

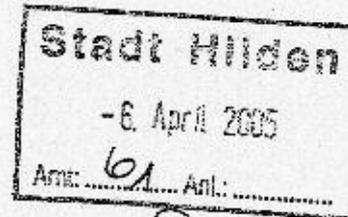
Dirk Langensiepen
Am alten Sportplatz 20
40724 Hilden

40724 Hilden, 05.04.2005
Tel. 02103/40474

Dirk Langensiepen Am alten Sportplatz 20 40724 Hilden

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden



41. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Hummelsterstraße/Hochdahler Straße
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Erläuterungsbericht mit Stand Januar 2005 wird die Lage, Zustand und Größe des Plangebietes näher beschrieben. Hier wird festgestellt, dass das Plangebiet bisher als Sportplatz/Rasenfläche genutzt wurde.

Diese Feststellung entspricht nicht den Gegebenheiten und erweckt den Eindruck, dass ein Sportplatz umgewidmet werden soll. Tatsächlich ist diese Fläche mit der 32. Flächennutzungsplanänderung als „Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke“ ausgewiesen. Bei der Aufstellung der 32. Flächennutzungsplanänderung wurde die Notwendigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke mit dem zwingenden Bedarf für die Hildener Bevölkerung im Verfahren begründet. Mit dieser Begründung sind vom Rat der Stadt Hilden die Bedenken und Anregungen der Bürger im Rahmen der Abwägung abgewiesen worden.

In der Begründung zur Planänderung wird lediglich angeführt, dass der Vorhabenträger aus finanziellen Gründen kein Interesse an der Realisierung des Projektes hat.

Es fehlt der Nachweis, wie der im Rahmen der 32. Flächennutzungsplanänderung dargestellte dringende Bedarf an Krankenhauskapazität für die Hildener Bevölkerung nunmehr abgedeckt wird.

Für den Abwägungsprozess im Rat der Stadt Hilden ist eine formaljuristisch schlüssige Darstellung im Verfahren erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Bund für Umwelt- und Naturschutz LVNW
 Ortsgruppe Hilden
 Dieter Donner, Kirchhofstr. 28, 40721 Hilden
 Tel. 02103/65030 Mail dietersdonner@aroor.de

An die Stadt Hilden
 - Planungs- und Vermessungsamt -

Am Rathaus 1
 40721 Hilden

Stadt Hilden
 - 8. April 2005
 Amt: 601 Anl:

12.4.

Hilden, den 08.04.2005

Betr.: B-Plan Nr. 7 A. 4. Änderung ,mit gleichzeitiger 41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich HAT- Platz, Flächen zwischen Hochdahler Straße und Hummelster Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden weiter Bedenken gegen die vorgelegte 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung des Bebauungsplanes 7 A an und lehnen diese Änderung aus folgenden Gründen ab:

Zu Flächennutzungsplanänderung:

Die Gründe für die Planänderung können trotz der Antwortbemühungen der Verwaltung nicht überzeugen und die Argumentation zur Orientierung an den Leitbildern des Siedlungsdichtegutachtens liest sich eher gequält als planerisch überzeugend.

Wir fordern weiterhin eine UVP auf FNP – Ebene, da wir die Umweltauswirkungen gegenüber der vorherigen Ausweisungen als Grünfläche bzw. die von den Bürgern vorgeschlagene Nutzung als Parkfläche sehr wohl für wesentlich halten. Hilden hat die seit der Zustimmung zum Siedlungsdichtegutachten und von allen Parteien als nachhaltige angesehene Siedlungsdichte mittlerweile weit überschritten. Insbesondere wurden und werden Freiflächen und große innerstädtische Gartenbereiche ohne Prüfung der Nachhaltigkeit der Bebauung preisgegeben. Eine UVP auf FNP – Ebene bietet die Möglichkeit doch noch zu einer zukunftsorientierten Stadtplanung unter Berücksichtigung Lebensbedürfnisse der Einwohner Hildens zu kommen. Ohne Prüfung von Alternativen, wie zum Beispiel die Gestaltung des nicht für eine Klinik benötigte Fläche als Bürgerpark, ist diese und ähnliche FNP-Änderungen ein städteplanerischer Blindflug. Hilden befindet sich in der günstigen Situation, mit dem Siedlungsdichtegutachten und dem Verkehrsentwicklungsplan eine gute Grundlage für eine UVP auf FNP –Ebene zu besitzen, so dass diese UVP mit verhältnismäßig geringem Mitteleinsatz möglich ist. Wenn das politisch nicht als zweckmäßig oder wegen der vorrangigen Förderung der Baulobby als hinderlich gesehen wird, muss sich Verwaltung und die Mehrheit im Rat weiter „planerischen und umweltpolitischen Blindflug“ vorhalten lassen müssen.

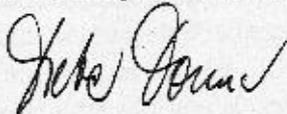
Zum Bebauungsplan 4. Änderung

Der Anlass zu diesem Bebauungsplanänderungsverfahren stellt sich anders dar, als in der Begründung zu lesen. Es handelt sich in erster Linie um eine – mit öffentlichen Mitteln schuldenfinanzierte - Finanzreparaturmaßnahme für einen Investor, der sich in der Vergangenheit offensichtlich verkalkuliert hat. Daran eine Stadtplanung anzuhängen, erscheint doch etwas gewagt. Für das Verfahren bietet sich die Einstellung an.

Soll das Bauplanverfahren dennoch weiter verfolgt werden, dann bitten wir folgende Anregungen zu berücksichtigen:

1. Erfreulich ist die in der Antwort auf unsere Stellungnahme mitgeteilte Absicht, die Baufläche zu reduzieren und die Fassade aufzulockern. Das Bauvolumen erscheint weiterhin nicht geeignet, einen guten Ausblick und ein architektonisch gelungenes Miteinander zu fördern. Deshalb ist eine weitere Reduzierung der Baumasse und eine weiter Gliederung der Fassade insbesondere zu der Wohnbebauung an der Hummelster Straße anzustreben. Dort verspricht die gerade Fassade mit 55 Metern ohne Strukturierung ein eintöniges Bild.
2. Die funktionalen Argumente sprechen sicher nicht gegen einen Innenhof auf der Südseite. An dem „Alten Sportplatz des HAT“ gab es eine „Pfortner-Gestaltung“, die ja in moderner Form durchaus wiederbelebt werden könnte.
3. Zu den Bäumen an der Hochdahler Straße begrüßen wir die Aufnahme unserer Anregung und den Erhalt der beiden Bäume.
4. Weshalb ein leichtes Verschwenken der Tiefgaragenzufahrt an Hummelster Straße die Sicherheit beeinträchtigen soll, ist nicht erläutert und für uns nicht einsichtig. Deshalb möchten wir diese Anregung nochmals einbringen. Die Situation an der Ausfahrt würde nach unserer Ansicht durch den Erhalt der Bäume gestalterisch gewinnen.
5. Weshalb bei den Pflanzgeboten (Seite 12 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) nicht alle Bäume einheimisch sein sollen, ist uns nicht ersichtlich und nicht begründet. Hier schlagen wir vor, Pflanzgebote nur für einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen.
6. Wegen der Höhe der Gebäude und der fehlenden Dachgestaltung schlagen wir den Aufbau von geeigneten Fledermaus - Nistplätzen (Türmchen) mit eigens dafür geschaffenen, offenen Dachfirsten vor. Wegen der Nähe zu dem Fledermausvorkommen am Holterhöfchen dürfte die Chance groß sein, dass sich hier eine Population ansiedelt. Dadurch wäre ein Pendant dazu geschaffen, dass keine floristische und faunistische Untersuchung gemacht wurde und in der Ausgleichsberechnung die Sportplatzsituation heute mit der ökologischen Situation nach der Bebauung und Bepflanzung in 30 Jahren (Seite 8ff Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) verglichen wird.
7. Fahrradabstellanlagen: Wir begrüßen die Berücksichtigung von Fahrradabstellanlagen. Allerdings sehen wir die 12,5 QM nicht als ausreichend an, da zumindest für 90 % der Beschäftigten überdachte Abstellmöglichkeiten vorhanden sein sollten. In einer Stadt der kurzen Wege, sollte dies Berücksichtigung bei der Verkehrsmittelwahl und den dafür angebotenen Abstellmöglichkeiten finden.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner

Für die Ortsgruppe des *BUND*

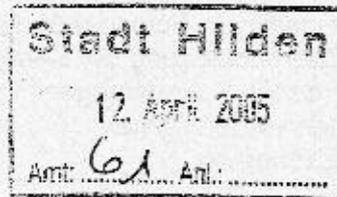


Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden



Inr Schreiben 2.3.05
Aktenzeichen 63-2
Datum 6. Apr. 2005

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_2606
Fax 02104_99_5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan 41. Änderung
Bebauungsplan Nr. 7 A – 4. Änderung
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Hochdähler Str. / Hummelster Str.

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

Untere Landschaftsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Kompensation ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Dez. 2004) erarbeitet wurde.

In der Tabelle 2 auf Seite 15 wird für die geplanten Gebäude der Biotoptyp „HY2“ mit drei Wertpunkten angerechnet. Gemäß der zugrunde gelegten Biotoptypenliste nach LUDWIG (1991) wird der Biotoptyp „HY2“ wie folgt beschrieben: „Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, unbefestigt oder geschottert“. Diese Beschreibung trifft auf eine geschlossene Bebauung nicht zu. Hierfür sollte vielmehr der Biotoptyp „HN1, geschlossene Bebauung“ angewendet werden.

Der in der oben genannten Tabelle errechnete Überschuss von 3.938 Punkten ist somit nicht zutreffend. Es wird um Korrektur der Bilanz gebeten.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Im Plangebiet sind weder Altlasten/Altlastenverdachtsflächen noch Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen oder mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. In Bezug auf die Altlastensituation und den Bodenschutz werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Notfälle nach 15.00 Uhr:
02104_99_3301

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Durch das Schreiben des Ing.büro Graner und Partner erfolgte eine Änderung der Anforderungen an den passiven Schallschutz des Seniorenpflegeheims entsprechend der DIN 4109, Tab. 8 (vorher: Zugrundelegung der Spalte 3, jetzt Spalte 4).

Im BP wurden daher Änderungen bei den Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Die $R'_{w,res}$ -Werte für die südliche Westseite des östlichen Gebäudetrakts (Immissionspunkt (IP) H des Schallgutachtens Pies) und die Südseite des östlichen Gebäudetrakts (IP G) sind weiterhin falsch angegeben (auch im Schreiben des Ing.büro Graner) und müssten im Bereich des IP H $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$ und im Bereich des IP G $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$ betragen (diese Werte waren in meiner vorhergehenden Stellungnahme bereits nach der Spalte 4 der Tab. 8 der DIN 4109 angegeben worden);
- die Kennzeichnung der nördlichen Gebäudefronten fehlt weiterhin; hier sollten zumindest für das westliche Gebäude entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden (vergl. hierzu Schallgutachten zu BP 7 A. 2. Änd.; Gebäudenordseite: maßgeb. Außenlärmpegel = 68 dB(A) entspr. Lärmpegelbereich IV; dies entspricht $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$);
- da im BP an allen nicht gekennzeichneten Fassaden jetzt ein $R'_{w,res}$ von 30 dB(A) festgesetzt wurde, wird empfohlen, für die Westfassade des eingeschossigen Anbaus (hier existiert im Schallgutachten Pies kein Immissionspunkt) - und ggf. die Nordseite - ein $R'_{w,res}$ von 35 dB(A) festzusetzen.

Hinweis:

Laut den vorgelegten Bauantragsunterlagen für die Senioreneinrichtungen sind – entgegen des Empfehlungen des BP - in allen Stockwerken des Gebäudes Bewohnerzimmer (d.h. Schlafräume) auch zur Hochdahler Straße hin angeordnet.

Angaben zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen nicht enthalten.

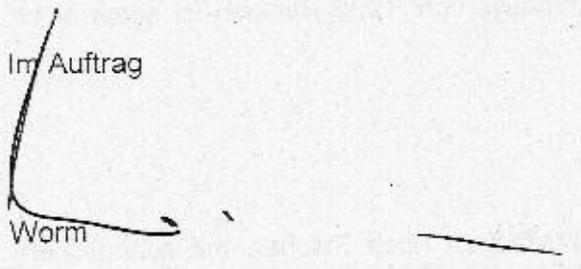
Hier sollte durch entsprechende Nebenbestimmungen im Bauantrag sichergestellt werden, dass die im BP festgesetzten Anforderungen zum Schallschutz konkret umgesetzt werden (insbesondere auch Schallschutzfenster und schalldämmende Lüftungsanlagen zur Hochdahler Str. hin).

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB sowie um Bekanntgabe des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Im Auftrag

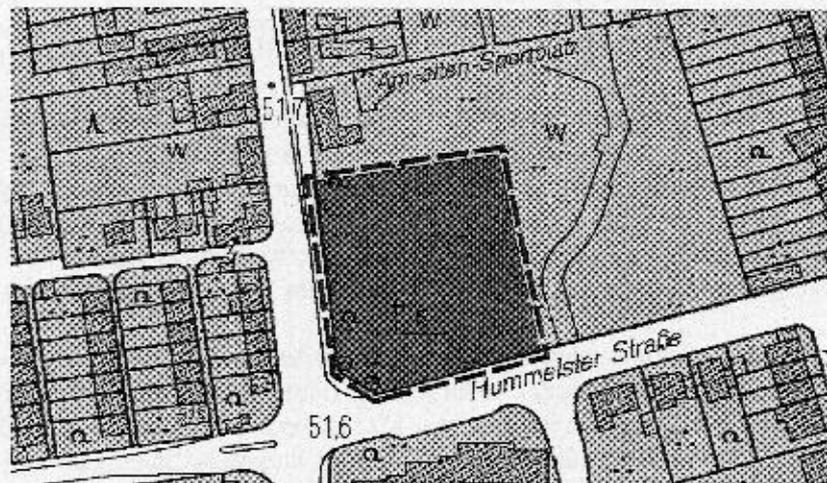
Worm



41. 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



Stand: Januar 2005

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der Hochdahler Straße und der Hummelsterstraße und beinhaltet die Flurstücke 1521, 1526, und 2029 in Flur 48 der Gemarkung Hilden.

Bisher wurde das Plangebiet als Sportplatz (Rasenfläche) genutzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 600 qm.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 als Grünfläche ausgewiesen.

Bereits im Jahre 2000 wurde für den Eckbereich Hummelster Straße/ Hochdahler Straße die Aufstellung der 32. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Diese wurde im Oktober 2002 rechtskräftig. Der nun betroffene Bereich wird darin als „Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke“ ausgewiesen.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf definiert das Plangebiet der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden aus 2001 weist den Bereich als Siedlungserweiterungsfläche aus aufgrund der Beschlüsse zur Einleitung entsprechender Bauleitplanverfahren.

3. Gründe zur Planänderung

Mit der damaligen, 32. Änderung des FNP sollte ermöglicht werden, eine bisherige Grünfläche mit der Nutzung als Sportplatz in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche Zwecke: Klinik“ umzuwandeln. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert, da seitens des Vorhabenträgers aus finanziellen Gründen kein Interesse mehr bestand. Nun muss erneut eine Änderung - die 41. Änderung - des Flächennutzungsplanes erfolgen, weil jetzt der Bau eines Altenpflegeheimes geplant ist.

Der Bau dieser neuen Senioreneinrichtung wird durch den auch an Hilden nicht vorbeigehenden „demographischen Wandel“ erforderlich. Immer mehr Menschen werden immer älter, damit einhergehend werden immer mehr Menschen auch aus den verschiedensten Gründen pflegebedürftig. Sich auflösende Familienbindungen bedingen das vermehrte Angebot von Pflegeheimen.

Mit dem geplanten Bau des Altenpflegeheimes an diesem innenstadtnahen Standort wird die Stadt Hilden den Anforderungen gerecht, die durch die veränderte Bevölkerungsstruktur entstehen.

4. Planinhalt und Planziel

Mit der Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Planungsrecht für den Bau eines Seniorenpflegeheimes (Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecke: Senioreneinrichtung) geschaffen werden.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 7A-4. Änderung definiert die Planinhalte im Detail.

5. Altlasten

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

6. Grünflächen

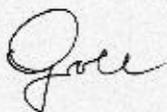
Aufgrund der durch den Bebauungsplan Nr. 7A -4. Änderung zusätzlich zu erwartenden Bodenversiegelung wurde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegereischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3a UVPG ist nicht erforderlich, da die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt als gering einzustufen sind.

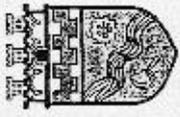
Hinweis:

Der Aufstellungsbeschluss für die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden am 7. Juli 2004 gefasst und am 19. Juli 2004 bekannt gemacht. Es wird daher noch nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vor dem 20.07.2004 verfahren.

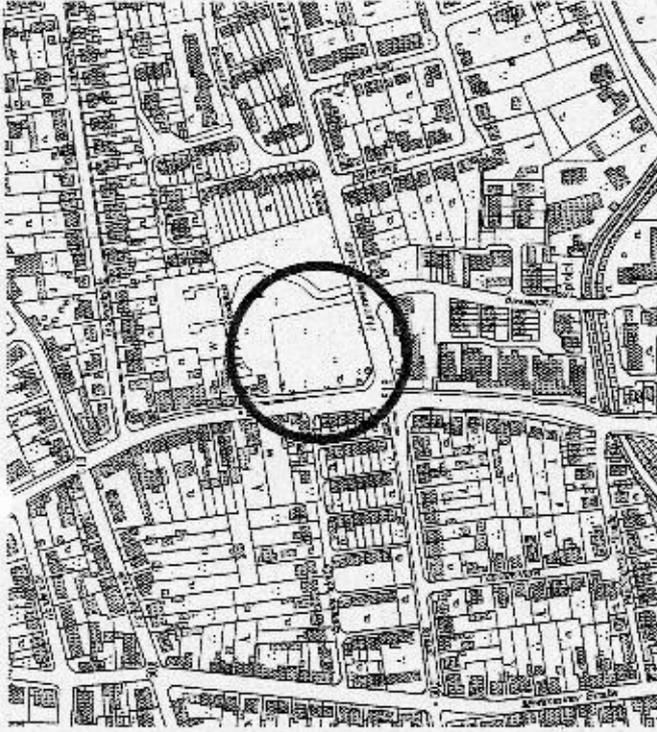
Hilden, den 20. Januar 2005
Im Auftrag



(Groll)
Sachgebietsleiter Planung



Hilden



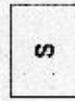
Legende



Wohnbauflächen



Flächen für den Gemeinbedarf



Samenreinechtung



Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

41. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden

