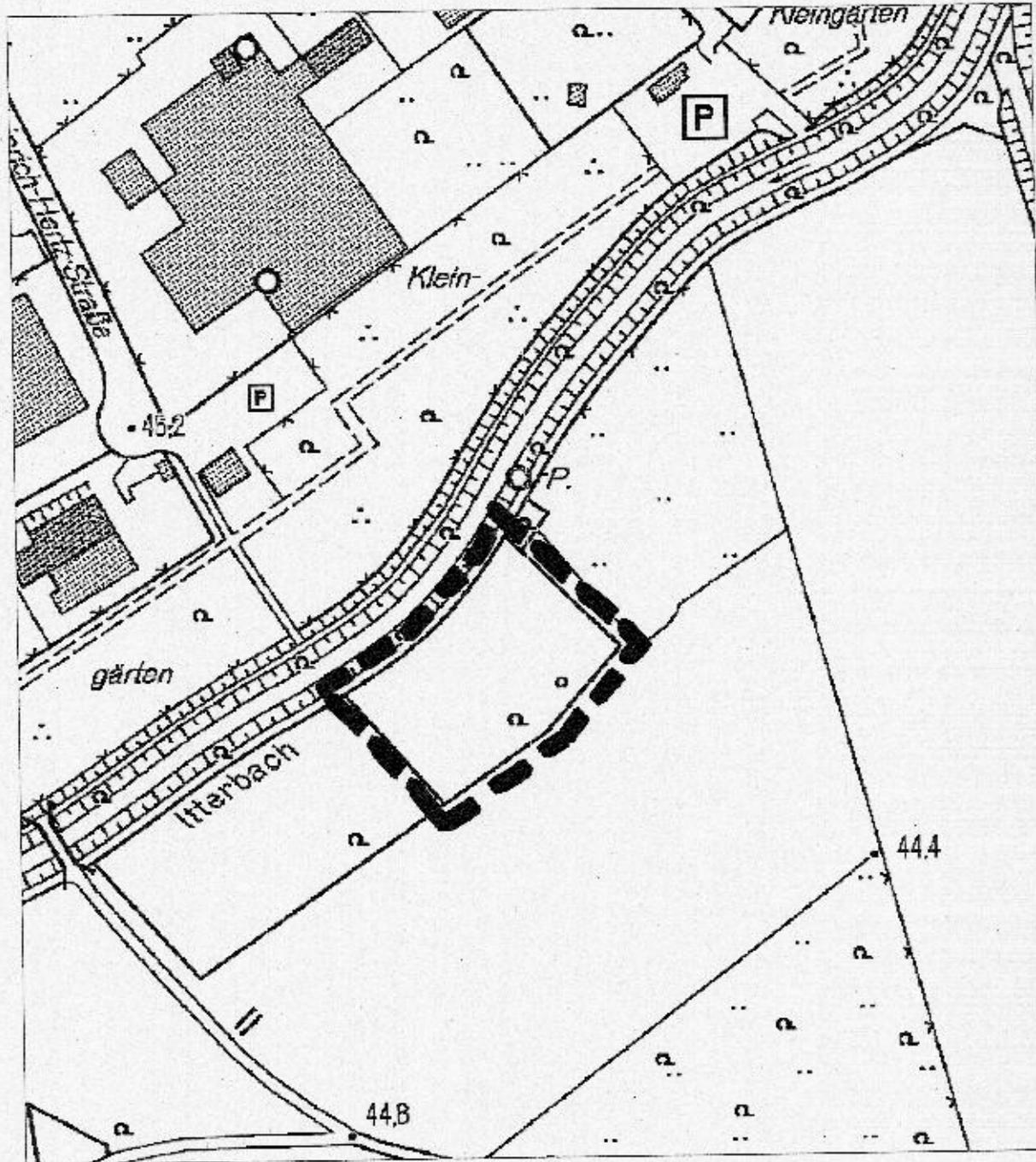


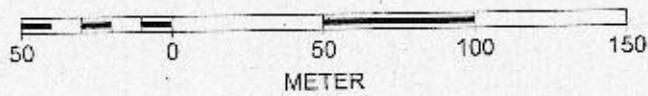
DGK_5_Grundriss

Layout

- Stadtgrenze
- Strassen
- neue Strassen

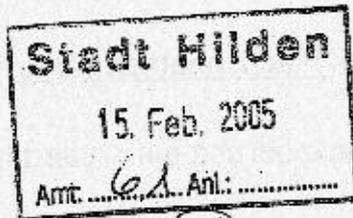


MASSSTAB 1 : 2.500



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 15.02.2005

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 Kirchhofstraße 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 gemindert 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

Ein weiterer Vorschlag
den Baukörper anders
einzuplanen

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

g WA

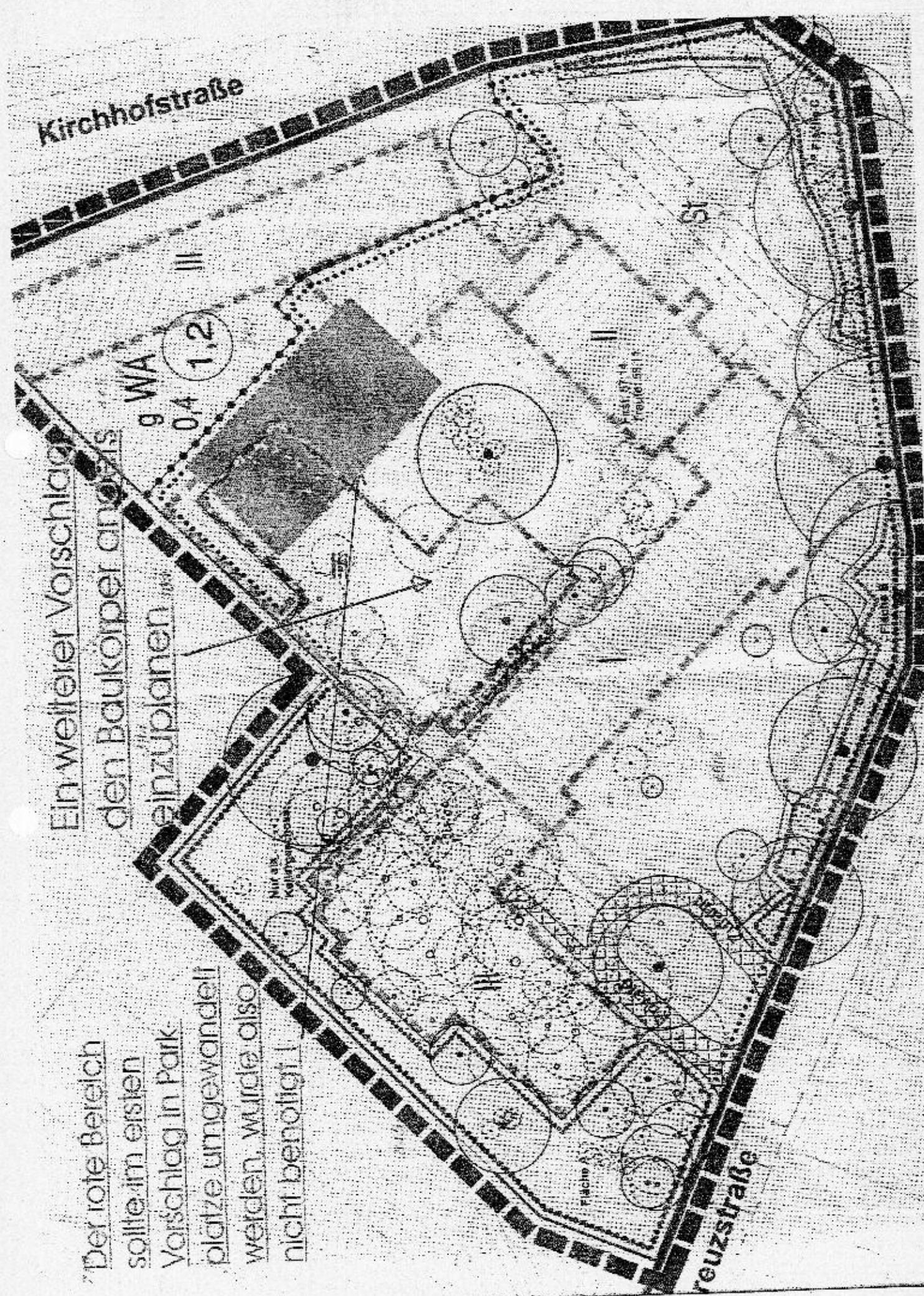
0,4 1,2

III

Fläche A
14
11

Fläche A

Reuzstraße



21.2.

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

Bürgermeister der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

Gilte R

40721 Hilden

Stadt Hilden
16. Feb. 2005
Amt: *62* Amt: *JK*

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

18.2.05 *17/2*

**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 Zinkahn-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

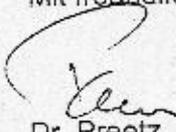
Das Schallschutzgutachten geht außerdem davon aus, dass die Lärmemissionen durch die Erschließung über die Kirchhofstraße verstärkt werden, da nur insoweit umfangreiche Untersuchungen angestellt wurden. Auch diese Prämisse ist fehlerhaft. Die Lärmemission wird vielmehr auf der Hagelkreuzstraße erheblich 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.

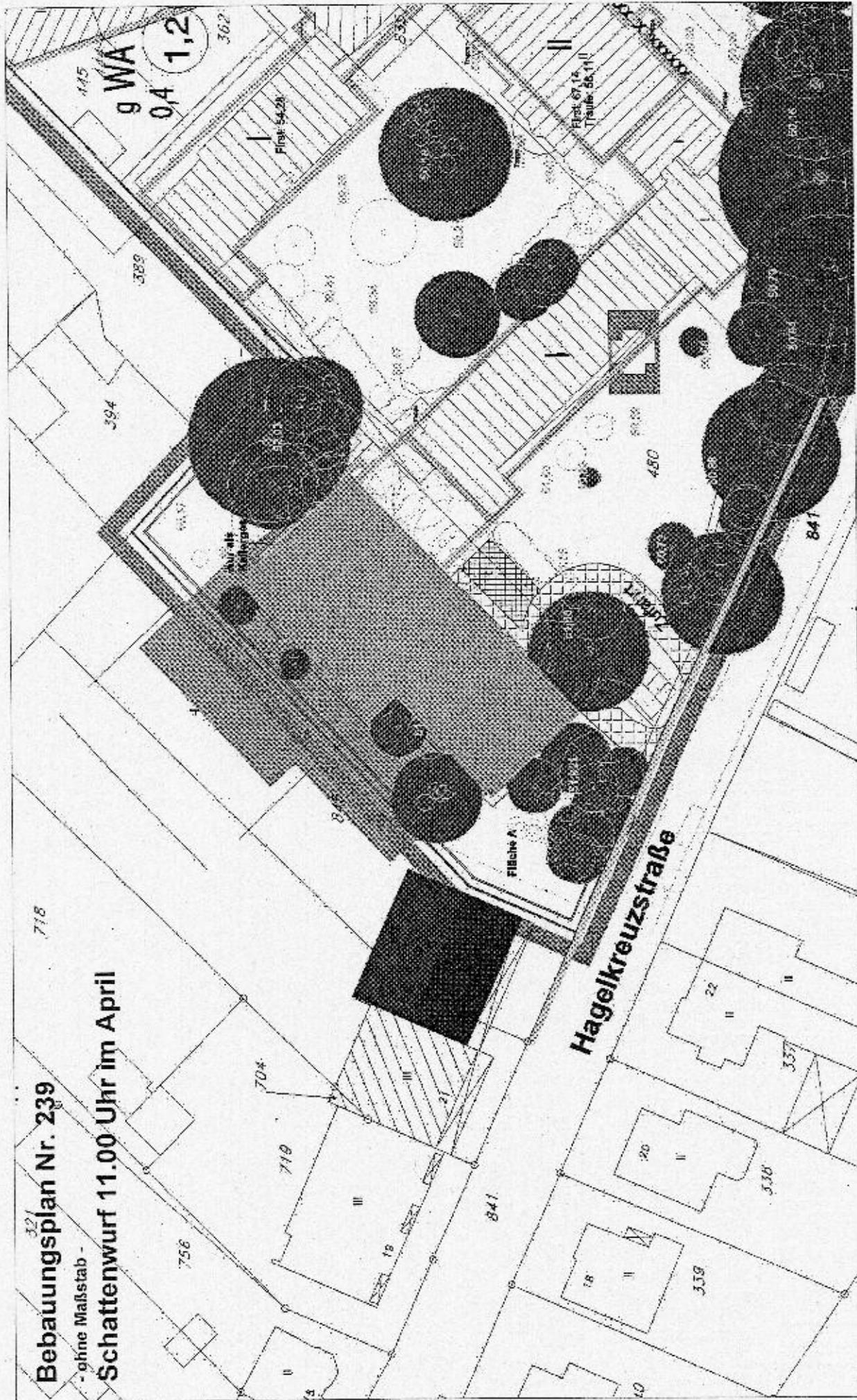
Mit freundlichen Grüßen


Dr. Preetz
Rechtsanwalt

321
Bebauungsplan Nr. 239

- ohne Maßstab -

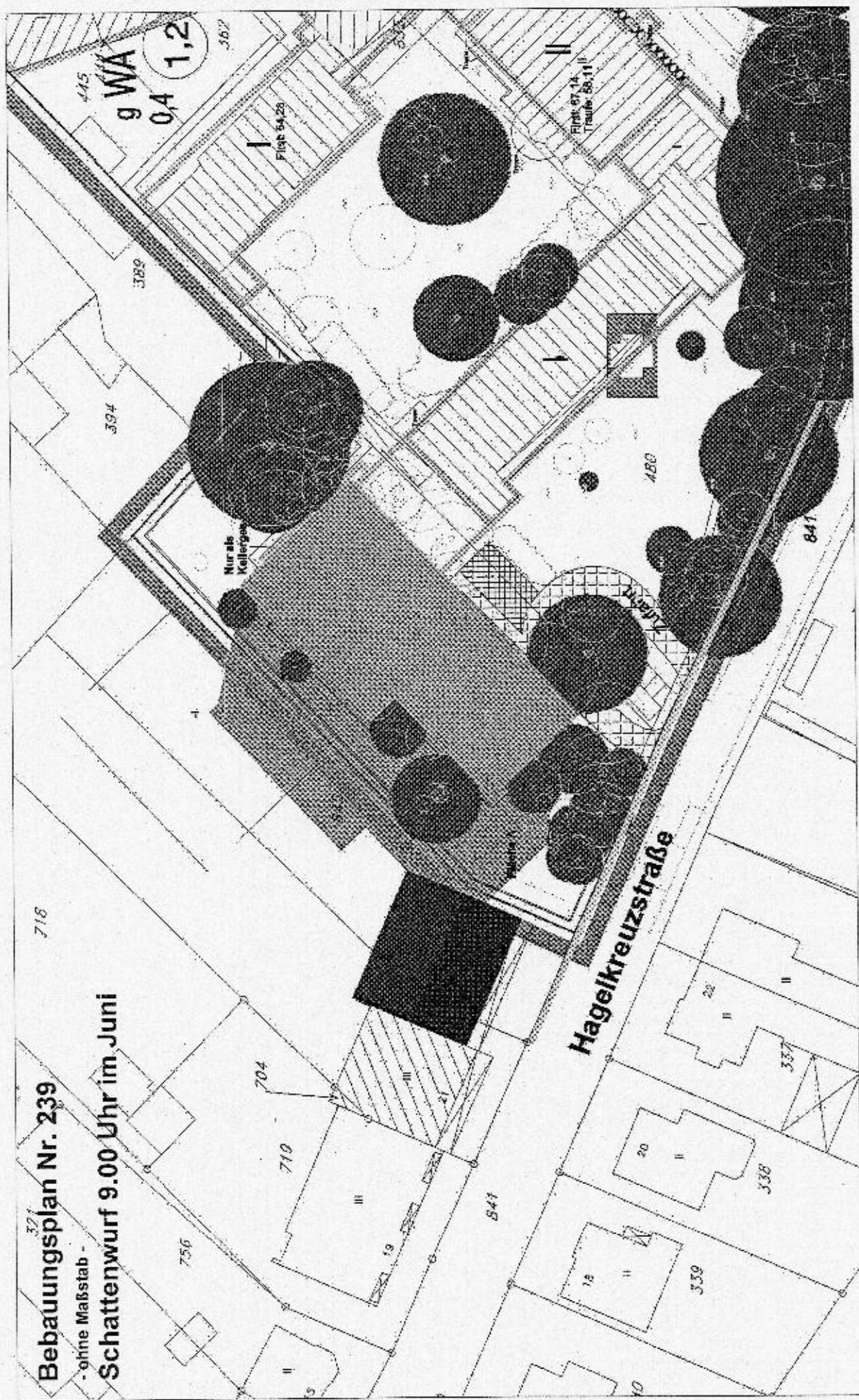
Schattenwurf 11.00 Uhr im April



Bebauungsplan Nr. 239

- ohne Maßstab -

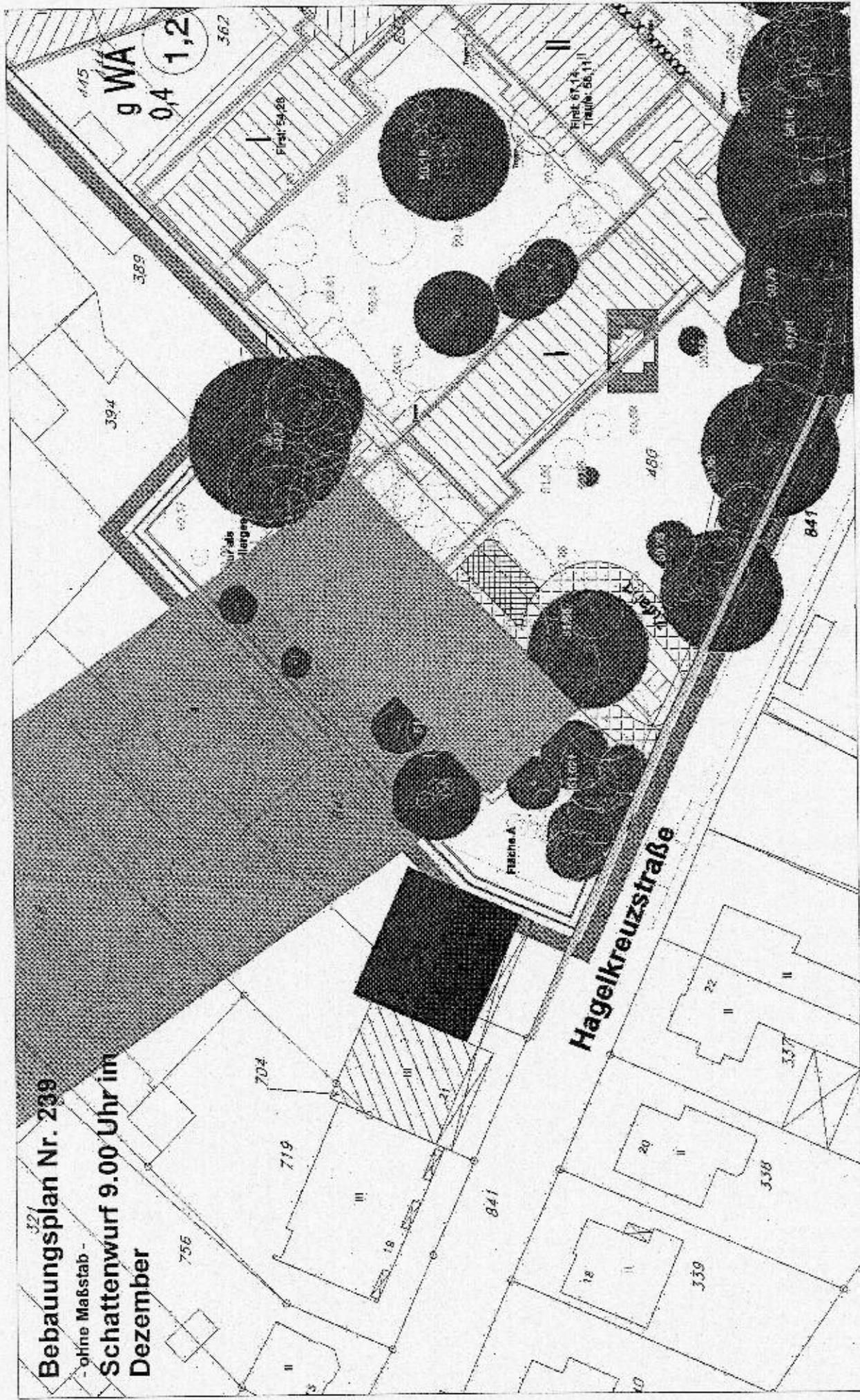
Schattenwurf 9.00 Uhr im Juni



Bebauungsplan Nr. 239

- ohne Maßstab -

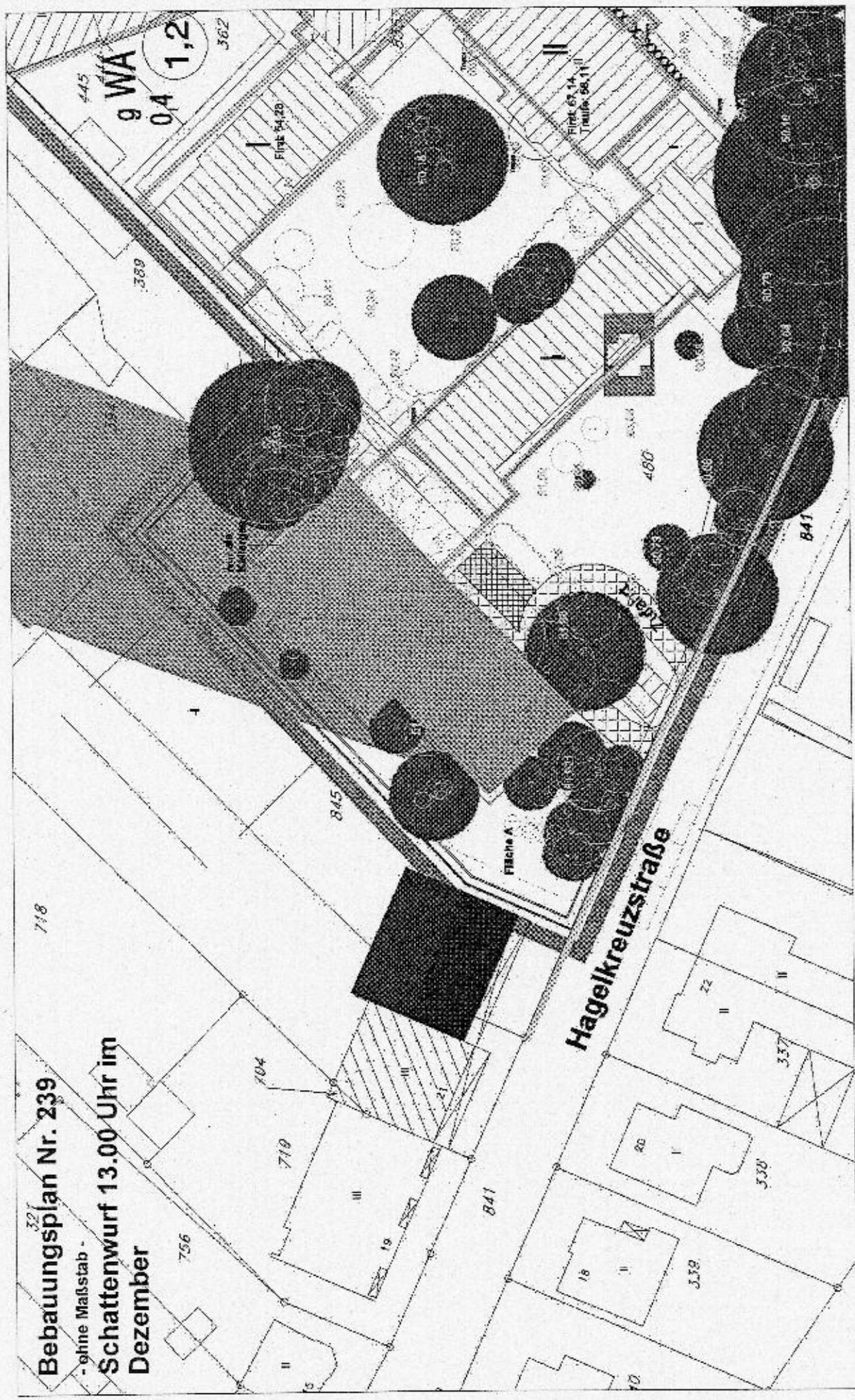
**Schattenwurf 9.00 Uhr im
Dezember**



Bebauungsplan Nr. 239

- ohne Maßstab -

**Schattenwurf 13.00 Uhr im
Dezember**



Bebauungsplan Nr. 239

für den Bereich
Hagelkreuzstraße/ Kirchhofstraße



Entscheidungsbegründung

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
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. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Vorhandene Kartengrundlagen

Bebauungsplan	M 1: 500
Katastralkarte	M 1: 1000
Flächennutzungsplan	M 1: 10000

2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt im nordwestlichen Eckbereich der Kirchhofstraße und Hagelkreuzstraße. Es wird von diesen Straßen begrenzt sowie durch die nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Flurstückes 845 und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 480 und 445, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

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 mit verschiedenen gewerblichen Ansiedlungen geprägt.

3. Bisheriges Planungsrecht

Bisher weist der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahre 1993 für den Planbereich zum größten Teil „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ aus. Im westlichen Bereich und nordöstlichen Bereich sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

Einen Bebauungsplan gibt es weder für den Planbereich noch für die nähere Umgebung, hier gilt der § 34 BauGB.

Das 1997 für das Stadtgebiet Hilden erstellte Siedlungsdichtegutachten trifft für den Planbereich keine Aussagen.

Gleiches gilt für den städtischen Grünordnungsplan von 2001.

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).

4. Planinhalt und Planziel

4.1 Anlass

Ziel der Aufstellung ist es, den Standort der Klinik zu wahren, indem dem Klinikbetrieb die Möglichkeit einer wirtschaftlich notwendigen räumlichen Erweiterung gegeben wird. Zudem sollen Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet klar geregelt werden.

Außerdem bietet sich auf Ebene des Bebauungsplanes die Sicherung eines Teiles des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes an.

4.2 Bebauung

Auf der „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ wird die Überbaubarkeit des Grundstückes durch Baugrenzen und Festsetzungen zur Geschosshöhe geregelt. Mit den Baugrenzen wird im Wesentlichen der derzeitige Bestand mit einer I und II-Geschossigkeit gesichert. Nur im westlichen Bereich besteht die Möglichkeit zu einer III-geschossigen Neubebauung, wobei im nordöstlichen Gebäudebereich nur der Kellerausbau möglich ist bzw. nur das Erdgeschoss ausgebaut werden kann, um eine weitere Schädigung des schützenswerten Baumbestandes zu verhindern.

Entlang der Kirchhofstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Das Baufenster, die Ausweisung einer geschlossenen Bebauung und einer III-Geschossigkeit sichern den Bestand. Im südlichen WA ist die Einhaltung der GRZ und GFZ durch eine Baulast auf den Gemeinbedarfsflächen gesichert.

4.3 Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet ist sowohl durch die Kirchhofstraße/Heiligenstraße als auch durch die Hagelkreuzstraße gewährleistet. Der geplante Neubau soll durch eine im Bebauungsplan gekennzeichnete private Zufahrt über die Hagelkreuzstraße erschlossen werden.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Grünflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages notwendig ist. Eine erste Bewertung des zu erwartenden Eingriffs auf Grundlage des jetzigen Standes des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits erstellt und wird zusammenfassend wie folgt dargestellt:

Zurzeit weist das Plangebiet durch einen dichten Baum- und Heckenbestand besonders im westlichen Teil einen parkähnlichen Charakter auf. Außer im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan lediglich der Gebäudebestand festgeschrieben, so dass hier kein Eingriff entsteht. Nur der im westlichen Plangebiet durch die Ausweisung eines ca. 730 m² großen Baufensters entstehende Eingriff erfordert Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Als Minderungsmaßnahmen sind unter anderem die Festsetzung aller schützenswerten Bäume und Hecken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zum Erhalt vorgesehen, die Ausführung der Wegeflächen in offenporigen Belagsarten, sowie der Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen/ Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen.

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 auch 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 Hessel“) 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 „An den Gölden“) mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstück 59 durch die Anlage einer extensiven Obstwiese ausgeglichen.

Änderung:

Das verbleibende Defizit muß aufgrund von Schwierigkeiten beim Grunderwerb auf einem anderen Grundstück in Hilden ausgeglichen werden.

Nach entsprechender Prüfung wird nun eine Teilfläche von 237 m² des Flurstückes 326, Flur 15 der Gemarkung Hilden für den Ausgleich herangezogen.

Auf diesem Grundstück, das unmittelbar südlich des Itterbaches liegt, sollen in Absprache mit der Stadt Hilden ein Gras-/Krautsaum und eine extensive Mähwiese angelegt sowie Bäume gepflanzt werden. Diese Maßnahmen passen sich an dort schon durchgeführte Kompensationsmaßnahmen für andere Projekte an.

5.2 Lärm

Aufgrund der Lage der ausgewiesenen Bebauung in Nachbarschaft zu einer Bahnlinie und einer Landstraße (L 403) sowie der Parkplatznutzung der Klinikbesucher und -angestellten, ist 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 mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 40 dB(A) notwendig ist. Dieses gilt auch für den der Kirchhofstraße zugewandten Teil des Klinikgebäudes. Diese und alle weiteren sich aus dem Lärmgutachten ergebenden Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan Nr. 239 textlich festgesetzt bzw. in die Hinweise aufgenommen.

5.3 Verkehr

Bei der Kirchhofstraße handelt es sich um eine Landstraße (L403) mit einer Verkehrsbelastung von ca. 14.000 Kfz/Tag im betroffenen Abschnitt.

Die Verkehrsbelastung der Hagelkreuzstraße als Einbahn-, Anlieger- und Fahrradstraße ist zu vernachlässigen und wird auch durch die Erweiterung der Klinik nicht nennenswert zunehmen.

Der ruhende Verkehr für die Klinik wird zum Teil auf den dafür bereitgestellten und markierten Flächen vor dem östlichen Gebäude gesichert. Des Weiteren werden außerhalb des Plangebietes, gegenüber der Klinik an der Hagelkreuzstraße 20 Stellplätze, die bereits vorher als Parkplatz genutzt wurden, für die Zukunft durch Grundstückserwerb gesichert.

Im Allgemeinen Wohngebiet können die Stellplätze vor den Gebäuden untergebracht werden. Falls diese als Nachweis nicht ausreichen, muss eine Ablösung erfolgen.

Das Plangebiet und somit auch die dortige Klinik sind sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Kirchhofstraße liegt die Bushaltestelle „Stadtfriedhof“ der Linien 741, 781 und 782.

Des Weiteren befindet sich an der Hagelkreuzstraße gegenüber des Klinikkomplexes die Haltestelle „Hilden Süd S“ der S-Bahnlinie S7.

5.4 Kulturgüter

Es gibt innerhalb des Plangebietes kein Gebäude, das als „Denkmal“ in der Denkmalliste eingetragen ist oder deren Eintragungen in die Denkmalliste empfohlen werden und die als denkmalwürdige Gebäude einzustufen sind.

5.5 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.

5.6 Fazit

Bauleitpläne, die ab dem 20.07.2004 aufgestellt werden, müssen gemäß neuer gesetzlicher Regelungen einen Umweltbericht im Rahmen einer Umweltprüfung enthalten. Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 239 wird, da der Aufstellungsbeschluss schon im Jahre 2000 gefasst wurde, nach den alten gesetzlichen Grundlagen durchgeführt, also ohne eine Umweltprüfung.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 nach den Regelungen vor dem 20.07.2004 kein Vorhaben zum Gegenstand hat, 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, wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die sich durch das Projekt ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich durch Maßnahmen innerhalb des Hildener Stadtgebietes ausgleichen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet.

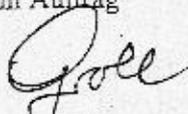
Derzeit werden das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser über den Kanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal kann nur noch ca. 25% des durch die Neubaumaßnahme hinzukommenden Niederschlagswassers aufnehmen, so dass das restliche über Mulden/ Rigolen versickert werden muss. Dieses wird, genauso wie die Versickerung des Niederschlagswassers aller Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen, im Bebauungsplan textlich festgesetzt und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Minderungsmaßnahme berücksichtigt.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Für die Stadt Hilden entstehen keine Kosten.
Die Umsetzung der Maßnahme ist für 2005 angedacht.

Hilden, den 14.04.2005

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter Planung

Textliche Festsetzungen:

- 1. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 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.
 - 1.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit die Fläche nicht extra dafür gekennzeichnet ist, sind Stellplätze und Garagen oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für Gemeinbedarf dürfen nur bis max. 1700 m² der Gesamtfläche durch Wege, Stellplätze, Erschließungs- und Feuerwehrbewegungsflächen versiegelt werden.
- 2. Versickerung der Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 51 a LandeswassergesetzNW)**
 - 2.1 Das auf der Fläche für Gemeinbedarf anfallende nicht mehr vom Kanal erfassbare Niederschlagswasser ist über Mulden/Rigolen nach Absprache mit dem Sachgebiet Stadtentwässerung auf dem Grundstück zu versickern, allerdings nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt oder zur Neupflanzung festgesetzten Bäume.
 - 2.2 Alle Wege-, Stellplatz-, Erschließungs- und Feuerwehrbewegungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Es dürfen ausschließlich folgende Belagsarten verwendet werden: Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, Kies, Holzdecke. Alternativ ist die Versickerung der unbelasteten Niederschlagswasser in den angrenzenden Vegetationsflächen zulässig (z.B. neue Klinikankunft).
- 3. Erhaltung der vorhandenen Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - 3.1 Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 zu schützen.
 - 3.2 Um den Charakter der Parkanlage zu erhalten, sind die Unterpflanzungen in den als A, B und C gekennzeichneten Flächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
 - 3.3 Stark verwilderte Bereiche in den Flächen A, B und C sind zur Erhöhung der Lebensfähigkeit vorhandener Bäume auszulichten. Die Auslichtungsmaßnahmen (Beseitigung von Sämlingen) sind zulässig, soweit der Charakter der Eingrünung nicht verändert wird.
 - 3.4 Zum Schutz und zur nachhaltigen Sicherung insbesondere von Wurzel- und Stammfußbereich der Großbäume, ist die - teilweise auch außerhalb des Plangebietes liegende - im Plan zum Erhalt gekennzeichnete Mauer samt Mauersockel und Mauerpfeilern zu erhalten.
- 4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 4.1 Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind zur optischen Abschirmung und Eingrünung des neuen Baukörpers in einer Breite von 3 m entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Flächengrenze Strauchpflanzungen nach Liste 2 vorzunehmen; vorhandene Bäume sind zu integrieren.
 - 4.2 Zur optischen Abschirmung und Eingrünung des neuen Baukörpers sowie als Ersatz für entfallene Bäume sind in Fläche A zusätzlich mindestens 3 neue Bäume 1. oder 2. Ordnung nach Liste 1a bzw. 1b zu pflanzen. Die exakten Pflanzstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.
- 5. Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen und Hecken sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung gemäß der im Anhang aufgeführten Pflanzliste.
- 6. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - 6.1 Auf dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 9, Flurstück 1360 ist eine Fläche von 400 m² der vorhandenen Intensiv Fettweide mit Forstpflanzen, die dem Saat- und

- Pflanzgutgesetz unterliegen, durch ein Forstfachunternehmen oder durch das Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadt Hilden aufzuforsten, mit dem Ziel, einen „Buchen-Niederwald“ zu entwickeln.
- 6.2 Auf dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326 ist eine Fläche von 237 m² sind folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadt Hilden zu entwickeln:
- Zwischen Hecke und Litterandweg ist ein 2 Meter breiter Saum auf einer Länge von 15 Metern durch Einsaat von Landschaftsrasen einzurichten. Die Lücken zwischen den Heckenabschnitten sind in gleicher Weise herzurichten. Der Saum ist alle 1 bis 2 Jahre bzw. bei Bedarf zu mähen.
 - An zwei Standorten (exakte Festlegung im Rahmen der Ausführung) ist jeweils ein Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
Baumarten: Erle (*Alnus glutinosa*) bzw. Zitterpappel (*Populus tremula*); Hochstamm 3xv, StU 18-20
 - Eine Ackerfläche von 127 m² ist in eine Mähwiese mit extensiver Nutzung umzuwandeln - dazu wird eine Gräsermischung entsprechend den Empfehlungen der LÖLF (Merkblatt zum Arten- und Biotopschutz Nr. 87) eingesät. Während der ersten beiden Jahre ist die Wiese durch 3-5malige Mahd auszumagern, danach ist 1-2 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist stets abzuführen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni des Jahres durchgeführt werden. Eine Düngung ist wegen der ersten 10 Jahre nicht zulässig, danach ist eine reine Erhaltungsdüngung mit ausgewogenem NPK-Dünger zulässig.
- 6.3 Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn der Klinikerverweiterung herzustellen.
7. **Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**
Die zur Minderung und zum Ausgleich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 1360 der Flur 9 sowie auf dem Flurstück 326 der Flur 15 der Gemarkung Hilden werden dem den Eingriff verursachenden Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.
8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov. 1989 incl. Beiblatt 1) bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten, dass folgende resultierende Schalldämmmaße erreicht werden:
- an allen nicht gekennzeichneten Gebäudefassaden in der „Fläche für Gemeinbedarf“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R'_w, res von 35 dB(A)
 - an den mit der Signatur XXXXXXXX gekennzeichneten Gebäudefassaden in der „Fläche für Gemeinbedarf“ sowie im „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R'_w, res von 40 dB(A)
 - an allen nicht gekennzeichneten Gebäudefassaden im „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R'_w, res von 30 dB(A)
 - an den mit der Signatur VVVVVVVV gekennzeichneten Gebäudefassaden im „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß R'_w, res von 35 dB(A).
- 8.2 In den mit XXXXXXXX gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.
- 8.3 Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß aufweist.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gem. DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
- 8.4 Die über Ein- bzw. Auslässe technischer Anlagen, wie z.B. Kamine, Dunstabzugshauben, Bc- und Entlüftungsanlagen, Kühlaggregate etc. abgestrahlte Schalleistung darf je Fläche eine Schalleis-

tung von höchstens 65 dB(A) beitragen. Die abgestrahlten Geräusche dürfen nicht einzeltonhaltig sein. Die Festsetzung gilt als eingehalten, wenn dies durch einen Garantienachweis des jeweiligen Herstellers belegt wird. Ist es zwingend erforderlich entsprechende technische Anlagen im Nahbereich von bestehender Wohnbebauung vorzusehen, ist ggf. die Unbedenklichkeit in einem Einzelnachweis vorzuweisen.

Textliche Hinweise:

1. Schutz des Bodens

Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.

2. Baumschutz

Während der Bauphase sind die Einzelbäume durch einen 2,00 m hohen Bauzaun im gesamten Kronentraufbereich zu schützen. Weitere Schutzmaßnahmen haben in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/Forst der Stadtverwaltung zu erfolgen. Der Kronentraufbereich darf während der gesamten Bauphase nicht überfahren oder als Lagerfläche in Anspruch genommen werden. Es gilt die DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4).

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen sollten in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel (fungizidhaltig) zu behandeln. Mit dem Unterbau der Zufahrt ist ein Abstand von 2,00 m vom Stamm einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, ist Handschachtung vorzusehen.

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben ist zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen/ Forst der Stadtverwaltung zu erfolgen.

3. Ruhender Verkehr

Der außerhalb des Plangebietes befindliche Stellplatz auf den Flurstücken 838 und 839 in Flur 49 der Gemarkung Hilden darf zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht genutzt werden.

4. Lärmschutz

Im Rahmen von Um- und Neubaumaßnahmen sollten die Wohn- und Schlafräume sowie Patientenzimmer auf der von der Kirchhofstraße abgewandten Seite angeordnet werden.

Pflanzliste:

Pflanzqualitäten

Als Mindest-Qualitäten (Wuchsstärken) für Bäume und Sträucher sind vorgesehen werden:

Baumpflanzungen: HSt 3xv, StU 18-20 cm

Sträucher 2xv, H 100-150 cm

Pflanzdichte im Bereich der neu zu pflanzenden Strauchhecke (s. Maßnahmenplan) = 1-2 Pflanzen/m².
Grenzabstand gem. NRW Nachbarschaftsrecht 0,50 m (kleine/mittlere Sträucher) bzw. 1,00 m (Großsträucher).

Aufgeführt werden heimische oder eingebürgerte Arten (des Weiteren wurden Arten allein wegen des Blühaspektes beigefügt).

Liste 1a: Bäume 1. Ordnung

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Castanea sativa</i>	Marone, Esskastanie
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo, Fächerblattbaum
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Ulmus spec.</i>	Ulme
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Platanus spec.</i>	Platane

Liste 1b: Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Aesculus carnea</i> Briotii	Scharlach-Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pyrus callieriana</i> Chanticleer	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere

Liste 1c: Bäume 3. Ordnung

<i>Acer platanoides</i> Globosum	Kugel-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Amelanchier laevis</i>	Kahle Felsenbirne
<i>Crataegus laevigata</i> Paul's Scarlet	Echter Rotdorn
<i>Robinia pseudoacacia</i> Umbraculifera	Kugel-Robinie
<i>Robinia margaretta</i> Casque Rouge	Rosarote Akazie
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus decora</i>	Schmuck-Eberesche
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirschen
<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	Blut-Pflaume
<i>Malus spec.</i>	Zieräpfel

Liste 2: Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
Deutzia Arten u. Sorten	Deutzie

Euonymus europaea
Forsythia spec.
Hydrangaea spec.
Kolkwitzia spec
Ligustrum vulgare
Lonicera spec.
Lonicera xylosteum
Philadelphus coronarius
Prunus spinosa
Rhododendron in Arten und Sorten
Ribes rubrum
Rosa Arten und Sorten
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Weigela spec.
Taxus baccata

Pfaffenhütchen
Forsythie
Hortensie
Kolkwitzie
Liguster
Geißblatt
Gemeine Heckenkirsche
Falscher Jasmin
Schlehe
Rhododendron
Rote Johannisbeere
Rosen
Gemeiner Flieder
Wolliger Schneeball
Gewöhnl. Schneeball
Weigelia
Eibe

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7
Geschossflächenzahl

0,4
Grundflächenzahl

■
Zahl der Vollgeschosse

11
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— — — — —
Baugrenze

□
geschlossene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

□
Flächen für den Gemeinbedarf

□
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

— — — — —
Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

□
Erhaltung: Hecken und Sträucher

□
Erhaltung: Bäume

□
Bäume, Neupflanzung mit Erhaltungsgebot, Standort nachrichtlich angeben

□
Nicht erhaltenswerte oder zu erhaltende Bäume

15. Sonstige Planzeichen

□
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

□
Stellplätze

□
Private Zufahrt

□
Feuerweirbewegungsfläche

□
Fahrradabstellanlage

□
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

□
Zu erhaltende Mauer

□
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugetieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

— — — — —
Bemaßung

Bebauungsplan Nr. 239
Maßstab 1 : 500

Heiligenstraße

Kirchhofstraße

Hagekreuzstraße

WA	g
0,4	1,2

