet zwischen Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße aufgestellt werden. Dabei werden im äußeren Bereich im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungsmaße festgeschrieben. Bei Festschreibung der Grundflächenzahl als Maß der maximalen Versiegelung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Wegen etc. erfolgt kein Eingriff. Lediglich im Gebiet **D** kann auf Grund des derzeit sehr hohen Versiegelungsgrades bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ein Versiegelungsgrad von 80 % zugelassen werden.

Die Bewertung erfolgte mit der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Der eingriffsrelevante Bereich gliedert sich in 4 Teilbereiche.

Dabei wird bei den vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Gemeinbedarfs der Eingriff vollständig kompensiert. Auch die Entfernung von vorhandenem Baumbestand wird durch Neupflanzung von Bäumen, Anlage von Grünflächen und Teilentsiegelung ausgeglichen.

Dabei reduziert sich der Versiegelungsgrad von 89 % auf ca. 77 %.

Bei der Teilfläche **E** wird aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahmen mit Anlage von Erschließungswegen, Gebäuden und einer Tiefgarage, ein großer Teil des Grundstücks im Kernbereich versiegelt. An vorhandener Bepflanzung können lediglich zwei Baumgruppen im Osten und Süden erhalten werden. Dort findet auch eine Teilentsiegelung statt.

Die Maßnahmen ergeben ein Defizit, das jedoch auf dem betroffenen Grundstück nicht ausgeglichen werden kann.

Der Versiegelungsgrad wird von 68 % auf ca. 53 % verringert.

Durch die neue Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen der Augustastraße (Teilfläche **H**, **I** und **J**) werden die bisher ausschließlich als Ziergarten genutzten Flächen in hohem Maße verändert und versiegelt. Aufgrund der beabsichtigten Herstellung einer Tiefgarage kann auch der Baumbestand im Wesentlichen nicht erhalten werden.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich von 1 – 2 % auf ca. 39 % für **H**, 40 % für **I** und 49 % für **J**.

Auf den vorhandenen Grundstücken ist lediglich eine Teilkompensation möglich.

Entsprechend der Gesetzgebung besteht die Möglichkeit, die Defizite für die Teilflächen **E**, **H**, **I** und **J** auch an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen.

Es ist vorgesehen die entsprechenden Defizite durch Verrechnung mit Guthaben aus dem Ökokonto der Stadt Hilden auszugleichen.

5.2 Lärm

Über die Schallsituation im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro TAC gefertigt. Die darin ausgewiesenen Schalldämmwerte wurden sowohl zeichnerisch als auch textlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.3 Verkehr

Bei der Gerresheimer Strasse handelt es sich um eine Hauptverkehrsstrasse innerhalb des Vorhaltnetzes mit einer Verkehrsbelastung von ca. 14.000 Kfz/Tag (im betroffenen Abschnitt). Die durch die zukünftige Nutzung als Weiterbildungszentrum und die neu ausgewiesenen Wohngebiete zu erwartende verkehrliche Zunahme im Innenbereich ist zunächst vernachlässigbar. Allerdings sollen Verkehrsbobachtungen nach Fertigstellung des gesamten Innenbereiches eine genau Einschätzung der Verkehrssituation in diesem Abschnitt der Gerresheimer Straße dazu beitragen, ob Nachbesserungen in Form einer zusätzlichen Abbiegespur auf der Gerresheimer Straße in das Gebiet hinein erforderlich sind oder nicht.

Die Augustastraße sowie die Hoffeldstraße sind als reine Anliegerstraßen einzustufen und werden durch die Überplanung des Areals keine verkehrlichen Veränderungen zu erwarten haben.

Der ruhende Verkehr für das Weiterbildungszentrum wird auf den dafür bereitgestellten und markierten Flächen gesichert. Des Weiteren werden sieben zusätzliche Stellplätze entlang der Gerresheimer Straße, vor dem Gebäude Gerresheimer Straße 20, mit in das Parkraumvolumen des Weiterbildungszentrums aufgenommen, die bereits vorher als Parkplatz genutzt wurden. Sämtliche Stellplätze werden inzwischen bewirtschaftet.

Der ruhende Verkehr für die rückwärtige Wohnbebauung (Teilbereich E und H) wird in Tiefgaragen untergebracht.

Lediglich die planungsrechtlich ausgewiesenen Doppelhäuser auf den Teilflächen I und J bekommen die Möglichkeit, Garagen auf den Grundstücken zu errichten.

5.4 Kulturgüter

Es gibt im denkmalpflegerischen Sinne innerhalb des Plangebietes lediglich das Gebäude Gerresheimer Straße 20, das als „Denkmal“ in der Denkmalliste eingetragen ist.

Darüber hinaus existieren vereinzelte Gebäude, deren Eintragungen in die Denkmalliste empfohlen werden und die als denkmalwürdige Gebäude einzustufen sind.

Innerhalb des Plangebietes sind dies: Augustastraße 14, 16, 18/20, Gerresheimer Straße 26 sowie die Hoffeldstraße 43.

5.5 Altlasten

Entsprechend dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann befindet sich innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 652 und 654 die Altlastenverdachtsfläche mit der Kreis-Nr. 6571/4. Demnach werden dort Belastungen oder Ablagerungen aus den Rückständen eines ehemaligen Bauunternehmens vermutet.

Bisher ist diese Fläche nur erfasst worden. Inwieweit von dieser Altlastenverdachtsfläche eine Gefährdung für die umliegenden Grundstücke gegeben oder zu erwarten ist, kann zurzeit noch nicht gesagt werden, da entsprechend dem 19. Altlastensachstandsbericht des Kreises Mettmann hierfür noch keine Ergebnisse vorliegen.

Darüber hinaus wurde auf zwei weitere Altlastenverdachtsflächen seitens des Kreises Mettmann aufmerksam gemacht. Diese Flächen sind im „informellen Altlastenkataster“ des Kreises enthalten. Aufgrund der heutigen Situation als Wohn- bzw. Lagergebäude werden Probleme nicht erwartet.

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

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

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

5.6 Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 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. 236 keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

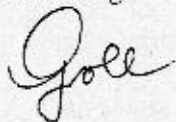
Für die Stadt Hilden entstehen keine Kosten.

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

Jedoch ist davon auszugehen, dass es zumindest in Teilbereichen unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu Bautätigkeiten kommt.

Hilden, den 24.03.2005

Im Auftrag



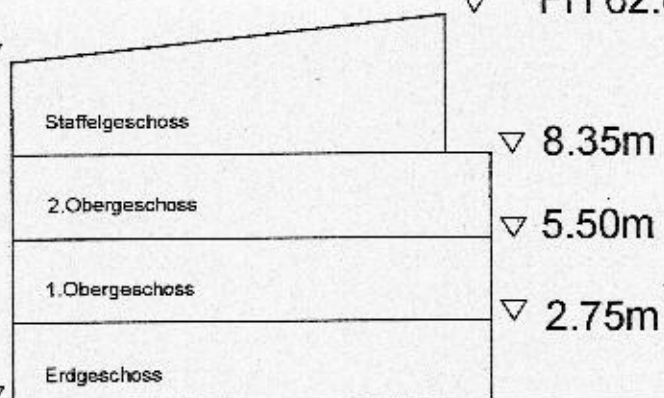
(Groll)

Sachgebietsleiter Planung

TH 60.50m (11.50m) ▽

▽ FH 62.00m (13m)

49.00m ü.N.N. ▽

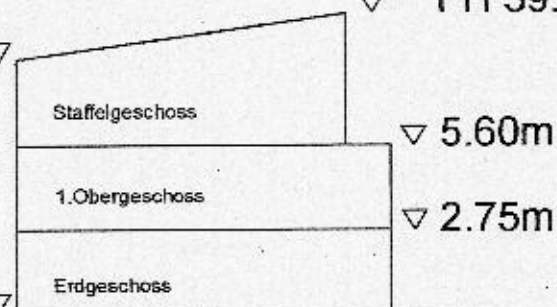


E

TH 57.50m (8.50m) ▽

▽ FH 59.00m (10m)

49.00m ü.N.N. ▽

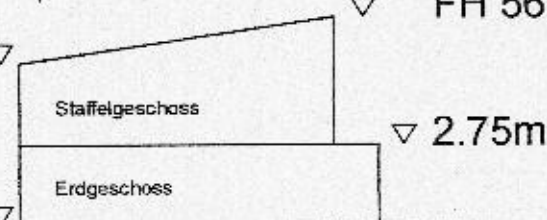


H

TH 54.50m (5.50m) ▽

▽ FH 56.00m (7m)

49.00m ü.N.N. ▽



I / J

Anlage

Bebauungsplan Nr. 236

Textliche Festsetzungen:

1. Ausschluss bestimmter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 3 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Ausschluss bestimmter Nutzungen im Mischgebiet (MI)

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 sowie Nr. 7 BauNVO (Gartenbaubetrieb und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2.3 Gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

- 3.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 ist für die Teilbereiche A, B, C, F, G gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
Für den Teilbereich D ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- 3.2 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.
- 3.3 **Teilfläche D**
Zusätzlich zu der festgelegten Grundflächenzahl dürfen maximal 20 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Teilfläche Gemeinbedarf

Durch Gebäude, Nebenanlagen und Wege dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Teilfläche E

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Feuerwehraufstellflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen bis zu einer Größe von zusammen maximal 308 m² zulässig. Falls im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, dass die Flächen vergrößert werden müssen, muss der Mehrbedarf durch Verminderung des Flächenanteils der versiegelbaren Flächen an der nicht überbaubaren Fläche ausgeglichen werden.

Auf maximal 20 % der nicht überbaubaren Flächen ohne Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Feuerwehraufstellflächen und Tiefgaragenzufahrt sind

Bodenversiegelungen durch Wege und Terrassen zulässig.

Teilfläche H

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Flächen für Tiefgaragenzufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, dürfen bis maximal 20 % mit Terrassen und Wege versiegelt werden.

Flächen für Tiefgaragenzufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf der Teilfläche H sind bis zu einer Größe von maximal 97 m² zulässig.

Teilfläche I

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Flächen für Garagen und Garagenzufahrten dürfen bis maximal 20 % mit Terrassen und Wege versiegelt werden.

Flächen für Garagen und Garagenzufahrten sind bis zu einer Größe von maximal 122 m² zulässig.

Teilfläche J

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Flächen für Garagen, Garagenzufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Feuerwehraufstellflächen, dürfen bis maximal 20 % mit Terrassen und Wege versiegelt werden.

Flächen für Garagen, Garagenzufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Feuerwehraufstellflächen sind bis zu einer Größe von maximal 134 m² zulässig. Falls im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, dass die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Feuerwehraufstellflächen vergrößert werden müssen, muss der Mehrbedarf durch Verminderung des Flächenanteils der versiegelbaren Flächen an der nicht überbaubaren Fläche ausgeglichen werden.

- 3.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 3.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außer in den gekennzeichneten Bereichen in der Teilfläche J nicht zulässig.
- 3.6 Die im Kronentraufbereich der Bäume 24 und 25 und 32 bis 37 liegenden befestigten Flächen sind zu entsiegeln.
Neue Bodenversiegelungen in diesem Bereich sind zu vermeiden.
Vor Ausführung von Bodenversiegelungen in diesem Bereich sind alle Maßnahmen mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

4. Versickerung der Niederschlagswasser

- 4.1 Dachniederschlagswässer sämtlicher Gebäude der Teilbereiche E, H, I und J 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.
- 4.2 Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen der Teilbereiche E, H, I und J und ihre Zufahrten 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.

Für die Tiefgaragenzufahrten dürfen im: Teilbereich E maximal 64 m²
Teilbereich H maximal 79 m²

voll versiegelt werden. Eine Versickerung der dort anfallenden Niederschlagswässer ist nicht erforderlich.

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.

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

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Baugebiete H und I ist eine mind. 4 m breite freiwachsende Feldgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Teilgebiet H darf diese auf maximal 3.5 m Länge für eine Tiefgaragenzufahrt unterbrochen werden.

Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die genaue Ausführung ist in einem Ausführungsplan zu regeln.

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

7.1 Teilfläche Gemeinbedarf

Mind. 20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mindestens 4 Stück kleinkronige Laubbäume auf den zu begrünenden Flächen zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

7.2 Teilfläche E

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, der Tiefgaragenzufahrt, der Feuerwehraufstellfläche 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

7.3 Teilfläche H

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Fläche für die Tiefgaragenzufahrt und der für Terrassen und Wege vorgesehenen Flächen zu

begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Sind die Bäume 49, 56, 57, 67 und 68 nicht zu erhalten, sind als Ersatz bei Wegfall von:

- 1 bis 2 Bäumen 1 Stück mittel- bis großkroniger Laubbaum
- 3 bis 4 Bäumen 2 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume
- aller Bäume 3 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume

auf den zu begrünenden Flächen zu pflanzen.

Alternativ sind je Laubbaum die Pflanzung von 2 Stück Obstbaumhochstämmen/-halbstämmen, 3 x v., mDb, STU 16/18 oder die Anlage von 75 m²

Feldgehölzpflanzung zulässig.

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die Standorte sind frei wählbar.

7.4 Teilfläche I

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

Es sind mindestens 2 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume auf den zu begrünenden Flächen zu pflanzen.

Alternativ sind je Laubbaum die Pflanzung von 2 Stück Obstbaumhochstämmen/-halbstämmen, 3 x v., mDb, STU 16/18 oder die Anlage von 75 m²

Feldgehölzpflanzung zulässig

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die Standorte sind frei wählbar.

7.5 Teilfläche J

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen, Garagenzufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Feuerwehraufstellflächen und der für Terrassen und Wege vorgesehenen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind mindestens 2 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume auf den zu begrünenden Flächen zu pflanzen. Alternativ sind je Laubbaum die Pflanzung von 2 Stück Obstbaumhochstämmen/-halbstämmen, 3 x v., mDb, STU 16/18 oder die Anlage von 75 m² Feldgehölzpflanzung zulässig.

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die Standorte sind frei wählbar.

7.6 Begrünung der Tiefgaragenflächen

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist einer geordneten Entsorgung und Verwendung zuzuführen. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind in einer Mindeststärke von 60 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 Fläche mit Gehölzen (mit Ausnahme von Zwergsträuchern) anzupflanzen.

8. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

9. 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.

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

Die laut Landschaftspflegerischen Begleitplan bestehenden Defizite sind durch das Öko-Konto der Stadt Hilden auszugleichen.

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

Die Abbuchungen aus dem Ökokonto sind kostenpflichtig und werden den eingriffsverursachenden Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan einzeln zugeordnet.

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

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 erreicht wird.

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.

13. Geringfügige Überschreitung der Geschossfläche (gem. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Für den Teilbereich E ist eine Überschreitung der Geschossfläche um bis zu 5/8 der Vollgeschosse ausnahmsweise zulässig.

Textliche Hinweise:

1. Schutz des Bodens

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

2. Altlasten

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6571/4 Hi im Altlastenkataster des Kreises Mettmann befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine ehemalige Bauunternehmung, Gerresheimer Straße 26 (Parzellen 652 und 654).

Bei Baumaßnahmen sind Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung

mit dem Kreis Mettmann abzustimmen.

Niederschlagswasser dürfen auf den Flächen der Altstandorte nicht versickert werden.

Eine Versickerung ist nur auf Flächen zulässig, in denen nicht nachteilig veränderte Böden anstehen.

3. Pflanzenauswahl der zu begrünenden Bereiche

Im Rahmen der Gartengestaltung sollten vorwiegend heimische Pflanzenarten verwendet werden.

4. Die Pflanzmaßnahmen 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 E, H, I und J:

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

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
- Viburnum lantana
- Taxus baccata

Gewöhnlicher Schneeball
Wolliger Schneeball
Eibe

5. Der Stellplatz Nr. 18 ist für den Tag der Müllentsorgung als Abstellfläche für bewegliche Müll- und Wertstoffcontainer freizuhalten.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet		Feuerwehrezufahrten/Aufstellflächen
	Mischgebiet		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze
	Grundflächenzahl		Satteldach
	Geschpflflächenzahl		Dachneigung
	Anzahl der Vollgeschosse		Flachdach
	Anzahl der Vollgeschosse zwingend		Pulldach
	Baugrenze		Firsthöhe
	Baufinie		Traufhöhe
	Straßenbegrenzungslinie		Wandhöhe
	Mit Geh- Fahr- Leitungsrecht zu bestehende Flächen		örtlich vorhandener Baum
	Offene Bauweise		"Baum, Restland" Erhaltungs- und Nachpflanzungsgebiet
	geschlossene Bauweise		nicht erhaltensfähiger Baum
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen		neu anzupflanzender Baum Standort nachrichtlich
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Schule		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Öffentliche Verwaltung		Einrichtung
	Einzeleinlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Tiefgarage
	Fläche für Gemeinbedarf		Stellplatz
Sonstige Planzeichen			Gemeinschaftsanlage zum Aufstellen beweglicher Wertstoff- und Müllcontainer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Trasse
			Fläche mit umweltgefährdeten Stoffen

