

J-16/2



FREUNDE DER ERDE

An die Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -

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

Rathaus
40721 Hilden

Stadt Hilden
15. Feb. 2005
Amt: 61. Amt:

Handwritten signature and date 16.2.

Hilden, den 15.02.2005

Betr.: B-Plan Nr. 239 mit 35. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich
Kirchhofstraße/Hagelkreuzstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung und
eine Flächennutzungsplanänderung. Wir sehen auch die Verlegung der Parkplätze
als richtig an. Allerdings halten wir die vorgelegte Planung weiterhin für nicht
ausgewogen in der Abwägung zwischen der Erweiterungsnotwendigkeit der Klinik
und den natürlichen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung:

1. Die vorgelegte Planung der neuen Gebäude ist weiter so ausgelegt, dass der
Bau der Gebäude unnötig zu einer Vernichtung eines großen Teils des
Wäldchens im derzeit noch als Wohngebiet ausgewiesenen Gelände führen
würde. Dies ist entsprechend unserem neuen Vorschlag zur Planung der
Baugrenzen – auch ohne Veränderung des eigentlichen Baukörpers - zu
vermeiden, wie aus der beigelegten Skizze zu entnehmen ist.
Im ersten Vorschlag des Investors sollten die eingeschossigen, zur Kirchhof-
straße gelegenen Gebäude ohnehin Parkplätzen weichen. Das war mehr an
Fläche als in unserem Vorschlag von dem neuen Baukörper mit in Anspruch
genommen wird,
Durch diese neue Lösung würde der Eingriff in Natur und Landschaft gemin-
dert und der Ausgleich kann – wegen geringerer Versiegelung innerhalb des
Bebauungsplanes gelingen. Auch für die Zufahrt von der Hagelkreuzstraße
kann so eine Lösung gefunden werden. In diesem Fall trägt die Klinik bei
Realisierung dieser Erweiterung noch immer zu Recht den Namen „Klinik im
Park“.

2. Durch die Verschiebung der geplanten Baukörper kann den Anregungen aus der Bürgeranhörung gefolgt werden, ohne die Ausbaupläne der Klinik zu gefährden. Es können die geforderten Abstände zu der bestehenden Wohnnutzung und mit dem Erhalt des Wäldchens ein Pufferbereich zwischen Klinik und Wohnbebauung geschaffen werden. Das würde mögliche Konflikte durch die unterschiedlichen Nutzungen minimieren oder sogar ganz vermeiden. Eine mögliche Vermeidung evtl. Immissionen wird erleichtert.

3. Zur geplanten 35. Änderung des Flächennutzungsplan

Die jetzige Flächennutzungsplanänderung hat weiterhin seine unrühmliche Vorgeschichte.

Wir schlagen – in Abstimmung mit unserem Vorschlag zum B-Plan - nochmals folgende FNP-Änderung als Alternative vor. Eine Umwidmung von Wohnbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf kann und sollte erfolgen, um hier eine Pufferzone – als privater Park - zwischen den unterschiedlichen Nutzungen – Wohnen und Klinik - zu schaffen.

So stellt sich die Situation auch heute schon faktisch dar und dies führt sicher auch zu der guten Akzeptanz der Klinik bei Patienten und Anwohnern. Dies sollte auch zunächst so bleiben. Für den Fall einer weiteren Expansion der Klinik kann dann immer noch eine erneute Änderung erwogen werden.

4. Sollte an der jetzt vorgelegten Planung festgehalten werden, weisen wir darauf hin, dass der Untersuchungsbereich des Landschaftspflegerischen Begleitplan nicht ausreichend ist. In der Bürgeranhörung haben wir bereits darauf hingewiesen, dass in dem „Park“ eine vielfältige Vogel- und Kleintierfauna ihren Lebensraum hat. Zusätzlich wurde auf den in dem Park befindlichen „Großvogel-Nistkasten“ hingewiesen. Zu unseren Anmerkungen zum Scoping-Umfang fehlt in dem Fachbeitrag jegliche Aussage. Dieses rügen wir als Mangel, der nun nach der Offenlegung aufgearbeitet werden muss. In diese Betrachtung müssen auch die angrenzenden, weiteren „großen“ Gartenbereiche zwischen Südstraße, Hagelkreuzstraße, Heiligenstraße und Kirchhofstraße einbezogen werden, da der „Park“ und die Gartenbereiche einen zusammenhängenden Natur- und Lebensraum bilden. Der Vorteil der geänderten Standortplanung der Gebäude nach unserem Vorschlag läge wirtschaftlich für die Klinik in der erheblich geringeren Ausgleichsnotwendigkeit. Ökologisch gewinnt die Klinik durch einen gut entwickelten Park als Erholungsfläche für die Patienten und die Natur (Fauna und Flora) behält einen größeren, zusammenhängenden Bereich, der den Fortbestand der dort anzutreffenden Fauna ermöglicht. Dieser erhaltende Ausgleich und die Vermeidung von Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes ist ökologisch und ökonomisch sinnvoller als ein Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet und sollte deshalb den Vorzug

erhalten.

5. Fahrradabstellanlagen

Mit Rücksicht auf die zunehmende Bedeutung von Fahrrädern hat der Gesetzgeber ab 20.7.2004 in § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für das Abstellen von Fahrrädern in Bebauungsplänen neu geregelt. Seit dem 1.1.2000 müssen gemäß § 51 (1) und (2) BauONRW bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen und anderen Anlagen Fahrradabstellplätze hergestellt werden, wenn und soweit Zu- und Abgangsverkehr von Fahrrädern zu erwarten ist. Es besteht somit die gesetzliche Verpflichtung, sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen auf die Einrichtung von Fahrradabstellplätzen zu achten. Wir haben keinen Hinweis in der Planung gefunden, in diesem Bebauungsplan dies zu beachten.

Wir hoffen, mit unseren Anregungen zur Verbesserung der Planung und zum Ausgleich der Interessen beigetragen zu haben und bitten um wohlwollende Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

Kirchhofstraße

St

9 WA

0,4 1,2

Ein weiterer Vorschlag
den Baukörper anders
einzuplanen

Der rote Bereich
sollte im ersten
Vorschlag in Park-
plätze umgewandelt
werden, wurde also
nicht benötigt

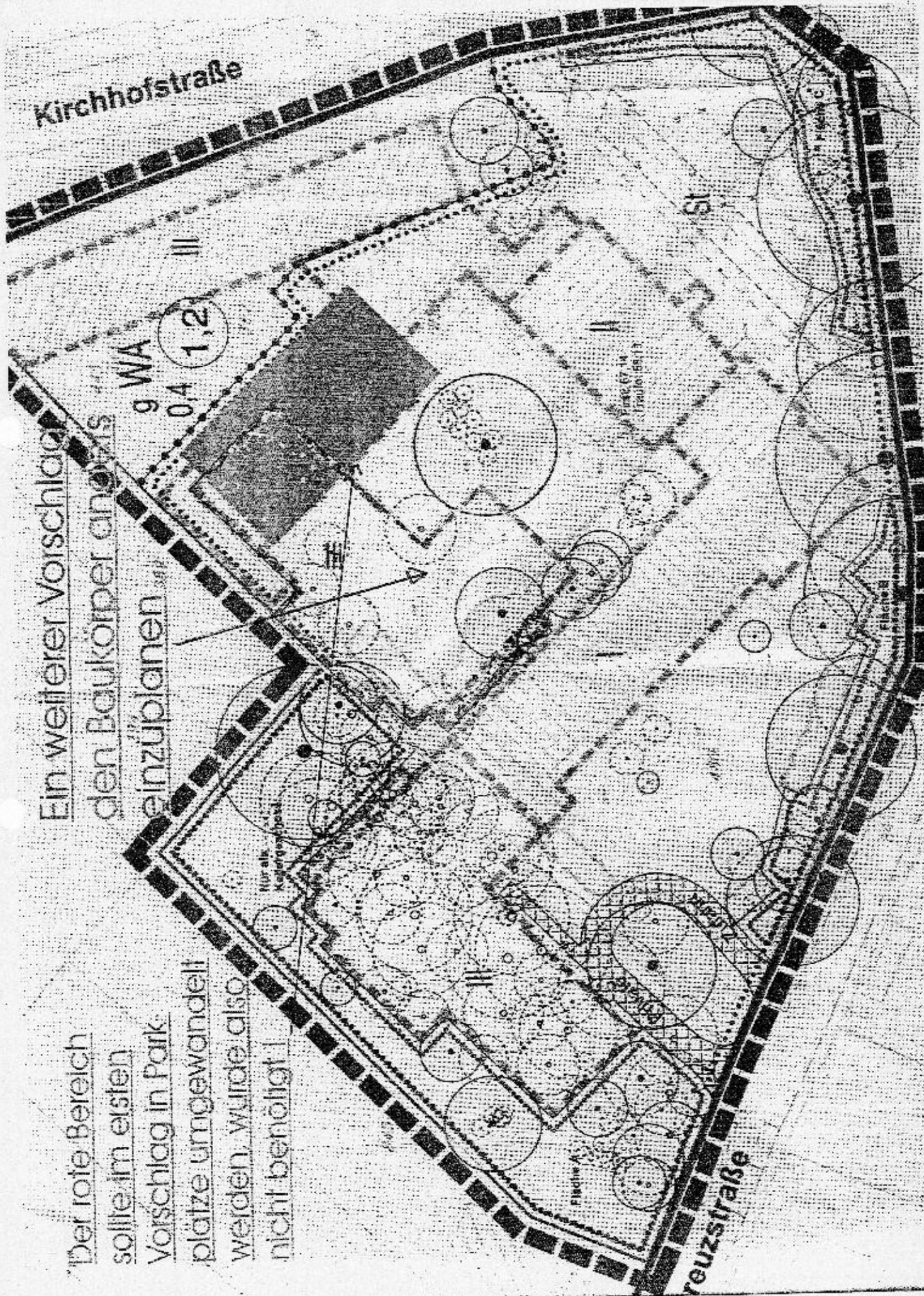
Nur als
Kerkerhof

Fische A

Planke 14
Frankfurt

reuzstraße

Filbert



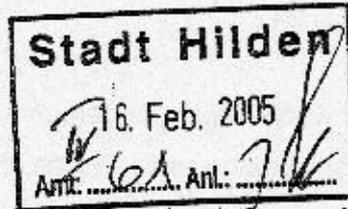
21.2.

Dr. Einbeck · Schmidt · Dr. Berghaus und Kollegen
Königsallee 82-84 · 40212 Düsseldorf

Bürgermeister der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

Gitter R

40721 Hilden



18.2.05 *U. W.* *17.2.*

DR. FRIEDRICH EINBECK
HORST SCHMIDT
DR. MICHAEL BERGHAUS
DR. CHRISTIAN PREETZ
DR. HANS KÜPPERS
DR. PATRICK UGOWSKI
JÜRGEN EINBECK
14.02.2005 11/mü
871/0411.3

**Bebauungsplan 239 – Hagelkreuzstraße/Kirchhofstraße
Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichen Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 01.12.2004, mit dem wir unter Beifügung einer Original-Vollmacht angezeigt haben, dass wir die rechtlichen Interessen der Eigentümer des Grundstückes Hagelkreuzstraße 23 in 40721 Hilden vertreten, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet. ?

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanung erheben wir nunmehr namens und in Vollmacht unserer Mandanten

Bedenken

gegen die vorgelegte Planung und begründen diese wie folgt:

Die von ihnen vorgelegte Planung verstößt gegen höherrangiges Recht, insbesondere ist das planungsrechtliche Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB verletzt. Das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot beinhaltet die Verpflichtung, bei der

Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot ist zentrale Verpflichtung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es ist mithin Wirksamkeitsvoraussetzung und hat drittschützenden Charakter.

- BVerwG, Urteil vom 24.09.1998 – 4 CN 2.98 – NJW 1999, 592; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, Stand Juli 2004, § 1 BauGB Rdn. 184 -

Das Abwägungsverbot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung ein Belang nicht eingestellt wird, der nach Lage der Dinge in den Abwägungsvorgang hätte eingestellt werden müssen, die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Es müssen daher alle die Planung legitimierenden und berührenden Belange ermittelt und als Abwägungsmaterial zusammengestellt werden.

- BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 – 4 C 50.72 – BauR 1974, 311 -

Ein Fehler beim Abwägungsvorgang hat grundsätzlich die Unwirksamkeit des Bauleitplans zur Folge. Im gerichtlichen Verfahren kann der Mangel einer unzureichenden Ermittlung der Belange nicht geheilt werden.

- BVerwG, Urteil vom 25.02.1988 – 4 C 32.86 sowie 4 C 33.86 – NVwZ 1989, 152; BVerwG, Beschluss vom 10.11.1998 – 4 BN 45.98 – NVwZ 1999, 420 -

Die von ihnen vorgelegte Bauleitplanung verstößt unter folgenden Aspekten das Abwägungsgebot:

- Die Bauleitplanung ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
- Die Planung führt zu einer unzumutbaren Verschattung des Grundstückes und beachtet daher nicht das Rücksichtnahmegebot. Zumindest hätten insoweit Planungsalternativen berücksichtigt werden müssen.

- Das Lärmschutzgutachten geht von falschen Prämissen ab, so dass die abwägungserheblichen Belange nicht vollständig ermittelt wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Planung mit einer unzumutbaren Lärmbelastigung verbunden ist.

Im Einzelnen:

1. Erforderlichkeit

Die von Ihnen vorgelegte Planung ist – wie bereits erwähnt – nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Vielmehr spricht einiges dafür, dass die in Rede stehende Bauleitplanung ausschließlich im Interesse der Klinik bzw. deren Betreibergesellschaft (im Folgenden MKB genannt) aufgestellt wurde. Das ist aber kein Belang, der zur Regelung städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, so dass er nicht Gegenstand der Darstellung und Festsetzung eines Bebauungsplanes sein kann und nicht in die Abwägung der widerstreitenden Interessen mit einbezogen werden darf. Der Einzelne (hier die MKB) hat keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde einen Bebauungsplan mit dem Ziel erlässt, sein privates Bauvorhaben zu ermöglichen. Eine solche Planung ist rechtswidrig.

- BVerwG, Beschluss vom 09.10.1996 – 4 B 180.96 – NVwZ-RR 1997,
213 -

Dass ein solcher Fall vorliegend gegeben ist, zeigt die Vorgeschichte, die zum Aufstellungsbeschluss des jetzigen Bebauungsplanes geführt hat.

- Ursprünglich hatte die MKB geplant, die Klinik am jetzigen Standort komplett aufzugeben und dem Grundstück HAT neu zu errichten. Entsprechend haben Sie am 28.06.2000 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, wonach der Baumbestand auf dem Grundstück „Klinik im Park“ gesichert werden sollte. Den Beschluss haben sie am 21.07.2000 bekannt gemacht und die Planung durch Veränderungssperre gesichert.

- Die Bauanträge verschiedener Investoren, die dort eine Wohnbebauung verwirklichen wollten, hatten daher keinen Erfolg. In diesem Zusammenhang ist auch ein verwaltungsgerichtliches Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf unter dem Aktenzeichen – 9 K 6612/02 – geführt worden. Die näheren Umstände und Einzelheiten dieses Verfahrens sind unseren Mandanten allerdings nicht bekannt.
- Die Planung, insbesondere den Baumbestand auf dem Grundstück „Klinik im Park“ zu sichern, wurde bis 2003 – über drei Jahre – fortgeführt.
- Eine Umstellung der Planung erfolgt erst, nachdem die MKB mit Schreiben vom 20.11.2003 mitgeteilt hatte, dass sie die ursprüngliche Planung auf dem Grundstück HAT aus finanziellen Gründen nicht verwirklichen könne und dementsprechend eine Umstrukturierung und eine Erweiterung des bisherigen Bestandes auf dem Grundstück „Klinik im Park“ beabsichtigt sei.
- Unmittelbar im Anschluss hat die Stadt Hilden am 25.11.2003 den Beschluss gefasst, die Planung entsprechend den Wünschen der MKB umzustellen.

Dieser Sachverhalt belegt zu einen, dass die Planung ausschließlich dem privaten Interesse der MKB dient.

Zum anderen wird deutlich, dass die Bauleitplanung auch nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung wird nämlich im Wesentlichen aus der planerischen Konzeption der Gemeinde bestimmt.

- Söfker in: Ernst Zirkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, Stand Juli 2004, Rdn 30; BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99 – NVwZ 1999, 1339 -

Die Stadt hat bis zum November 2003, also bis zum besagten Schreiben der MKB, eine völlig andere Planungskonzeption verfolgt und diese ohne nähere

Angabe von städtebaulichen Gründen umgeworfen und beschlossen, dass der MKB die Möglichkeit gegeben wird, auf dem Grundstück einen zusätzlichen Anbau zu errichten, was aber damit verbunden ist, dass – entgegen dem ursprünglichen Plankonzept – ein Großteil der Bäume gefällt werden muss.

Auffällig ist im Übrigen, dass bisher seitens der Betreibergesellschaft keine Nachweise erbracht wurden, warum die ursprüngliche Planung aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt werden kann. Konkrete Berechnungen (etwa Kostenermittlungen nach der DIN 276) sind der Akte nicht zu entnehmen.

Selbst wenn man zugunsten der MKB unterstellt, dass die Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, wäre es für die Abwägung der widerstreitenden Interessen erforderlich, die finanzielle Zusatzbelastung der Altplanung im Vergleich zur Neuplanung zu kennen.

Allein die Tatsache, dass diese Umstände nicht ermittelt wurden, spricht dafür, dass der Planung kein städtebauliches Konzept zugrunde liegt, so dass die Planung im Ergebnis nicht erforderlich ist, weil sie nur privaten Interessen dient.

2. Rücksichtnahmegebot/Alternativplanungen

a. Rücksichtnahmegebot

Die Planung verstößt ferner gegen das Rücksichtnahmegebot, weil der bisherige auf dem Grundstück bestehende Baumbestand durch einen massiven dreigeschossigen Baukörper ersetzt wird, der sich negativ auf den Freizeitwert des hinteren Grundstücks unserer Mandanten auswirkt. Dieser hat bisher von der benachbarten Grünfläche des Plangebietes (Baumbestand) profitiert, der nach der ursprünglichen Konzeption ja auch geschützt werden sollte. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden,

dass etwa die Aussicht oder der Grundstückswert jedenfalls dann einen schützenswerten Belang begründe, der bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sei, wenn mit der Planung tatsächliche Beeinträchtigungen des Grundstückes verbunden seien.

Der geplante dreigeschossige Anbau der MKB befindet sich in süd-östlicher Lage zum Grundstück unserer Mandanten. Mit dem Bauvorhaben wird das Grundstück unserer Mandantin erheblich verschattet, insbesondere im Winter, bei tief stehender Sonne. Zwar beeinträchtigen die Bäume auf dem Grundstück der Klinik am Park ebenfalls die Licht- und Luftzufuhr. Der Schattenwurf von Bäumen ist aber nicht vergleichbar mit dem eines massiven Gebäudes, zumal Bäume im Winter keine Blätter tragen. Gleiches gilt für die Luftzirkulation. Es ist zu befürchten, dass die Vegetation durch den Baukörper in Mitleidenschaft gezogen wird und eingeht. Dadurch wird das Rücksichtnahmegebot verletzt.

- Vergleiche hierzu auch OVG NRW, Beschluss vom 22.10.1996 – 10
B 2385/96 – NVwZ 1997, 924 zum Schattenwurf einer 170 m entfernten Windenergie-Anlage -

Auch die Privatsphäre ist beeinträchtigt, weil von dem geplanten Anbau das Grundstück insbesondere im Winter ungehindert eingesehen werden kann. Derzeit besteht diese Möglichkeit nicht.

Angesichts dessen verletzt die Bauleitplanung das gegenseitige Rücksichtnahmegebot.

b. Alternativplanung

Selbst wenn man dieses anders beurteilt, so wäre zumindest ein abwägungserheblicher Belang unserer Mandantin betroffen, den die Stadt in den Abwägungsvorgang mit hätte einstellen müssen, wenn man im folgenden einmal unterstellt, dass der Erhalt der „Klinik im Park“ ein öffentlicher Belang ist, der die Erforderlichkeit der Bauleitplanung begründet, und dass die Planung das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt.

- Vergleiche hierzu im Übrigen auch VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.07.1987 – 5 S 2906/86 – NVwZ-RR 1998, 63 -

In diesem Fall müssen auch Planungsalternativen untersucht werden. Geschieht dies nicht, ist das Abwägungsgebot unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beinhaltet nach Söfker

- in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, Stand Juli 2004, § 1 Rdn. 201 -

folgendes:

„(1) Der durch die Abwägung angestrebte Interessenausgleich darf zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis stehen.

(2) Die Zurückstellung der Belange muss in Bezug auf die angestrebten Ziele und Zwecke angemessen sein (...). Dieses schließt die Pflicht zur Prüfung ein, ob das planerische Ziel auf andere Weise mit geringerer Eingriffsintensität erreichbar ist.“

Die Stadt Hilden wäre daher verpflichtet gewesen, Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Es hätte geprüft werden müssen, ob die Belange der Klinik auch durch andere Planungsvarianten gewahrt werden können. Planungsvarianten wurden nicht ernsthaft geprüft.

Insbesondere wurde die von den Mandanten in der Anhörung und auch vom BUND vorgetragene Vorschläge nicht berücksichtigt, den beabsichtigten Anbau dort zu errichten, wo sich derzeit die eingeschossigen Pavillonbebauung befindet. In der Entwurfsbegründung heißt es hierzu, dass es aus finanziellen Gründen nicht zumutbar sei, in den vorhandenen funktionsfähigen Bestand einzugreifen und diesen durch den geplanten Anbau zu ersetzen.

Diese Argumentation ist aber nicht stichhaltig und belegt insbesondere nicht, dass diese Variante ernsthaft in die Prüfung einbezogen worden sind. Bei dem „funktionsfähigen Bestand“ handelt es nicht nämlich um eine hochwertige Bausubstanz sondern um eine pavillonartige Flachdachbebauung, der ohnehin nur noch eine begrenzte Lebensdauer zuzuschreiben ist. Der bereits bestehende Anbau vermittelt vielmehr nur den Charakter eines Provisoriums. Dieser der Alternativplanung angeblich entgegenstehende Belang kann daher vernachlässigt werden und wiegt nicht so schwer, wie der Belang unserer Mandanten.

Wenn dagegen der dreigeschossige Anbau dort errichtet wird, wo sich derzeit der eingeschossige Anbau befindet, wären „zwei Fliegen mit einer Klappe“ geschlagen:

- Die planerische Grundkonzeption der Gemeinde, die ja in dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz besteht, könnte gewahrt bleiben,
- außerdem hätte ein sachgerechter Interessenausgleich stattgefunden, weil die Belange unserer Mandanten berücksichtigt werden würden.

3. Lärmemission

Wie bereits eingangs dargestellt, ist das Abwägungsverbot auch verletzt, wenn nicht alle der Planung zu Grunde liegenden Belange sorgfältig ermittelt worden sind. In Bezug auf den Lärmschutz ist das nicht der Fall.

Die nähere Umgebung des Bebauungsplans dürfte angesichts der vereinzelt anzutreffenden gewerblichen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren sein. Dementsprechend geht das Schallschutzgutachten von der richtigen Prämisse aus, dass nach der TA-Lärm ein Immissionsrichtwert von 55 dB (A) tags einzuhalten ist. Bei den Richtwerten der TA-Lärm handelt es sich um normkonkretisierende Verwaltungsvorschriften, die für das Bebauungsplanverfahren bindend sind.

- OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 24.10.2003 – 21 A
2723/01 – NVwZ 2004, 366 -

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Hagelkreuzstraße mit einer Lärmimmission von 49 dB (A) zu rechnen sei. Dieser Prognose liegt allerdings die falsche Annahme zu Grunde, dass nur 22 Parkplätze genutzt wurden.

a. Fehlerhafter Stellplatznachweis.

Das Schallschutzgutachten hat sich hierbei offenbar an den Stellplatznachweis orientiert, den die MKB zu den Verwaltungsakten gereicht hat. Die Berechnung des Stellplatznachweises ist jedoch nicht korrekt. Die für die MKB tätigen Architekten haben zunächst entsprechend der hierfür bestimmten Richtlinie einen Stellplatzbedarf von 46 Stellplätzen für die Klinik incl. Anbau ermittelt. Für den Nachweis haben die Planer der MKB diesen Bedarf der nachzuweisenden Stellplätze allerdings auf 22 Stellplätze „herunterkorrigiert“ und sich dabei offenbar – die Berechnung ist insoweit nicht nachvollziehbar und wurde auch mehrfach geändert – auf den Bestandsschutz für das alte Gebäude und die bereits nachgewiesenen Stellplätze berufen. Ungeachtet der Tatsache, dass die Berechnung im Stellplatznachweis erklärungsbedürftig ist, verstößt sie auch gegen geltende Rechtsprechung.

Der Anbau des Klinikgebäudes stellt nämlich eine wesentliche Änderung der bisherigen Nutzung dar, so dass auch der Stellplatznachweis völlig neu zu führen ist. Die Anrechnung von Stellplätzen, die schon früher hätten nachgewiesen werden müssen, ist deshalb unzulässig.

- Hamburgisches OVG, Urteil vom 10.04.2003 – 2 Bf 432/99 – NVwZ –
RR 2004, 402; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 01.09.1988 –
11 A 1158/87 – NVwZ – RR 1989, 432; OVG Nordrhein-Westfalen,
Urteil vom 24.08.1989 – 7 A 2495/87 – NVwZ 1990, 581 -

b. Erschließung der Zufahrt über die Hagelkreuzstraße

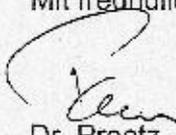
Das Schallschutzgutachten geht außerdem davon aus, dass die Lärmemissionen durch die Erschließung über die Kirchhofstraße verstärkt werden, da nur insoweit umfangreiche Untersuchungen angestellt wurden. Auch diese Prämisse ist fehlerhaft. Die Lärmemission wird vielmehr auf der Hagelkreuzstraße erheblich zunehmen, weil die U-förmige Zufahrt zur Klinik über die Hagelkreuzstraße erschlossen wird, so dass auch der Großteil des Verkehrs über die Hagelkreuzstraße abgewickelt wird, insbesondere sämtliche Transport- und Taxifahrten sowie Abholverkehr. Das Schallschutzgutachten hat sich zu dieser zu erwartenden Entwicklung nicht geäußert.

Angesichts der vorstehenden Umstände verstößt die Bauleitplanung gegen höher-rangiges Recht. Unsere Mandanten werden daher ein Normenkontrollverfahren einleiten, wenn die Bauleitplanung in dieser Form beschlossen und in Kraft tritt.

Unsere Mandanten möchten betonen, dass sie an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sind, und regen an, ggf. unter Beteiligung der für die MKB tätigen Architekten einen gemeinsamen Gesprächstermin zu vereinbaren, in denen Planungsalternativen abgesprochen würden. Sollte auf diesem Wege eine einvernehmliche Lösung erzielt werden können, könnte diesseits auf ein Normenkontrollverfahren verzichtet werden.

Beim derzeitigen Stand der Planung werden allerdings alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, um die Bauleitplanung in dieser Form zu verhindern. Wir gehen im Übrigen davon aus, dass wir auch künftig über alle weiteren Verfahrensabschnitte unaufgefordert informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Preetz
Rechtsanwalt

35. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Vorhandenes Planungsrecht
3. Gründe zur Planänderung
4. Planinhalt und Planziel
5. Altlasten
6. Grünflächen
7. Lärm



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt im Eckbereich der Kirchhofstraße und Hagelkreuzstraße. Die genaue Plangebietsgrenze erfolgt durch die Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.500 m².

Der Komplex dient hauptsächlich klinischen Zwecken und besteht aus einem II-geschossigen Hauptgebäude und verschiedenen I-geschossigen Nebengebäuden sowie einer parkähnlichen Grünanlage.

Entlang der Hagelkreuzstraße ist das Gebiet von einer Mauer und alten Bäumen eingefasst. Im östlichen Planbereich befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser.

Südlich des Plangebietes verläuft die S-Bahnstrecke Düsseldorf-Solingen (Ohligs), ansonsten ist die Umgebung durch Wohnbebauung geprägt.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet der 35. Änderung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahre 1993 zum größten Teil als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ ausgewiesen. Im westlichen Bereich sowie im nordöstlichen Bereich sind Wohnbauflächen dargestellt.

Für das Gebiet befindet sich mit dem gleichen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 239 im Aufstellungsverfahren.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf definiert das Plangebiet der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

3. Gründe zur Planänderung

Ziel der Aufstellung ist es, den Standort der Klinik zu wahren, indem dem Klinikbetrieb die Möglichkeit einer wirtschaftlich notwendigen räumlichen Erweiterung gegeben wird. Zudem bietet sich auf Ebene des Bebauungsplanes die Sicherung eines Teils des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes an.

4. Planinhalt und Planziel

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll die westliche, derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesene Teilfläche in „Fläche für den Gemeinbedarf (Klinik)“ umgewandelt werden. Im östlichen Bereich an der Kirchhofstraße wird dagegen ein Teil der „Fläche für Gemeinbedarf“ (Klinik) in „Wohnbaufläche“ (W) umgewandelt, womit die Planung der tatsächlichen und voraussichtlichen Nutzung angepasst wird.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 239 definiert die Planinhalte dann später im Detail.

5. Altlasten

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

Gegenüber des Plangebietes, an der Kirchhofstraße, befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 6570/13 Hi III („Betriebsgelände einer ehemaligen Fischgroßhandlung“).

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. Altlastensachstandsberichtes des Kreises Mettmann hierfür noch keine Ergebnisse vorliegen.

Westlich des Planbereiches in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich außerdem die Altlastenverdachtsfläche 6570/14 Hi III („Ehemaliger Metallverarbeitungsbetrieb“). Auch für diese Fläche gibt es keinen Sachstandsbericht. Allerdings wird, wie für die Fläche 6570/13 Hi auch, von einem geringen Gefährdungspotential ausgegangen.

Des Weiteren gibt es westlich des Plangebietes noch zwei Altstandorte, die noch nicht in das Altlastenkataster des Kreises aufgenommen wurden. Der Standort 38486 (Ehemalige Gießerei) grenzt direkt an das Plangebiet an. Bei der Fläche 17788 handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Großhandels mit festen Brennstoffen und Mineralerzeugnissen. Die Gefährdungsklassen dieser Standorte sind nicht bekannt.

6. Grünflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages notwendig wurde, dessen Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Um den Eingriff auszugleichen, werden im Plangebiet des Bebauungsplanes einige Maßnahmen (z.B. die Festsetzung von Bäumen, die Begrenzung von weiterer Bodenversiegelung, etc.) vorgesehen. Trotz dieser Minderungsmaßnahmen entsteht durch den Eingriff ein rechnerisches Defizit von 6961 Wertpunkten (Methode Ludwig 1991), welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Entsprechend der Gesetzgebung besteht die Möglichkeit, das Defizit an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen, was in diesem Planverfahren auch angestrebt wird.

Auf einem Grundstück im Norden der Stadt Hilden (nordöstlich der Straße „In den Hesseln“) mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 9, Flurstück 1360 soll eine Fläche von 400 m² der vorhandenen Intensiv Fettweide mit dem Ziel, einen „Buchen-Niederwald“ zu entwickeln, aufgeforstet werden.

Das verbleibende Defizit von 2161 Wertpunkten (Methode Ludwig 1991) wird auf einer 200 m² großen Fläche im Süden der Stadt Hilden (zwischen der Eisenbahnstrecke und dem Weg „In den Gölde“) mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstück 59 durch die Anlage einer extensiven Obstwiese ausgeglichen.

7. Lärm

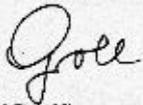
Aufgrund der Lage der ausgewiesenen Bebauung in Nachbarschaft zu einer Bahnlinie und einer Landstraße (L 403) sowie der Parkplatznutzung der Klinikbesucher und -angestellten, war die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung notwendig.

Für die Parkplatznutzung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt das Gutachten, dass, soweit die Parkplätze nur zur Tagzeit genutzt werden, keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten ist.

Bezüglich der Wohnnutzung im östlichen Plangebiet ergab das Gutachten, dass für die der Kirchhofstraße zugewandten Seite ein passiver Lärmschutz notwendig ist. Dieses gilt auch für den der Kirchhofstraße zugewandten Teil des Klinikgebäudes. Die notwendigen resultierenden Schalldämmmaße werden im Bebauungsplan Nr. 239 textlich festgesetzt.

Hilden, den 21.02.2005

Im Auftrag

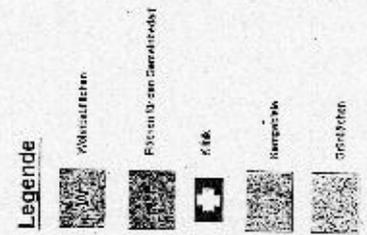
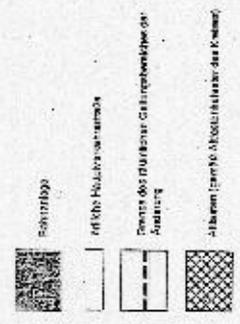
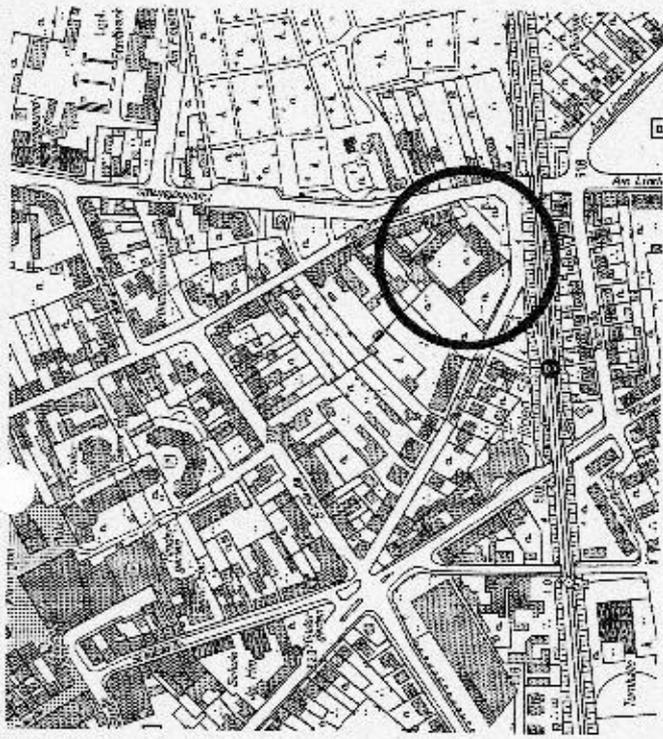


(Groll)

Sachgebietsleiter Planung

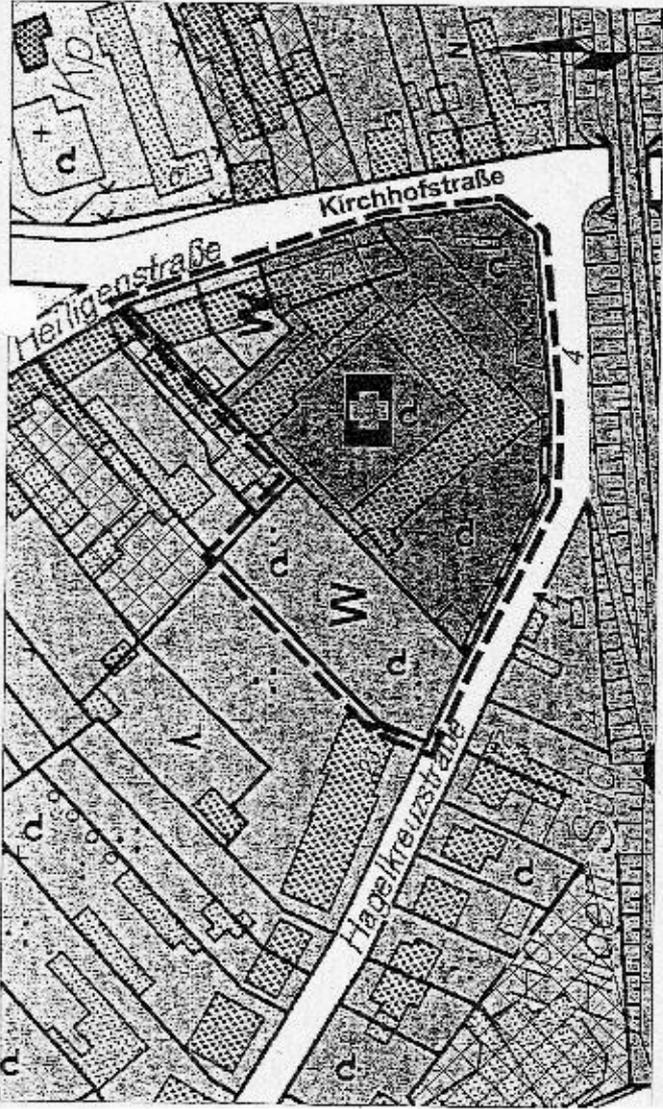


Hilden



35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden

ALT



NEU

