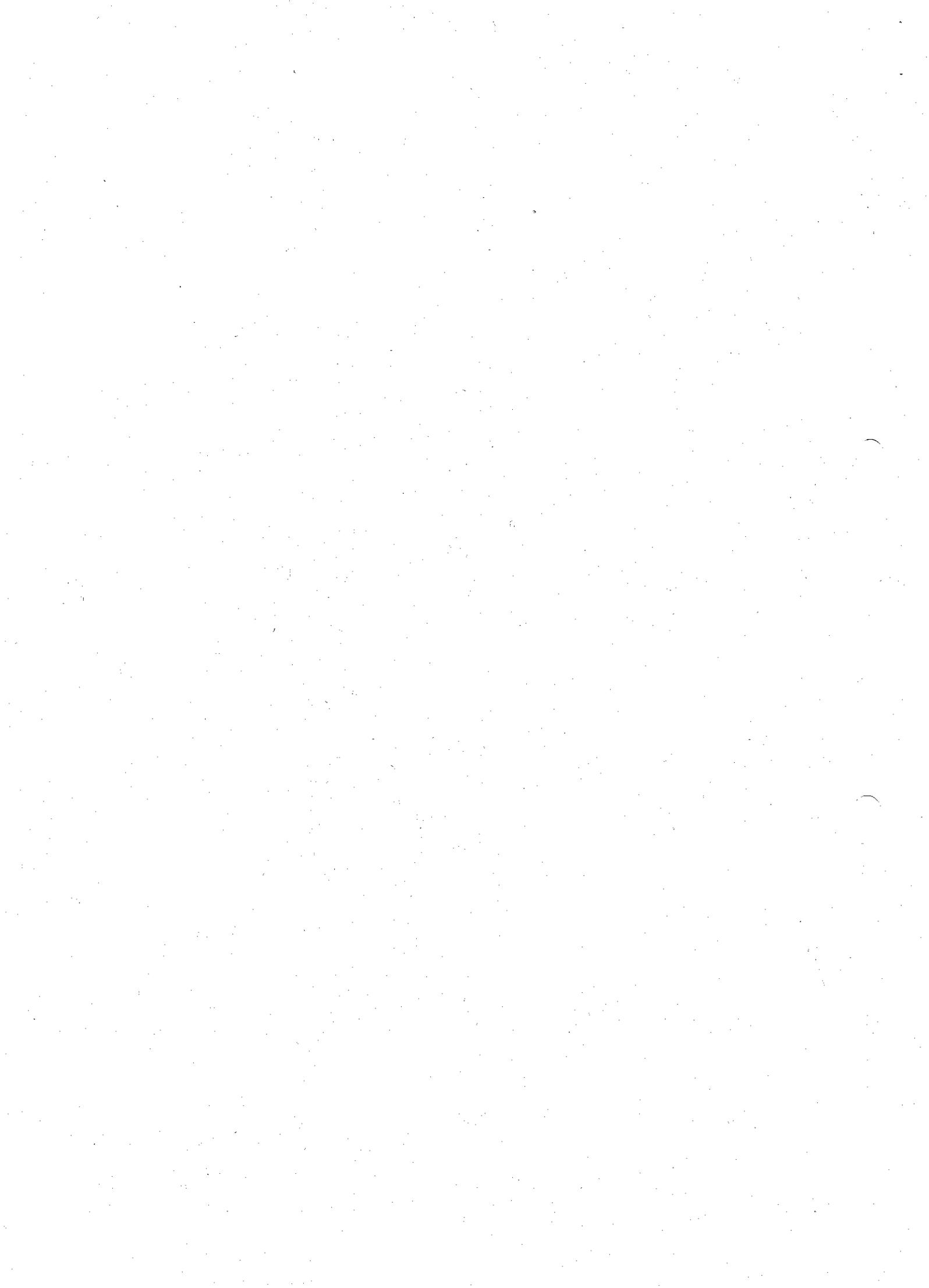




## 2.21

Liste der Bürger/innen, die während der Auslegungsfrist (16.01.2006 - 30.01.2006) schriftliche Anregungen vorgebracht haben, die thematisch bereits in der Sitzungsvorlage 61/066 ausführlich abgehandelt wurden

Name	Vorname	Straße	Ort	Schreiben v.	Abhandlung der vorgebrachten Anregungen aus der Sitzungsvorlage 61/066
Ashkan	Fam.	Augustastr. 9	40721 Hilden	30.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4
Axt	Gisela	Gerresheimer Straße 16	40721 Hilden	20.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4
Bäcker	Margret	Gerresheimer Straße 31	40721 Hilden	24.01.2006	2.1.4, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8
Barb	Michaela u. Thomas	Gerresheimer Straße 18a	40721 Hilden	19.01.2006	2.1.6
Becker	Klaus u. Marlis	Gerresheimer Straße 18	40721 Hilden	21.01.2006	2.1.6
Bischofsberger	Beate	Gerresheimer Straße 18	40721 Hilden	19.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4
Filliadis	Maria	Gerresheimer Straße 18	40721 Hilden	20.01.2006	2.1.4
Friede	Marlis u. Gustav	Gerresheimer Straße 18a	40721 Hilden	21.01.2006	2.1.1, 2.1.6
Gockel	Franz	Topsweg 20	40723 Hilden	26.01.2006	2.1.1, 2.1.3, 2.1.4
Großhennig/Stank	Annette/Jürgen	Augustastr. 30	40721 Hilden	30.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.1.8
Haensler	Petra	Gerresheimer Straße 31	40721 Hilden	21.06.2006	2.1.1, 2.1.4, 2.1.7
Hankel	Volker	Gerresheimer Straße 33	40721 Hilden	27.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3
Hauck	Karl Josef u. Margarete	Augustastr. 11	40721 Hilden	30.01.2006	2.1.1, 2.1.4, 2.1.5
Jakubiuk	Gabriele u. Jerzy	Gerresheimer Straße 22	40721 Hilden	24.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.1.7, 2.1.8
Johannes	Esther	Gerresheimer Straße 18a	40721 Hilden	20.01.2006	2.1.1, 2.1.4
Keller	Nicole u. Karsten	Gerresheimer Straße 17	40721 Hilden	22.01.2006	2.1.5, 2.1.6, 2.1.7
Leopold	Jürgen	Richard-Wagner-Straße 68	40724 Hilden	29.01.2006	2.1.1, 2.1.6
Müller	Bernd	Augustastr. 7	40721 Hilden	15.01.2006	2.1.1, 2.1.2
Rüttgers	Erik	Kalstert 148b	40724 Hilden	30.01.2006	2.1.1, 2.1.3, 2.1.7
Schinnen	A. u. A.	Gerresheimer Straße 18a	40721 Hilden	19.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.1.7
Schooren	Max	Hoffeldstraße 103	40721 Hilden	25.01.2006	2.1.1, 2.1.3, 2.1.7
Seifermann	Martin u. Martina	Gerresheimer Straße 17	40721 Hilden	22.01.2006	2.1.4, 2.1.7
Stockhausen	Hans u. Ulrike	Auf der Hübben 23	40724 Hilden	17.01.2006	2.1.1, 2.1.2, 2.1.4
Stöter	Dominik	Kastanienweg 1a	40723 Hilden	27.01.2006	2.1.1, 2.1.6
Stübner	B.	Gerresheimer Straße 18	40721 Hilden	22.01.2006	2.1.4, 2.1.7
Tröltzsch	Martin	Gerresheimer Straße 24	40721 Hilden	23.01.2006	2.1.1, 2.1.2
Tröltzsch	Peter	Gerresheimer Straße 24	40721 Hilden	23.01.2006	2.1.1
van de Loo	Brigitte u. Peter	Gerresheimer Straße 17	40721 Hilden	22.01.2006	2.1.6, 2.1.7



## 2.22

Liste der Bürger/innen, die während der Auslegungsfrist (16.01.2006 - 30.01.2006) schriftliche Anregungen vorgebracht haben und den Bebauungsplanentwurf befürworten

Name	Vorname	Straße	Ort	Schreiben v.
Breitenbach	Helga	Augustastr. 18	40721 Hilden	23.01.2006
Clasini	Martina	Augustastr. 20	40721 Hilden	21.01.2006
Drißner	Marita	Bruchhauser Kamp 47	40721 Hilden	22.01.2006
Erdmann	Dagmar	Augustastr. 22	40721 Hilden	30.01.2006
Schimmel	Veronica u. Horst	Augustastr. 20	40721 Hilden	19.01.2006
Schulz	Dieter u. Helga	Augustastr. 26	40721 Hilden	23.01.2006
Uebbing	Helma	Augustastr. 18	40721 Hilden	25.01.2006
Warmke	Karl-Heinz	Augustastr. 22	40721 Hilden	20.01.2006



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40721 Hilden



Ihr Schreiben 20.12.05  
Aktenzeichen 63-2  
Datum 30. Jan. 2006

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

**Bebauungsplan Nr. 236**  
**Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB**  
**Bereich Gerresheimer Str. / Augustastr. / Hoffeldstr.**

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

*Untere Landschaftsbehörde:*

Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes werden keine Anregungen gemacht.

*Untere Wasserbehörde:*

Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes werden keine Anregungen gemacht.

*Untere Bodenschutzbehörde:*

Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes werden keine Anregungen gemacht.

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes:**

Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes werden keine Anregungen vorgebracht.

Anmerkung:

Mit dem BP wurde auch das Schreiben der Stadt vom 20.12.05 vorgelegt, in dem zu den eingegangenen Anregungen der TÖB Stellung genommen wurde. In diesem Schreiben sind auch Angaben aus der Stellungnahme des Gesundheitsamtes zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Gerresheimer Straße und der Augustastraße enthalten; hierzu gibt es aber keine weiteren Angaben,

Dienstgebäude  
Goethestr. 23  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
Telefon (Zentrale)  
02104\_99\_0

Fax (Zentrale)  
02104\_99\_4444  
Notfälle nach 15.30 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 BI 7 360 100 43

wie von Seiten der Stadt mit den Anregungen des Gesundheitsamtes umgegangen wurde.

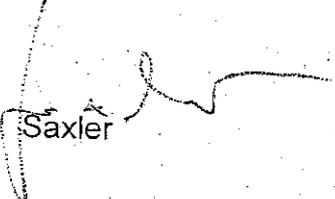
Aufgrund der hohen Schallpegel in den genannten Gebieten rege ich nochmals die Festsetzung von entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereich für Um- oder Neubauten an.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

Die Anregungen des Umweltamtes aus den Stellungnahmen der Kreisverwaltung Mettmann vom 28.9.04 (Beteiligung gem. § 4(1) BauGB) sowie vom 21.6.05 (Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB) sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden.

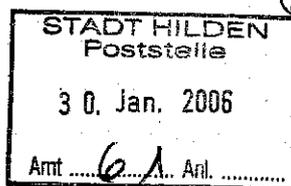
Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB.

Im Auftrag

  
Saxler

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 30.01.2006

Betr.: B-Plan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße /Augustastrasse /Hoffeldstraße  
- Erneute Offenlage -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sehen in der neuerlichen Offenlage und den Änderungen einen ersten Erfolg unserer Bemühungen und der Einwendungen der Anwohner gegen die weitere Versiegelung dieses wichtigen Grün- und Gartenbereiches im Zentrum Hildens. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf und insbesondere der beiliegende überarbeitete „Landschaftpflegerische Fachbeitrag“ machen deutlich, dass die bisherigen Ausführungen der Verwaltung korrigiert werden müssen. Wenn auch weiterhin die Behauptung aufrechterhalten wird, es handele sich nicht um wertvolle Biotopbereiche, läßt allein die Aufzählung der erhaltenswerten Bäume einen anderen Schluss zu. Deshalb ist auch diese Fassung des Bebauungsplanes als noch immer nicht verträglich mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung abzulehnen.

Die wesentliche Änderung gegenüber dem alten Bebauungsplan im Bereich Augustastraße-Gerresheimer-Straße in den Bereichen ( E-H-I) stellt sich als Steigerung der Bebauung in den privaten Gartenbereichen und weniger überbaute Fläche auf der „Gemeinbedarfsfläche“ dar:

- Steigerung in den Privatbereichen
  - Die Bebauungshöhe nunmehr 2-stöckig mit Pultdach, gegenüber 1-stöckig vorher
  - Vergrößerung der überbaubaren Fläche um ca 60 qm
  - Erweiterung der Tiefgarage um ca 50 qm
- Das Ergebnis würde eine erhebliche Mehrbebauung in dem bisher zusammenhängenden Gartenbereich zugunsten der Eigentümer Augustastraße 12 und 14 und die massive Reduzierung der Grünbereiche bedeuten. Diese wohnen in Wuppertal und Aachen; das heißt: die Interessen der Hildener an einer guten Wohnqualität würden geringer eingestuft als Interessen von ( auswärtigen) Investoren.
- Reduzierung im Gemeinbedarfsbereich

Gegenüber dem alten Bebauungsplan würde im Bereich hinter dem „Alten Helmholtz“ quasi als Ausgleich die überbaubare Fläche in der „Gemeinbedarfsfläche“ zu Lasten der Gemeinde reduziert. Hier ist allerdings die Frage zu stellen, ob die Flächennutzungsplanänderung nicht komplett entfallen sollte.

Der Kreis Mettmann hat die Stadt Hilden schon in 2005 gebeten, Ersatzflächen für das

Gelände am Dorotheenheim anzubieten. Hier ist mittelfristig ein Ersatz für die Umsiedlung der „Förderschule emotionale und soziale Entwicklung“ notwendig. Dazu sah sich die Stadt Hilden bisher nicht in der Lage. Also gibt es neuerdings doch wieder Bedarf an Gemeinbedarfsfläche.

Deshalb regen wir eine Beibehaltung der Ausweisung des Flächennutzungsplanes an. „Dieser hat für seinen Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Dies entspricht auch den bisherigen Aussagen des Flächennutzungsplanes, der parallel zu diesem Verfahren geändert wird, um die bisher geltenden Festsetzungen der Neuplanung anzupassen.“

Hier verweisen wir auch auf den Hinweis in der Begründung:  
„Auf dem Hintergelände befindet sich noch ein nicht mehr genutzter III-geschossiger Pavillionbau.“

**Durch den Verzicht auf den Abriss können weitere natürlich Bereiche erhalten werden:**  
„Wegen der Beeinträchtigungen durch die geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen können an vorhandener Bepflanzung lediglich ein Ahorn westlich des Gebäudes, zwei Baumgruppen östlich des Gebäudes und die Baumgruppe im Süden des Grundstückes erhalten werden.“

Dieser Pavillionbau könnte – nach Renovierung durch den Nutzer Kreis Mettmann - genutzt werden und damit auch das dort zu findende Kunstwerk im Treppenhaus an Ort und Stelle erhalten werden.

Mit einer Nutzung des Pavillonbaues für ein öffentliches Interesse – hier Schulraumnutzung - durch den Kreis Mettmann erübrigen sich alle weiteren Planungen zur Wohnbebauung in dem gesamten Innenbereich des Bebauungsplanes. Auch eine Wohnbebauung in den Privatgärten und damit die Zerstörung dieses ökologisch wertvollen, großen Garten- und Grünbereiche können vermieden werden:

**„Teilbereich H“**  
Die bisher nahezu unversiegelten Gärten werden durch Gebäude und Wegeflächen versiegelt. Aufgrund der Anlage einer Tiefgarage und des Baukörpers lassen sich im lediglich im südlichen Teilbereich Bäume erhalten. Im Baufenster hingegen fallen viele Bäume durch die Neubebauung weg. Von diesen sind aber nur wenige erhaltenswert bzw. auf Dauer erhaltungsfähig. Der Versiegelungsgrad erhöht sich auf ca. 44%.

**Teilbereich I**  
Auch hier werden die bisher nahezu unversiegelten Gartenflächen durch Gebäude und Wegeflächen versiegelt.

Durch die Anlage der Gebäude sind 6 Bäume nicht zu erhalten.  
Die Zufahrt über den Teilbereich A und die dortige Anlage zweier Garagen ist nicht eingriffsrelevant, da die entsprechenden Flächen bereits als Zufahrt verwendet werden bzw. dort Garagen stehen.  
Der Versiegelungsgrad erhöht sich auf ca. 40%.

Durch eine solche Planung eröffnet sich die Möglichkeit, tatsächlich ein ergebnisoffenes Verfahren auch mit einem entsprechenden Ergebnis abzuschließen und nicht schon frühere Planungen als Quasi-Bestandsanspruch in dem Verfahren fortzuschreiben. Zusätzlich böte dies den Vorteil, den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung – auch in Übereinstimmung mit dem Siedlungsdichtegutachten - Rechnung zu tragen.

Damit wären auch die nach unserer Meinung untauglichen Ausgleichsberechnungen und die als seltsam empfundene Ausgleichsberechnung über die Ökopunkte aus der Diskussion genommen:

„D.h. für den Ausgleich des Defizits in Höhe von 8.144 Punkten (NRW-Verfahren) werden 24.432 Punkte (Methode Ludwig) bereitgestellt.  
Hierzu wird das Guthaben aus nicht benötigten Ausgleichflächen im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 161 (Ortsweiler Elb) herangezogen.“ Zitat aus dem Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von November 2005.

Wir würde uns freuen, wenn Sie sich unseren Argumentationen und Anregungen anschließen könnten.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner  
Für die Ortsgruppe des **BUND**



Eingang 30.1.2006

Ursula Probst  
Regerstr.6  
40724 Hilden  
☎02103 / 47816 Fax 02103 / 396503

Carsten Becker  
Furtwänglerstr.4  
40724 Hilden

e-mail mail@muthilden.de  
Internet http://www.muthilden.de

Stadtverwaltung Hilden  
Planungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

Hilden den 27.01.2006

### **Bebauungsplan Nr. 236 - geänderte Version**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch die geänderte Version des Bebauungsplans gibt reichlich Anlass zur Kritik.

Es werden, um ganz genau zu sein, 2 Bäume weniger gefällt gegenüber der ursprünglichen Version!

Die angeblich so viel geringere Bebauung in dem „Kompromiss“ entpuppt sich als Mogelpackung. Die Veränderung geht ausschließlich zu Lasten der Stadt Hilden. Dies ist umso bemerkenswerter als der Ursprung der Änderung des B-Plans 236 lediglich das städtische Grundstück betreffen sollte.

Die Stadt speckt ab, dafür dürfen die Eigentümer an der Augustastraße in der jetzigen Version sogar noch mehr bauen. Durch den trickreichen, nicht ganz so schnell zu durchschauenden, Wechsel von Teilstück I nach Teilstück H verdoppelt sich die Geschößzahl!

Im Teilbereich H werden lediglich 5 Bäume zum dauerhaften Erhalt festgesetzt, während 25 Bäume schon mal sofort den Baumaßnahmen zu Opfer fallen sollen und ca. 16 Bäume lediglich als vorhanden dokumentiert werden. Dank der in Hilden nicht existierenden Baumschutzsatzung ist deren Fällung schnell und ohne jede Bürokratie absehbar.

Hier wurde im Bebauungsplanverfahren versäumt, die Bäume auf allen betroffenen Privatgrundstücken dauerhaft zum Erhalt festzuschreiben.

Aber die am dichtesten besiedelte kreisangehörige Stadt in Deutschland hat eben ein viel größeres Interesse daran weiterhin die Verdichtung zu erhöhen, als die Umwelt zu schützen. Nachdem die „grüne Lunge“ der Innenstadt bereits westlich der Gerresheimer Straße und im Bereich nördliche Augustastraße / Gerresheimer Straße zerstört wurde, stört sicher das Grün an dieser Stelle...

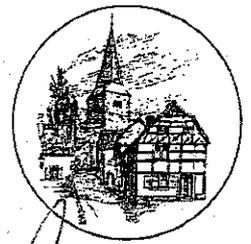
Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, dass die Lebensqualität in einer Stadt in starkem Maße durch ökologisches Denken und Handeln positiv beeinflusst wird.

Wir schlagen daher vor, das Planverfahren endgültig einzustellen und die Änderung des FNP durch erneute Änderung rückgängig zu machen. Nur dann kann eine zukünftig ggf. sinnvolle und notwendige Erweiterung des Bildungszentrums realisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

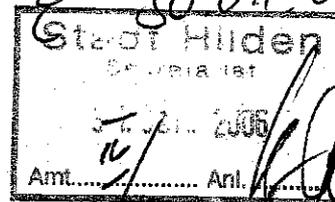
Ursula Probst  
Vorsitzende Bürgerinitiative MUT e.V.





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

40721 Hilden



Hilden, 27. Januar 2006

**Stellungnahme des Museums- und Heimatverein Hilden e. V.**  
**hier: Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 236 für**  
**den Bereich Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die planerischen Festsetzungen des erneut offen liegenden  
Bebauungsplanes Nr. 236 erhebt der Museums- und Heimatverein Hilden  
e.V. weiterhin Bedenken.

Sie entsprechen denen, wie sie bereits anlässlich der ersten Offenlage des  
Planes Nr. 236 von uns vorgebracht wurden.

Im Einzelnen sind dies Bedenken:

1. Gegen die massive Bebauung, die städteplanerisch unbefriedigend und  
wohnungspolitisch nicht erforderlich ist.
2. Gegen die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche,  
die eine abzusehende spätere Erweiterung des Weiterbildungs-  
Zentrums im Falle der Bebauung mit Wohnhäusern unmöglich macht.

In diesem Zusammenhang wird schon jetzt durch Eltern- /  
Schülerhinweise überdeutlich, dass sowohl die „Musikschule“ als auch  
die „VHS“ an eklatanter Raumnot leiden. Umso wichtiger ist es, ortsnah  
Grundstücksreserven vorzuhalten, um nicht das gute Konstrukt des  
„Kulturzentrums Hilden“ wieder zu zerreißen.

Der nunmehr offen liegende Plan weist gegenüber der ursprünglichen  
Konzeption jedoch lediglich eine unbedeutende Überarbeitung hinsichtlich Art  
und Umfang der baulichen Nutzung aus, ohne die vom Museums- und





IV 161 H. Groll u.d.B. im

Abhandlung i.R. der  
erneuten Offenlegung

Stadtplanung  
Raumplanung  
Objektplanung  
Projektsteuerung  
Tragwerksplanung

22/12

Herrn Bürgermeister  
der Stadt Hilden  
Günter Scheib

Per email 5. Sept. 2005

Anregungen zum BBP 236 betreffend Flur 50 Flurstücke 245 und 246

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

für das freundliche Gespräch zwischen Ihnen, meiner Tochter Kristina und mir am 3. Sept. 2005 am Hildener Marktplatz bedanke ich mich herzlich.  
Wie vereinbart, übersende ich Ihnen unsere Anregungen vom 22. Aug. 2005 an das Planungsamt.

Die einzelnen Kritikpunkte sind dort aufgeführt und erläutert.  
Die Grundstückssituation ist bei unseren Grundstücken aufgrund der geringen Grundstücksgrößen grundsätzlich anders, als bei den Nachbargrundstücken mit ihren großen Grundstücksflächen. Mit der für den Bereich G festgesetzten Nutzungsschablone ist nicht einmal der Bestand gesichert. Wenn z.B. der Altbau durch einen Brand zerstört würde, könnte er nicht mehr in seiner jetzigen Form wieder gebaut werden.

Wenn die Stadt Hilden das Stadtbild an dieser Stelle erhalten will – siehe hierzu auch die Begründung –, dann muss dem auch in einer eigenen Nutzungsschablone, die zumindest den Bestand sichert, entsprochen werden. Alles andere käme einer „Teilentzignung“ gleich. Das angedachte Hinausschieben der Baugrenze um 1.50 m ist im Altbaubereich sinnvoll, da nur durch den Anbau von Balkonen auf der Westseite auf Dauer die Vermietbarkeit des Objektes gesichert werden kann.

Auf dem freien Grundstück Flurstück 246 ist nur eine Übernahme der Gebäudehöhen des Altbaus städtebaulich sinnvoll. Aus wirtschaftlichen Gründen können jedoch nicht die hohen Geschosshöhen übernommen werden. Auch eine Erhöhung des Erdgeschosssockels auf 1.00 m führt im Dachgeschoss zu 1.95 m hohen Dachdampeln und damit zu einem Vollgeschoss. Die Anzahl der Geschosse muss auf vier erhöht werden.

Hier ist auf die vorhandene Situation an gleicher Stelle diagonal gegenüber zu verweisen, an der auch mit vier Geschossen die Höhe des dreigeschossigen Altbaus aufgenommen wurde. Das Argument von Herrn Groll, dies läge außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes greift nicht, da es sich ausschließlich um eine städtebauliche Frage der Platzgestaltung handelt. Im Innenbereich müsste ohne Bebauungsplan sogar diese Form im Rahmen der Anpassung an die Umgebung übernommen werden.

Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang  
Raum- und Umweltplanerin  
Stadtplanerin SRL  
email kvog@vogelsang-plan.de  
Internet www.vogelsang-plan.de

Dipl.-Ing. Dieter Vogelsang  
Beratender Ingenieur  
email dvog@vogelsang-plan.de

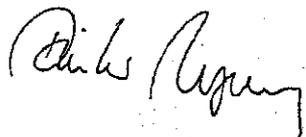
Gern 3  
94089 Neureichenau  
Tel 08583 / 962790  
Fax 08583 / 2336  
Krelingstr. 6  
90408 Nürnberg  
Tel 0911 / 3669701  
Fax 0911 / 3669702

Zugegebenermaßen bewegen sich unsere Überlegungen außerhalb der BauNVO, gehören aber mit Sicherheit zu den dort formulierten Ausnahmen.

Die anderen Details sind im Schreiben an das Planungsamt ausführlich erläutert. Die zusätzlichen Befestigungen zur Stellplatzerschließung bedeuten für das Grundstück zwar aus ökologischer Sicht eine Erhöhung der verdichteten Flächen, fallen aber in der Gesamtbilanz des Geltungsbereiches nicht ins Gewicht. Selbst bei einer GRZ von 0,8 einschl. der Nebenflächen gegenüber 0,4 für das Gebäude alleine handelt es sich um eine Erhöhung der verdichteten Fläche von 100 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung der GFZ führt zu keiner höheren Flächenverdichtung, so dass insgesamt unsere Anregungen auch ökologisch vertretbar erscheinen.

Mit der Bitte, die Anregungen nochmals eingehend zu überprüfen, verbleibe ich

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Dieter Vogelsang

PERSÖNLICHE ZUSTELLUNG

25. Januar 2006

Stadt Hilden  
Planungsamt  
z.H. Herrn Groll  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

Bebauungsplan Nr. 236, 2. Entwurf,  
Offenlegung 16. - 30.01.2006

Sehr geehrter Herr Groll,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Liegenschaften Gerresheimer Str. 22 und 24 nehme ich zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans 236 Stellung.

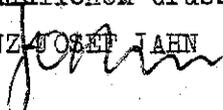
- 1) Während im ersten Entwurf des Bebauungsplans 236 - Offenlegung 23.05.2005 - im hinteren Bereich der Grundstücke Augustastr. 14 und 16 an der Grenze zu meinen Grundstücken Gerresheimer Str. 22 und 24 eine eingeschossige Bebauung von 2 Einfamilienreihenhäusern mit einer Traufhöhe von 54,50 m ü.NN und einer Firsthöhe von 56,00 m ü.NN laut Buchstabe J vorgesehen war, sieht der neue Entwurf den Bau von 2 zweigeschossigen Reihenhäusern mit einer Traufhöhe von 57,20 m und einer Firsthöhe von 58,60 m gemäss Buchstabe H vor. Die Traufhöhe ist also 2,70 m und die Firsthöhe 2,60 m höher. Mit der Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes an der Grenze zu meinen Grundstücken bin ich nicht einverstanden, weil meine Liegenschaften, insbesondere jedoch das Grundstück Nr. 24 durch die wesentlich höhere Bebauung erheblich im Wert gemindert werden. Des weiteren befürchte ich, dass die Vermietbarkeit der Wohnungen in meinen beiden Häusern sich verschlechtert, da der jetzige Gartenbereich hinter den Häusern der Gerresheimer Str. und Augustastr. infolge der Bebauung erheblich verkleinert wird. Auch aus diesem Grunde habe ich die ursprünglich vorgesehene Beplanung meiner Grundstücke abgelehnt.
- 2) Bereits mit meinem Schreiben vom 16.06.2005 verlangte ich bauliche Massnahmen gegen Emissionen, die durch den Autoverkehr in die Tiefgarage für die geplanten Häuser auf den Grundstücken der Augustastr. und in die Tiefgarage des geplanten 3-geschossigen Wohnblocks ( E ) entstehen, da die Erschliessungsstrasse im hinteren Bereich meines Grundstücks Gerresheimer Str. 22 unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze gebaut wird.

Daher verlange ich, dass anstelle des auf dem Sockel der verklinkerten Grenzmauer auf einer Länge von etwa 18 m vorhandenen Wellengitters in Rohrrahmen die Grenzmauer um etwa 75 bis 80 cm zu erhöhen ist und an die vorhandene Grenzmauer in verklinkerter Ausführung anzugleichen ist.

- 3) Mit meinem Schreiben vom 16.06.2005 ersuchte ich Sie um Zusendung des Lärmschutzgutachtens, das mir bis heute jedoch immer noch nicht vorliegt. Da gemäss Ihrem Schreiben vom 20.12.2005 ein Schallschutzgutachten erstellt wurde, bitte ich um umgehende Zusendung.

Mit freundlichen Grüßen

HEINZ JOSEF JAHN



EMPFANGSBESTÄTIGUNG:

Hiermit wird der Erhalt dieses Schreibens bestätigt.

Hilden, den .....

Unterschrift .....

Diplom-Kaufmann  
**Klaus-Dietrich Kahl**  
Unternehmensberater  
klaus-d-kahl@gmx.de

40724 Hilden  
Tucherweg 42  
Tel: 02103/60515  
Fax: /240593

den 14.12.05

Planungs- und Vermessungsamt  
der Stadt Hilden

Hinterlandbebauung Weiterbildungszentrum - Erneute Offenlage

Sehr geehrter Herr Groll.

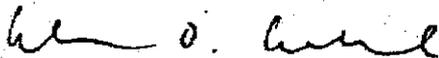
Die nachstehenden Passagen aus einem seinerzeit von mir formulierten Ratsantrag von *dlUH* sind m-E. nach wie vor gültig und zutreffend. Sie sollten daher bei der erneuten Offenlage berücksichtigt werden:

**Antrag zur SV 20/61**  
**"Kulturzentrum" Gerresheimer Str.**

....  
Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, bis zur nächsten Ratssitzung alternative Modelle der Finanzierung zu ermitteln.

Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht zu fassen, da nach unserer Überzeugung die Grünflächen des Hintergeländes einschl. des schönen Baumbestandes **unbedingt erhaltenswert** sind. Vielmehr sollte angestrebt werden, das Gelände zu einem attraktiven Ruhe- und Skulpturenpark<sup>?)</sup> zu entwickeln.

Mit freundlichem Gruß



<sup>?)</sup> (am besten mit von Bürgern der Stadt gespendeten Skulpturen)



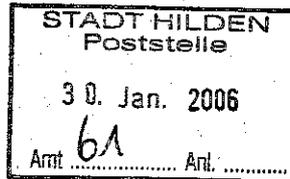


Kapellmann und Partner, Postfach 190 115, 40111 Düsseldorf

**vorab per Telefax: 02103 / 72 622**

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Düsseldorf, 27.01.2006  
Durchwahl: 0211/600500-55  
hendrik.schilder@kapellmann.de  
Schi/hz

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

www.kapellmann.de

DÜSSELDORF

- Prof. Dr. Klaus Oehmen<sup>1,4</sup>  
Dr. Klaus Eschenbruch<sup>1,3,11</sup>  
Dr. M.-Maximilian Lederer<sup>1,2</sup>  
Martino Loy<sup>1,5</sup>  
Dr. Kai-Uwe Hunger<sup>1</sup>  
Dr. Claus von Rinielen<sup>1</sup>  
Dr. Ralf Steding<sup>1</sup>  
Dr. Hans-Peter Kulartz<sup>8</sup>  
Dr. Walter Scheerbarth<sup>1</sup>  
Dr. Harald Brock  
Dr. Hans-Claudius Scheef<sup>1</sup>  
Dr. Antonius Ewers<sup>1</sup>  
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.  
Dr. Barbara Gay  
Thomas Jelfitte  
Dr. Hendrik Röwekamp  
Hendrik Schilder  
Peter Leicht<sup>2</sup>  
Angela Lindfeld

BERLIN

- Dr. Christian Bönker<sup>1</sup>  
Dr. Martin Jung<sup>1</sup>  
Dr. Guido Schulz<sup>1,7</sup>  
Dr. Michael Walters<sup>1</sup>  
Dr. Martin Lailach<sup>1</sup>  
Dr. Andreas Ott  
Dr. Eva Reininghaus  
Dr. Harald Pott  
Dr. Christoph Steiner

FRANKFURT/MAIN

- Dr. Martin Havers<sup>1</sup>  
Dr. Markus Planker<sup>1</sup>  
Christoph Lichtenberg<sup>1</sup>  
Dr. Kerstin Müller<sup>1,10</sup>  
Dr. Stefan Pützenbacher<sup>1,4</sup>  
Dr. Florian Schrammel  
Dr. Christian Lührmann  
Marcus Assion

MÖNCHENGLADBACH

- Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann<sup>1,2</sup>  
Dr. Werner Langen<sup>1,2</sup>  
Dr. Ewald Hansen<sup>1</sup>  
Monika Mittendorf<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Kus<sup>1,2</sup>  
Dr. Reinhard Lether<sup>1,2</sup>  
Dr. Stefan Kaiser<sup>1,2</sup>  
Guido Meyer<sup>1,6</sup>  
Jochen Piefenbrink<sup>1,9</sup>  
Dr. Heiko Fuchs  
Dr. Frank Verfürth<sup>9</sup>  
Dr. Anja Birkenkämper  
Dr. Tom Giesen  
Dr. Günter Krings, LL.M.<sup>1</sup>  
Dr. Matthias Freund  
Dr. Andreas Berger  
Dr. Marc Diekmann, LL.M.  
Dr. Gerolf Sonntag  
Dr. Axel Kallmayer  
Dr. Tilman Diekamp, MStR

MÜNCHEN

- Dr. Jochen Markus<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Haitz<sup>1,5</sup>  
Dr. Susanne Kapellmann<sup>1</sup>

**UNSER ZEICHEN: 120/06DH44 D4/2819**  
**C. Seiffert Holding GmbH u.a. / Stadt Hilden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die rechtlichen Interessen des Herrn Ulrich Seiffert, der Eigentümer der Objekte Augustastraße 10 (Flurstück 259), Augustastraße 12 (Flurstücke 258 und 764) sowie Gerresheimer Straße 26 (Flurstück 1155) ist, auf **anliegende** Vollmacht wird Bezug genommen. Des Weiteren vertreten wir die rechtlichen Interessen der C. Seiffert Holding GmbH, die Eigentümerin des Objektes Gerresheimer Straße 26 (Flurstück 1154) ist und des Herrn Christoph Seiffert, der Mieter des Objektes Augustastraße 12 ist. Diesbezügliche Vollmachten liegen Ihnen bereits vor. Hiermit erheben wir gegen den Bebauungsplan Nr. 236 folgende Einwendungen:

**1 Kein Bedarf für neue Wohnflächen**

Ausweislich des Siedlungsgutachtens besteht in der Stadt Hilden überhaupt kein Bedarf für neue Wohnbaufläche. Vielmehr stehen z.Zt. über 400 Wohneinheiten leer. Selbst wenn die durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ermöglichte zusätzliche Wohnbebauung aufgrund dessen

BERLIN  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
SpreePalais am Dom  
10178 Berlin  
Telefon: 030 / 399769-0  
Telefax: 030 / 399769-91  
b@kapellmann.de

DÜSSELDORF  
Stadtfor 1  
40219 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 600500-0  
Telefax: 0211 / 600500-91  
d@kapellmann.de

FRANKFURT/MAIN  
Oberindau 76-78  
60323 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 719133-0  
Telefax: 069 / 719133-91  
f@kapellmann.de

MÖNCHENGLADBACH  
Rheinbahnstraße 28-38  
41063 Mönchengladbach  
Telefon: 02161 / 811-8  
Telefax: 02161 / 811-777  
mg@kapellmann.de

MÜNCHEN  
Schäfflerstraße 8  
Schäfflerhof  
80333 München  
Telefon: 089 / 242168-0  
Telefax: 089 / 242168-61  
m@kapellmann.de

- 1) zugelassen auch beim OIG/XG
- 2) Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- 3) Fachanwalt für Steuerrecht
- 4) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 5) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 6) Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7) Licencié spécial en droit européen (Brüssel)
- 8) Mag. rer. publ.
- 9) Dipl.-Finanzwirt
- 10) Dipl.-Verwaltungswirtin
- 11) Vereidigter Buchprüfer

nicht zwangsläufig leerstehen wird, werden indirekt in anderen Stadtteilen zusätzliche Wohnungen leerstehen, so dass eine **Verödung** der entsprechenden Gebiete eintreten wird. Dies ist nicht im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Unerheblich ist dabei in diesem Zusammenhang, ob der Rat der Stadt Hilden nur einzelne Grundthesen des Gutachtens beschlossen hat. Vielmehr ist das Gutachten als fachkundige Äußerung stets in der Abwägung zu beachten.

Dementsprechend stellt sich auch gar nicht die Frage, ob einer Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich der Vorzug gegenüber eine Siedlung im Außenbereich zu geben ist. Vielmehr hat auf Basis der Feststellungen des Siedlungsgutachtens überhaupt keine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in der Stadt Hilden eine Rechtfertigung.

## 2 **Ökologische Auswirkungen**

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt zudem die ökologischen Auswirkungen der Überplanung des Blockinnenbereiches überhaupt nicht bzw. nicht ausreichend. Entgegen den wiederholten Äußerungen seitens der Stadtverwaltung, dass es sich bei der beplanten Fläche um Hausgärten bzw. Ziergärten handelt, sind die hinteren Bereiche der Grundstücke über die Jahrzehnte hinweg so verwachsen, dass eine **landschaftlich und ökologisch wertvolle Vegetation** entstanden ist. Diese bildet gleichsam eine "grüne Lunge" für die angrenzende Bebauung. Einer solchen bedarf es um so mehr, als dass die Gerresheimer Straße zu einer Hauptverkehrsstraße zählt. Infolge dessen stellt bisher der rückwärtige Grundstücksbereich einen Ausgleich für die hohe Belastung im vorderen Grundstücksbereich dar. Diese **Ausgleichsfläche** wird durch den Bebauungsplan endgültig **zerstört**. Dies wirkt um so schwerer, als dass diese "grüne Lunge" eine Bedeutung über das Bebauungsplangebiet hinaus hat. Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich mit der vierspurigen Berliner Straße eine weitere Hauptverkehrsstraße, an die die Innenstadt angrenzt. Im gesamten Innenstadtbereich der Stadt Hilden befindet sich keine auch nur annähernd vergleichbare ökologisch wertvolle Vegetation wie im Blockinnenbereich, der nunmehr zu Bebauung freigegeben werden soll. Es tritt also nicht nur eine drastische Verschlechterung der Situation für die unmittelbaren Anlieger ein, sondern für den gesamten Innenstadtbereich der Stadt Hilden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der beabsichtigten Bebauung ist noch nicht einmal annähernd ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich. Die anderweitig zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen bzw. die Verrechnung mit dem Punkteguthaben der Stadt Hilden aufgrund anderer planerischer Maßnahmen hat für die betroffenen Grundstückseigentümer und -mieter keinen Nutzen. Insgesamt berücksichtigt der geplante Bebauungsplan die Zerstörung der bisher vorhandenen unbelasteten Natur, die als waldähnlich einzustufen ist, nicht hinreichend. Offenbar sind sich die Entscheidungsträger bei der Stadt Hilden über die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 236 nicht vollständig bewußt.

### 3 Art der Bebauung

Eine Verbesserung der Situation bzgl. der kleineren Änderungen im Hinblick auf die Art der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht auszumachen. Die Verringerung der Traufhöhe im Bereich "H" ändert nichts an der Einstufung der geplanten Bebauung als massive Geschosswohnbebauung, die im krassen **optischen Widerspruch** zu dem schützenswerten alten Bestand an der Augustastraße stehen wird. Zudem ist unsere Mandantschaft im besonderen Maße von den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes betroffen, da das ursprünglich vorgesehene Baugebiet "J" weggefallen ist und statt dessen im rückwärtigen Bereich des Objektes Augustastraße 14/16 aufgrund der Einbeziehung in den Bereich "H" eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, die naturgemäß die Interessen unserer Mandantschaft mehr beeinträchtigt, als die zunächst vorgesehene eingeschossige. Des Weiteren sind die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Objekte Augustastraße 14 und 16 durch die Verlegung der Baugrenzen gegenüber der ersten Fassung des Bebauungsplanes deutlich vergrößert worden. Auf Basis der ersten Fassung des Bebauungsplanentwurfes war in diesem Bereich lediglich ein Doppelhaus möglich. Nunmehr soll die Errichtung eines Objektes mit 6 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich zulässig sein. Der Eindruck einer massiven Geschosswohnbebauung verstärkt sich hierdurch. Um so mißlicher ist der Verlust des alten Baumbestandes im rückwärtigen Bereich.

Die Ausführungen in der Sitzungsvorlage vom 17.11.2005 bzgl. der Reduzierung der Gebäudehöhen auf die Privatgrundstücke der Augustastraße sind **irreführend**. Es findet nicht etwa eine Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke statt, son-

dem eine Erhöhung derselbigen. Auch hierdurch wird der Eindruck verstärkt, dass die Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes in der geänderten Fassung seitens der Stadt Hilden überhaupt nicht zutreffend erfaßt worden sind.

Es kann also keine Rede davon sein, dass die zusätzlich geschaffene Wohnbebauung in angepaßter Form und Größe erfolgt. Vielmehr wird das auch nach Ansicht der Stadt Hilden schützenswerte Straßenbild an der Augustastraße im rückwärtigen Bereich unwiderruflich zerstört.

#### 4 Verkehr

Durch die Überplanung des Blockinnenbereiches entstehen Verkehrsprobleme, die durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden.

Zunächst sind die nunmehr vorgesehenen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit immer noch zu wenig, um den Bedarf für die neu geschaffene Wohnbebauung abzudecken. Aufgrund der seitens der Stadt Hilden vorgenommenen Einstufung als hochwertige Wohnbebauung ist vielmehr damit zu rechnen, dass im Durchschnitt 2 PKW pro Wohneinheit vorhanden sein werden. Die ohnehin problematische **Parksituation** auf der Gerresheimer Straße wird sich hierdurch **verschlechtern**. Da dies bereits auf der jetzigen Ebene des Bebauungsplanverfahrens erkennbar ist, ist der bloße Hinweis auf die Klärung der Frage der Zahl der Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht ausreichend. Da bereits im Bebauungsplan eine Fläche für die Tiefgarage im Gebiet "H" vorgesehen ist, muss sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Größe der Tiefgarage eben an diesem bereits im Bebauungsplan vorgegebenen Maßen orientieren. Eine Vergrößerung derselben zur Ermöglichung weiterer Stellplätze ist daher nicht möglich. Infolge dessen scheidet eine Konfliktbewältigung im Genehmigungsverfahren aus.

Die Auswirkungen der Verkehrszunahme sind durch die Stadt Hilden nicht durch ein Verkehrsgutachten untersucht worden. Es kann daher zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt nicht beurteilt werden, ob der zusätzliche Verkehr durch die neu ermöglichte Bebauung überhaupt durch eine Veränderung der Verkehrsführung bewältigt werden kann. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Verlagerung der Konfliktbewältigung auf ein späteres Verfahren und spätere Verkehrsbeobachtungen unzulässig.

Das gleiche gilt für die **Feinstaubbelastung**, die unzweifelhaft durch die Verkehrszunahme ansteigen wird. Allein das Fehlen von geeigneten Meßstationen führt nicht dazu, dass die Stadt Hilden sich über die Problematik einfach hinweg setzen kann. Bei konkreten Anhaltspunkten für eine hohe Feinstaubbelastung, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verschärfen wird, muss die Stadt Hilden vielmehr tätig werden und geeignete Untersuchungen anstellen, bevor der Bebauungsplan beschlossen werden kann.

Nicht gelöst ist auch der zu erwartende **Anstieg der Lärmimmissionen** durch die Verkehrszunahme. Ausweislich des Schallgutachtens sind bereits jetzt im Bebauungsplangebiet Beurteilungspegel von bis zu 80 dB(A) tags und 75 dB(A) nachts festzustellen. In einem solchen Bereich sind jegliche weitere Erhöhungen der Immissionswerte durch eine Verkehrszunahme zu vermeiden, da die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht ist.

Der Bundesgerichtshof stellt hierzu in

*BGHZ 122, S. 76, 81,*

wörtlich fest:

*"Entsprechend diesen Grundsätzen ist nach der Rechtsprechung des Senats die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Verkehrslärmimmissionen in Wohngebieten im Allgemeinen bei Werten von 70 bis 75 dB (A) tagsüber und von 60 bis 65 dB (A) nachts anzusetzen."*

Die durch die zusätzliche Bebauung zu erwartende Verkehrszunahme wird zu hieraus resultierenden zusätzlichen Immissionen führen, so dass es auch vorliegend zu einem Überschreiten der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle kommt.

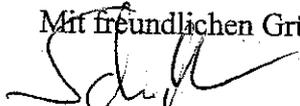
Aufgrund dieser Ausgangssituation muss vorliegend besonders berücksichtigt werden, dass nunmehr **erstmalig ein An- und Abfahrtsverkehr im Blockinnenbereich** stattfinden wird. Nach hiesigen Schätzungen wird allein im Bebauungsplangebiet "H" eine Bebauung mit 15 Wohneinheiten und im gesamten Bebauungsplangebiet mit 27 Wohneinheiten ermöglicht. Aufgrund der fehlenden Vorbelastung der hinteren Grundstücksbereiche handelt es sich um erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen.

## 5 Ergebnis

Zusammenfassend wendet sich unsere Mandantschaft gegen **jegliche** Bebauung des Blockinnenbereiches. Dies gilt auch für die angeblich reduzierte Bebauung durch den nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes. Ohnehin handelt es sich tatsächlich um eine Verschiebung der Bebauung innerhalb des Innenbereichs. Diese Verschiebung geht zudem zusätzlich zu Lasten unserer Mandantschaft. Diese regt ausdrücklich an, den Innenbereich vollständig von Bebauung freizuhalten und die landschaftlich und ökologisch wertvolle Vegetation zu erhalten.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass der jetzige Bebauungsplanentwurf einer rechtlichen Überprüfung durch das OVG Nordrhein-Westfalen nicht standhalten wird. Die Satzung muss daher durch den Rat der Stadt Hilden abgelehnt werden. Im Falle des Beschlusses des Bebauungsplanes werden wir diesen mittels einer Normenkontrolle für nichtig erklären lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Hendrik Schilder

Rechtsanwalt

# Vollmacht

## Der Partnerschaft Kapellmann und Partner

wird hiermit in Sachen *C. Seiffert Holding GmbH u. a. / Stadt Hilden*  
wegen *120/06 D#44*

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO); eingeschlossen ist die Befugnis, Widerklagen zu erheben und zurückzunehmen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen; Vereinbarungen über Scheidungsfolgen abzuschließen sowie Anträge auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften zu stellen;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit des Mandanten) zur Vertretung § 411 II StPO und damit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO; Strafanträge und andere nach der Strafprozessordnung zulässige und nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen notwendige Anträge zu stellen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in allen sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art; insbesondere in Unfallsachen Ansprüche gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer geltend zu machen;
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, einlegen zu lassen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Die Vollmacht ermächtigt ferner, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen (Inkassovollmacht) sowie Akteneinsicht zu nehmen.

*Hilden*, den *17.01.2006*

*[Signature]*  
(Unterschrift)



# Vollmacht

## Der Partnerschaft Kapellmann und Partner

wird hiermit in Sachen *C. Seiffert Holding GmbH u.a. / Stadt Hilden*  
wegen *120/06D/H/4*

### Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO); eingeschlossen ist die Befugnis, Widerklagen zu erheben und zurückzunehmen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen; Vereinbarungen über Scheidungsfolgen abzuschließen sowie Anträge auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften zu stellen;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit des Mandanten) zur Vertretung § 411 II StPO und damit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO; Strafanträge und andere nach der Strafprozessordnung zulässige und nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen notwendige Anträge zu stellen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in allen sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art; insbesondere in Unfallsachen Ansprüche gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer geltend zu machen;
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, einlegen zu lassen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Die Vollmacht ermächtigt ferner, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen (Inkassovollmacht) sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Hilden, den 10.04.06

  
C. Seiffert Holding GmbH  
(Unterschrift)  
Bismarckstr. 2 • 40721 Hilden



# Vollmacht

Der Partnerschaft Kapellmann und Partner

wird hiermit in Sachen *C. Seiffert Holding GmbH u.a. / Stadt Hilden*  
wegen *120/06 OH 44*

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO); eingeschlossen ist die Befugnis, Widerklagen zu erheben und zurückzunehmen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen; Vereinbarungen über Scheidungsfolgen abzuschließen sowie Anträge auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften zu stellen;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit des Mandanten) zur Vertretung § 411 II StPO und damit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO; Strafanträge und andere nach der Strafprozessordnung zulässige und nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen notwendige Anträge zu stellen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in allen sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art; insbesondere in Unfallsachen Ansprüche gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer geltend zu machen;
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, einlegen zu lassen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Die Vollmacht ermächtigt ferner, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen (Inkassovollmacht) sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Hilden, den 10.01.06

  
(Unterschrift)



Kapellmann und Partner, Postfach 190 115, 40111 Düsseldorf

**vorab per Telefax: 02103 / 72 622**  
Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Düsseldorf, 10.01.2006  
Durchwahl: 0211/600500-55  
hendrik.schilder@kapellmann.de  
Schi/hz

*M.A.*  
*Schi/hz*

**UNSER ZEICHEN: 120/06DH44 D4/2750**  
**C. Seiffert Holding GmbH u.a. / Stadt Hilden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von Herrn Ulrich Seiffert, Herrn Christoph Seiffert und der C. Seiffert Holding GmbH vertreten, die Eigentümer bzw. Mieter im Eckbereich der Gerresheimer Straße/Augustastraße in Hilden sind. Auf die **anliegenden** Vollmachten bzgl. der beiden letzteren wird Bezug genommen. Die weitere Vollmacht wird noch nachgereicht.

Unsere Mandantschaft hat uns beauftragt, im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 236 Einwendungen vorzubringen und im Falle des Beschlusses des Bebauungsplanes hiergegen mittels Normenkontrolle vorzugehen. Nach unserer Überzeugung fehlt dem Bebauungsplan insbesondere die städtebauliche Erforderlichkeit. Es ist nicht ersichtlich, warum der besonders schutzwürdige Innenbereich zur Bebauung freigegeben werden muss. Darüber hinaus hat im bisherigen Verfahren bzgl. der ersten Variante des Bebauungsplanes keine ausreichende Abwägung stattgefunden. Eine

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

www.kapellmann.de

DÜSSELDORF

Prof. Dr. Klaus Oehmen<sup>1,4</sup>  
Dr. Klaus Eschenbruch<sup>1,3,11</sup>  
Dr. M.-Maximilian Lederer<sup>1,2</sup>  
Marino Loy<sup>1,5</sup>  
Dr. Kai-Uwe Hunger<sup>1</sup>  
Dr. Claus von Rintelen<sup>1</sup>  
Dr. Ralf Steding<sup>1</sup>  
Dr. Hans-Peter Kulartz<sup>8</sup>  
Dr. Walter Scheerbarth<sup>1</sup>  
Dr. Harald Brock  
Dr. Hans-Claudius Scheef<sup>1</sup>  
Dr. Antonius Ewers<sup>1</sup>  
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.  
Dr. Barbara Gay  
Thomas Jelitte  
Dr. Hendrik Röwekamp  
Hendrik Schilder  
Peter Leicht<sup>2</sup>  
Angela Lindfeld

BERLIN

Dr. Christian Bönker<sup>1</sup>  
Dr. Martin Jung<sup>1</sup>  
Dr. Guido Schutz<sup>1,7</sup>  
Dr. Michael Walters<sup>1</sup>  
Dr. Martin Lailach<sup>1</sup>  
Dr. Andreas Ott  
Dr. Eva Reininghaus  
Dr. Harald Poff  
Dr. Christoph Steiner

FRANKFURT/MAIN

Dr. Martin Havers<sup>1</sup>  
Dr. Markus Planker<sup>1</sup>  
Christoph Lichtenberg<sup>1</sup>  
Dr. Kerstin Möller<sup>1,10</sup>  
Dr. Stefan Pützenbacher<sup>1,4</sup>  
Dr. Florian Schrammel  
Dr. Christian Lührmann  
Marcus Assion

MÖNCHENGLADBACH

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann<sup>1,2</sup>  
Dr. Werner Langen<sup>1,2</sup>  
Dr. Ewald Hansen<sup>1</sup>  
Manika Mittendorf<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Kus<sup>1,2</sup>  
Dr. Reinhard Lethert<sup>1,2</sup>  
Dr. Stefan Kaiser<sup>1,2</sup>  
Guido Meyer<sup>1,8</sup>  
Jochen Pfeifenbrink<sup>1,9</sup>  
Dr. Heiko Fuchs  
Dr. Frank Verfürth<sup>9</sup>  
Dr. Anja Birkenkämper  
Dr. Tom Giesen  
Dr. Günter Krings, LL.M.<sup>1</sup>  
Dr. Matthias Freund  
Dr. Andreas Berger  
Dr. Marc Diekmann, LL.M.  
Dr. Gerolf Sonntag  
Dr. Axel Kallmayer  
Dr. Tilman Diekamp, MJur

MÜNCHEN

Dr. Jochen Markus<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Haibt<sup>1,5</sup>  
Dr. Susanne Kapellmann<sup>1</sup>

BERLIN  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
SpreePalais am Dom  
10178 Berlin  
Telefon: 030 / 399769-0  
Telefax: 030 / 399769-91  
b@kapellmann.de

DÜSSELDORF  
Stadtor 1  
40219 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 600500-0  
Telefax: 0211 / 600500-91  
d@kapellmann.de

FRANKFURT/MAIN  
Oberlindau 76-78  
60323 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 719133-0  
Telefax: 069 / 719133-91  
f@kapellmann.de

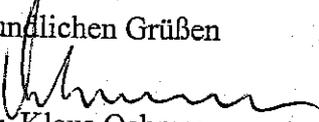
MÖNCHENGLADBACH  
Rheinbahnstraße 28-36  
41063 Mönchengladbach  
Telefon: 02161 / 811-8  
Telefax: 02161 / 811-777  
mg@kapellmann.de

MÜNCHEN  
Schäfferstraße 8  
Schäfflerhof  
80333 München  
Telefon: 089 / 242168-0  
Telefax: 089 / 242168-61  
m@kapellmann.de

1) zugelassen auch beim OLG/KG  
2) Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
3) Fachanwalt für Steuerrecht  
4) Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
5) Fachanwalt für Arbeitsrecht  
6) Fachanwalt für Insolvenzrecht  
7) Licencié spécial en droit européen (Brüssel)  
8) Mag. rer. publ.  
9) Dipl.-Finanzwirt  
10) Dipl.-Verwaltungswirtin  
11) Vereidigter Buchprüfer

detaillierte Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf werden wir im Rahmen der  
Offenlage abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

  
Prof. Dr. Klaus Oehmen  
Rechtsanwalt

Zustellungen werden nur an den/die  
Bevollmächtigte(n) erbeten!



## Vollmacht

Der Partnerschaft Kapellmann und Partner

wird hiernit in Sachen *C. Seiffert Holding GmbH u.a. / Stadt Hilden*  
wegen *120/06DH44*

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO); eingeschlossen ist die Befugnis, Widerklagen zu erheben und zurückzunehmen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen; Vereinbarungen über Scheidungsfolgen abzuschließen sowie Anträge auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften zu stellen;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit des Mandanten) zur Vertretung § 411 II StPO und damit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO; Strafanträge und andere nach der Strafprozessordnung zulässige und nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen notwendige Anträge zu stellen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in allen sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art; insbesondere in Unfallsachen Ansprüche gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer geltend zu machen;
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, einlegen zu lassen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Die Vollmacht ermächtigt ferner, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen (Inkassovollmacht) sowie Akteneinsicht zu nehmen.

*Hilden*, den *10.01.06*

C. Seiffert Holding GmbH  
Bismarckstr. 2 • 40721 Hilden



Zustellungen werden nur an den/die  
Bevollmächtigte(n) erbeten!



## Vollmacht

Der Partnerschaft Kapellmann und Partner

wird hiermit in Sachen *C. Seiffert Holding GmbH u.a. / Stadt Hildesheim*  
wegen *120/06 O 44*

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO); eingeschlossen ist die Befugnis, Widerklagen zu erheben und zurückzunehmen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen; Vereinbarungen über Scheidungsfolgen abzuschließen sowie Anträge auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften zu stellen;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit des Mandanten) zur Vertretung § 411 II StPO und damit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO; Strafanträge und andere nach der Strafprozessordnung zulässige und nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen notwendige Anträge zu stellen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in allen sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art; insbesondere in Unfallsachen Ansprüche gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer geltend zu machen;
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren, sowie Konkurs- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, einlegen zu lassen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Die Vollmacht ermächtigt ferner, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen (Inkassovollmacht) sowie Akteneinsicht zu nehmen.

*Hildesheim*

den *10.01.06*

*[Signature]*  
(Unterschrift)



# WOLFGANG LEHMANN

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

RA Wolfgang Lehmann  
Postfach 18 02 11 • 40569 Düsseldorf

Stadt Hilden  
Planungs- u. Vermessungsamt  
Postfach 10 08 80

40708 Hilden



40593 Düsseldorf

Haus-Endt-Straße 164  
Benrath-Urdenbach  
Telefon (0211) 71 43 56  
Telefax (0211) 7 18 20 29  
e-mail: RA.WolfgangLehmann@t-online.de  
<http://www.WolfgangLehmannRA.de>

Postbank Köln  
324 187-503 (BLZ 370 100 50)  
Deutsche Bank Düsseldorf  
6552939 (BLZ 300 700 24)

Datum: 25. Jan. 2006

**Bebauungsplan Nr. 236  
für den Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße  
Erneute öffentliche Auslegung  
Einwender: Dipl.Ing.Dipl.Wirt.Ing. Achim Hankel  
Zeichen: IV/61.1 Or**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mein Einwendungsschreiben vom 21.07.2005 bleibt aufrechterhalten.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden folgende Einwendungen vorgebracht:

First- und Traufhöhe des Plangebietes H wurden nur geringfügig zurückgenommen. Dagegen wurde das ehemalige Plangebiet J dem Plangebiet H zugeschlagen mit dem Ergebnis, daß hier nunmehr 2,5m höher gebaut werden kann.

Eine Verringerung der baulichen Nutzung im Plangebiet H ist nicht festzustellen. Vielmehr wird dem Verlangen stattgegeben, möglichst viel Wohnfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zu erhalten.

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung im Hintergelände der Wohngrundstücke Augustastraße 14 - 22 eine spürbare Minderung des Bodenwertes der Einwendergrundstücke Augustastraße 24 und 28 dar, die nicht wehrlos hinzunehmen ist.

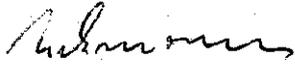
Bei Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses bzw. entsprechender Umplanung des Plangebietes E könnte auch die große Eiche als schützenswerter Baum erhalten bleiben. Durch die Erweiterung der Tiefgarage im Plangebiet H müssen weitere erhaltenswerte Gartenbäume gefällt werden.

Im Teilbereich I wird durch ein erforderliches Wegerecht für die rückseitige Bebauung der Wert der Wohngrundstücke Augustastraße 24 und 26 stark herabgesetzt, zudem eine gravierende Neuversiegelung ohne Ausgleichsfläche hergestellt.

Mit Schreiben vom 18.12.2005 an das Planungs- und Vermessungsamt hat mein Mandant sinngemäß bereits den Wunsch geäußert, sein nach der Offenlage erworbenes Grundstück Augustastraße 24 (Flur 50 Flurstück 252) von der Bebauung auszunehmen, da beabsichtigt ist, Gartenland zu erhalten. Diese Anregung wird bei der erneuten öffentlichen Auslegung nicht berücksichtigt.

Weitere Ausführungen bleiben vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



(Rechtsanwalt)

Peter Löhe

Gustav-Mahler.-Str. 50 40724 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Hilden, den 26. Januar 2006

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 236**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich fordere Sie hiermit auf den o.g. Plan zugunsten eines der Allgemeinheit nützenden Plans fallen zu lassen.

Das öffentliche Interesse scheint mir hier sehr zu Gunsten von einzelnen Eigentümern zurückzustehen.

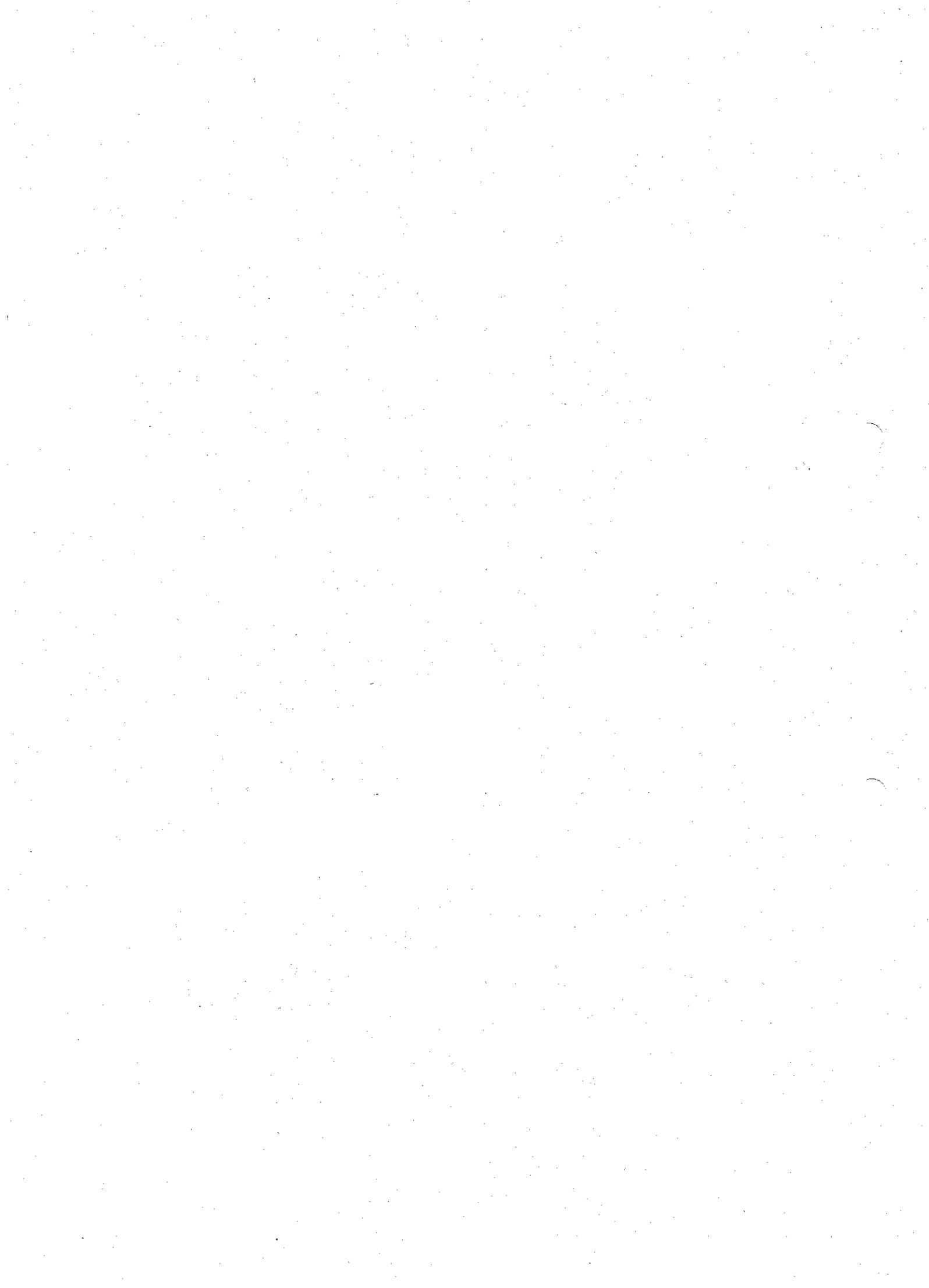
Meines Wissens nach sollte der Verkauf der Gemeinfläche dazu dienen, die Belastung des Haushalts durch die Sanierung und Erweiterung des Weiterbildungszentrums zu reduzieren. Jetzt wird aber auf einen großen Teil verzichtet, um die Bebauung der privaten Flächen zu ermöglichen bzw. gegenüber dem alten B-Plan zu erweitern.

Eine Bebauung der alten Gemeinfläche, wie im bisherigen Plan ausgewiesen, ohne eine Bebauung der privaten Grundstücke wäre sicherlich eine Lösung, die die Zustimmung der Mehrheit aller Hildener finden könnte, da ja bereits bisher eine ähnlich große Bebauung vorliegt.

Der zu erwartende Einspruch der bauwilligen Eigentümer sollte aus meiner Sicht dann gegen die Interessen der gesamten Bevölkerung abgewogen werden.

Mit freundlichem Gruß

  
Peter Löhe



**Bernd Müller**

Tel./ Fax 02103 334259

Augustastr. 7  
D 40721 Hilden

Bernd Müller, Augustastr. 7, D 40721 Hilden

Stadt Hilden

Planungs- u. Vermessungsamt



Hilden, 15.1.06

Einspruch gegen Bebauungsplan 236

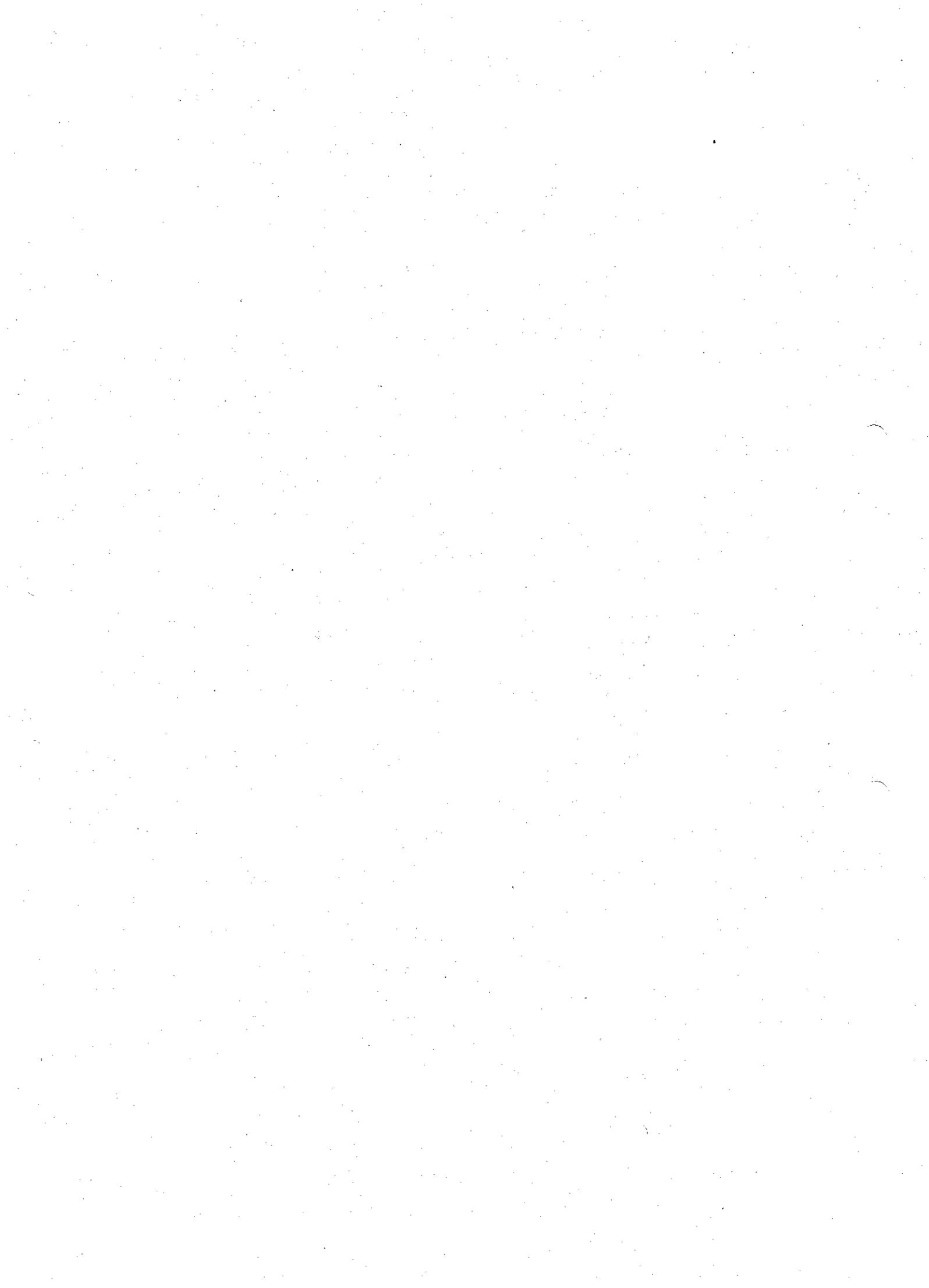
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Einspruch gegen obigen Bebauungsplan.

Die erneute Offenlegung führt dazu, daß die Bebauung privater Grundstücke noch intensiver erfolgen kann. Andererseits wird die Bebauung der bisher öffentlichen Fläche zurückgenommen. Dies hat sicherlich auch einen niedrigeren Verkaufserlös zur Folge. Vielleicht möchte die Stadt auch die Einnahmen aus der neuen „Regensteuer“ erhöhen, denn es werden wertvolle Bäume weichen und die Flächen werden versiegelt.

Meines Wissens hat die Stadt und andere noch immer Platzbedarf. Da könnte der alte „Neubau ehemaliges HGH“ sicherlich preiswerter saniert werden als der Bahnhof.

Mit freundlichem Gruß



Handwritten: eing. 27. 1. 06

Claudia und Dieter Noldenn – Augustastraße 14 – 40721 Hilden

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Hilden, 26. Januar 2006

**Bebauungsplan 236 Gerresheimer Str. / Augustastr. / Hoffeldstr.  
Protest / Widerspruch gegen eine mögliche Festschreibung  
Ihr Schreiben vom 20.12.2005**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den nunmehr vorgeschlagenen Bebauungsplan Nr. 236 in der heutigen Form möchten wir protestieren und widersprechen. Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 23. Juni 2005 stehen wir nach wie vor der vorgesehenen Bebauung deutlich ablehnend gegenüber.

In der jetzt vorgeschlagenen Variante, sprechen Sie von einer „abgespeckten Version“. Dies können wir nicht erkennen, vielmehr ist es geradezu irreführend, denn die Bebauung auf den Grundstücken Augustastraße 14 und 16 wird sowohl eine Vergrößerung der Grundrisse als auch der Geschossflächen mit sich bringen. Die von Ihnen angesprochene Flächenversiegelung wird von Ihnen selber als erhöht ausgewiesen.

Sind es nicht gerade diese Argumente, die Sie in den letzten Verhandlungen wieder zum Nachdenken gebracht haben.

Gestatten Sie uns eine Frage: Haben Sie schon einmal erlebt, dass Bürger der Stadt Hilden in der Dorothea-Erxleben-Straße oder in der neugebauten Bonhoeffer-Siedlung spazieren gehen?

Wohl kaum, vielmehr suchen die im Norden ansässigen Bürger gerne die grün gelegenen schattigen Straßen, insbesondere die Augustastraße und Hoffeldstraße als Zugang zur Innenstadt auf. Die Gründe für die intensive Nutzung als Zugangsstraße aber auch im Sommer als gerne genommene Route für Skater und radfahrende Familien liegt in der parkähnlichen Landschaft der Grundstücke. Sie selber werden feststellen, dass Sie bei Spaziergängen durch die Augustastraße den Blick schweifen lassen und hinter den Häusern den alten Baumbestand, den hohen Anteil an Grünflächen wohlthuend betrachten. Gerade das ist die Lebensqualität, die den Hildener Norden auszeichnet und nicht nur von den Anwohnern, sondern vielen weiteren Mitbürgern genutzt wird. Gerade hier liegt die Attraktivität für die Stadt Hilden mitbegründet.

Es ist daher geradezu ein Hohn, die Geschossflächen auf den Grundstücken 14 und 16 entgegen der 1. Version nochmals zu erhöhen. So sind Sie auf dem Wege in die von uns angesprochene Mittelmäßigkeit der Bebauung zu verfallen, die der Bebauung in der Bonhoeffer-Siedlung oder in der Dorothea-Erxleben-Siedlung gleich kommen. Wer will das?

Die Nutzung des Helmholtz-Geländes, des bisherigen Geländes zur Bebauung ist unseres Erachtens völlig ausreichend, eine weitere Versiegelung der Hinterlandflächen lehnen wir ausdrücklich ab. Dies gilt nicht nur in unserem ureigensten Interesse sondern auch für die Bevölkerung im Hildener Norden und die Attraktivität der Stadt an sich.

Sollten Sie wie vorgesehen auf den Wohneinheiten, insbesondere die von Ihnen angesprochenen 1-Personen-Haushalte unterbringen, so wäre die Verkehrsnutzung in der heutigen Zeit durch ein vielfaches des Autoverkehrs die Folge und eine sehr eingeschränkte Parkplatzsituation in der Augustastraße ein Konflikt, der insbesondere auch durch die hohe Anzahl der umliegenden Schulen und Kindergärten ein Gefahr mit sich bringt. Hier spielen wohl nur die monetären Interessen einzelner Grundstückseigentümer eine Rolle, die Sie in der Gesamtverantwortung für die städtische Bebauung sehr wohl überdenken sollten.

Die von Ihnen angesprochene Siedlungsdichte durch Ausgleichsflächen zu kompensieren halten wir für eine Scheinargumentation, da versiegelte Flächen insbesondere in den von Ihnen aufgeführten Teilbereichen E, H und I nicht kompensiert werden können.

Wenn Sie sich ein abschreckendes Beispiel für die kompakte Bebauung vor Augen führen möchten, können Sie in der Augustastraße einfach auf die andere Straßenseite schauen und dort die Verdichtung auf dem ehemaligen Villengrundstück Ecke Gerresheimer Straße erkennen. Den öffentlichen Protest über diese Bebauung haben Sie sicher auch noch gut in Erinnerung!

Wir appellieren daher eindringlich, die vorgeschlagene Bebauung, insbesondere die verschärfte Situation Richtung Augustastraße abzulehnen und nur auf dem bisher versiegelten Gelände des alten Helmholtz-Gymnasiums eine alternative Nutzung des Grundstückes vorzunehmen.

Bitte sehen Sie nicht die monetären Interessen einzelner Investoren als verlockendes Argument sondern beachten die Gesamtverantwortung, die Sie im Rat der Stadt für die Hildener Bürger haben.

Wir hoffen unverändert, dass Sie den Argumenten zuträglich sind und Sie den Bebauungsplan in seiner jetzt neuen, unserer Meinung nach verschärften Variante verhindern und sich für eine der schönsten Straßen Hildens eine bessere Lösung erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

*C. Noldenn D. Noldenn*

Claudia und Dieter Noldenn

Dr. Josef Penninger

Mozartstraße 64 40724 Hilden

Dr. Josef Penninger Mozartstrasse 64 40724 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Hilden, den 24. Januar 2006

Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

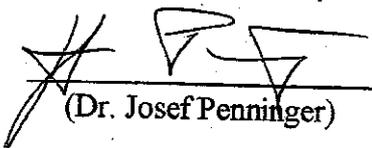
hiermit möchte ich mich entschieden gegen die geplante Bebauung im Hinterland der Augustastraße äußern. Die geänderte Bebauungsvorlage bedeutet m.E. keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen, im Stadtentwicklungsausschuss gescheiterten, Plan im Hinblick auf die Interessen der Anwohner und der Hildener Bürger im Allgemeinen.

Im Gegenteil scheint mir die vergrößerte Bebauungsmöglichkeit auf den privaten Grundstücken eher ein Zugeständnis an einen Teil der dortigen Eigentümer zu Lasten der Stadt zu sein, die aus der geplanten halben Bebauung auch nur einen wesentlich geringeren wirtschaftlichen Erlös erzielen wird.

Es handelt sich hier aus meiner Sicht um eine weitere massive Bebauung unserer ohnehin dicht bebauten Stadt. Der Blick auf die in jüngerer Vergangenheit gebauten oder noch in Bau befindlichen Projekte (z.B. Dietrich-Bonhoeffer-Gelände, Gewerbepark Giessenheide, Augustastraße, Hummelster Straße) erfüllt mich mit großer Sorge. Wenn weiter so in die wichtigen öffentlichen und privaten Grünflächen eingegriffen wird, sehe ich die Attraktivität Hildens als Wohnort sehr gefährdet.

Daher fordere ich Sie hiermit auf, die Bebauung der privaten Grundstücke nicht zu gestatten und im Interesse Hildens eine umweltverträgliche Lösung für das städtische Grundstück zu finden.

mit freundlichen Grüßen

  
(Dr. Josef Penninger)



Renate Penninger  
Mozartstr. 64  
40724 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



30.01.2006

### **Bebauungsplan Nr. 236**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Erschrecken habe ich die erneute Offenlegung des Bebauungsplans 236 zur Kenntnis genommen. Schon bei der ersten Fassung im Sommer 2005 hatte ich große Bedenken und wollte damals schon Einspruch einlegen. Erleichtert war ich dann, als die Bürgergedenken scheinbar ein umdenken seitens der Entscheidungsträger bewirkt haben.

In dem jetzt von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan sehe ich keine Vorteile gegenüber dem alten Plan, handelt es sich doch um eine noch massivere Bebauung auf den Privatgrundstücken als bisher (2-stöckig statt 1-stöckig, Vergrößerung der überbaubaren Fläche). Eine weitere zusammenhängende Grünfläche, die für die Erhaltung eines ökologischen Gleichgewichts erforderlich ist, würde mit der Umsetzung des o.g. Bebauungsplans verloren gehen. Es ist meines Erachtens unverantwortlich, welcher Raubbau in den letzten Jahren in Hilden diesbezüglich stattgefunden hat. Die Stadt Hilden ist dabei, sich von dem Bild einer liebens- und lebenswerten, dabei kulturell offenen Stadt zu einem völlig zugebauten Immobilienstandort zu wandeln, der den Menschen keinen Platz mehr zum Leben lässt und die Erhaltung natürlicher Lebensräume für Vögel, Igel und andere Kleintiere völlig außer Acht lässt!

Daher bin ich für die Erhaltung der Gemeindefläche zur Nutzung durch die VHS und gegen eine private Bebauungsmöglichkeit hinter der Augustastraße.

Mit freundlichen Grüßen

*R. Penninger*

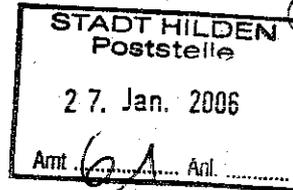


Heike Raddatz  
Augustastraße 26  
40721 Hilden

Hilden, den 27.01.2006

Stadtverwaltung Hilden  
Planungsamt  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Betrifft: Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

obwohl wir uns zum heutigen Zeitpunkt nicht mit dem Gedanken einer Bebauung unseres Grundstückes befassen, möchten wir Wert darauf legen, dass unser Grundstück weiterhin im Bebauungsplan bestehen bleibt.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass eine so massive und hohe Bebauung, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, für uns weder heute noch in Zukunft akzeptabel ist.

Mit freundlichen Grüßen

*Heike Raddatz*



Silvia Petring, Augustastr. 28, 40721 Hilden

Stadtverwaltung Hilden  
-Planungs- u. Vermessungsamt -  
Rathaus

40721 Hilden



Hilden, 29.01.2006

### **Bebauungsplan 236 Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße Bedenken und Anregungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan werden folgende Bedenken und Anregungen geäußert:

Nach wie vor wird im Bebauungsplan 236 der rückwärtige Gartenbereich der Häuser Augustastraße 22, 20 u. 18 (Plangebiet H) **mit einem dreizügigen Mehrfamilienhaus beplant, das sich über drei Grundstücke erstreckt.** Hier wird **erheblich** von der vorhandenen Bebauung abgewichen, die zur Zeit aus Einzel bzw. Doppelhäusern besteht. Das derzeitige Straßenbild wird dadurch erheblich verändert.

Die Bedenken hinsichtlich des Plangebietes I (Häuser Augustastraße 26+24) richten sich gegen die Erschließung über die Augustastraße, zumal der neue Eigentümer des Hauses Augustastraße 24 sein Grundstück gar nicht bebauen will.

Zum jetzigen Plangebiet H ist festzustellen, dass entgegen der letzten Variante des Bebauungsplans das ehemalige Plangebiet J (Augustastraße 16+14) eingeschossig beplant war und nun dem Plangebiet H mit einer zweigeschossigen Bauweise zugeordnet wurde. **Statt eingeschossig nun zweigeschossig!!!!!! Und dementsprechend eine größere Tiefgarage, die noch mehr Bodenversiegelung und das Fällen eines weiteren Baumes zur Folge hat.** Keinerlei Berücksichtigung der Bürgeranregungen, sondern lediglich Umsetzen der Interessen der bauwilligen Grundstückseigentümer.

Welche im öffentlichen Interesse liegenden Gründe haben zu dieser einschneidenden nachteiligen Planungsänderung geführt?

Zum Plangebiet E - Es wäre im Sinne aller Hildener Bürger, diese Fläche der allgemeinen Nutzung zur Verfügung zu stellen, z.B. als zusätzliches Raumangebot für Musikschule und VHS oder Grünfläche mit Kinderspielplatz usw.

Im übrigen ist die Verkehrssituation an der Parkplatzzufahrt zu den Öffnungszeiten der Musikschule und der VHS schon jetzt kritisch. Häufig stehen Fahrzeuge außerhalb der markierten Parkplätze und machen den Weg der Kinder, die mit Fahrrädern und zu Fuß zur Musikschule gehen, sehr unübersichtlich. Wenn dann noch die Fahrzeuge der Bewohner und Besucher der geplanten Häuser hinzukommen, wird das Gefahrenpotential noch größer.

Ganz allgemein ist zu beanstanden, dass für die geplanten Bauvorhaben fast 40 Bäume gefällt werden, die teilweise bereits älter als eine Generation sind. So sind diese Bäume Lebensraum vieler Tiere. Zum Beispiel des Grünspechtes, der gemäß „roter Liste NRW“ als gefährdet (Stufe 3) eingestuft wird. Siehe beigefügte Fotos aus dem Garten Augustastraße 28 vom 15.12.2005. Ein am gleichen Tag erstellter Film über den Grünspecht ist als CD beigefügt. Dies ist nur ein Beispiel vieler in diesen Gärten anzutreffender anderer Tiere, wie da sind Igel, Eichhörnchen, Rotkehlchen, diverse Schmetterlingsarten und Käferarten, z.B. den vom Aussterben bedrohten Hirschkäfer.

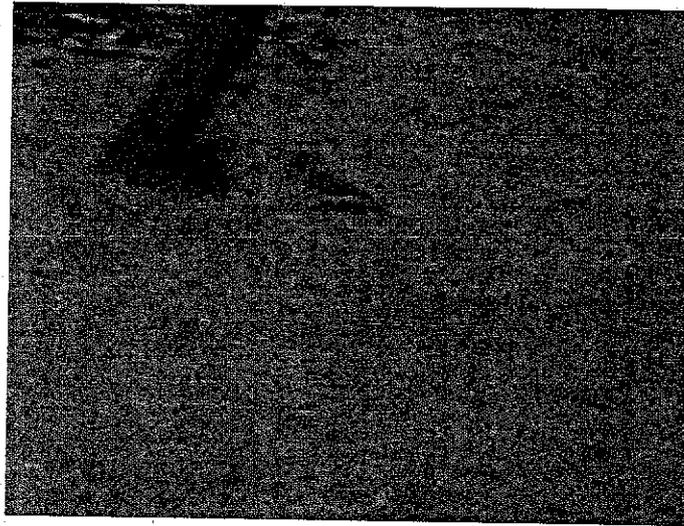
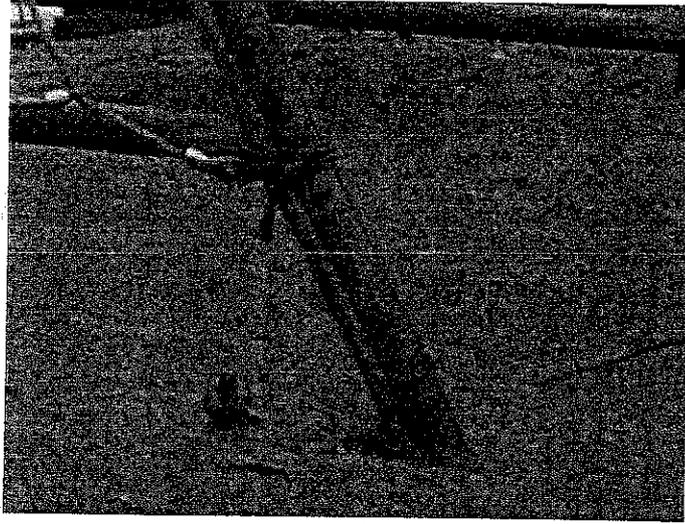
Ausserdem bieten diese alten Bäume nicht nur vielen Tieren einen Lebensraum, sondern sorgen auch dafür, Lärm- und Schadstoffimmissionen in der Innenstadt zu verringern und die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern.

Deshalb die Bitte an alle, die an der Entscheidung über diesen Bebauungsplan mitwirken werden – schauen Sie sich vorher an, worüber Sie, stellvertretend für die Hildener Bürger, entscheiden werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Silvia Petring

Grünspecht 15.12.2005

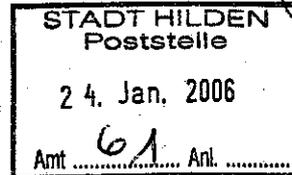


PICT0266



Dagmar und Uwe Schnelle  
Gerresheimer-Str.18  
40721 Hilden  
Hilden, 22.01.2006

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



### Einspruch Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

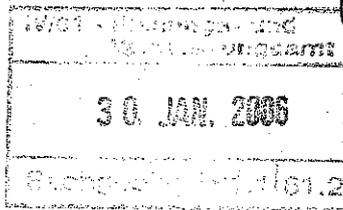
die angebliche neue Variante des Bebauungsplans ist nicht wesentlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Die Bebauung des öffentlichen Grundstückes wird von 20 auf 10 Einheiten nur halbiert. Aber auf den privaten Geländen wird eine größere Bebauung zugelassen, durch eine höhere Geschossigkeit und eine größere Grundfläche. Somit werden die gesamten Wohneinheiten nur um sechs verkleinert.

Die meisten privaten Eigentümer, die auf ihrem Hinterland bauen wollen, wohnen nicht hier in Hilden. Sie können die Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft gar nicht beurteilen. Sie sollten aber eine Zufahrt auf ihr Hinterland über ihre Grundstücke ermöglichen, sodass die Gerresheimerstrasse und der Parkplatz der Musikschule nicht noch zusätzlich belastet werden. Der Parkplatz und die Zufahrt des „Taubenschlages Gerresheimerstrasse 20“ wird so sehr von Autos, Fahrrädern und Fußgängern frequentiert und ist nicht weiter belastbar.

Mit freundlichen Grüßen

*Dagmar Schnelle*





Renate und Rudolf Rooff  
Carl-Orff-Str. 1  
40724 Hilden

den 30. Januar 2006

An das  
Planungsamt  
der Stadt Hilden

Am Rathaus 1

40721 Hilden

Bebauungsplan Nr. 236 in der zuletzt geänderten Fassung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erheben gegen die neuesten Änderungen des oben bezeichneten Bebauungsplans Nr. 236 Einspruch und Protest.

Der Stadt Hilden wird schon jetzt oder fest geplant ringsum durch Straßen, Autobahnen, Eisenbahnen, Schwebebahntrassen, Pipelines die Luft zum Atmen, geschweige zum Wachsen abgeschnürt. Innerstädtisch schmückt sich Hilden nach wie vor mit der Goldmedaille für die Kommune mit der höchsten Wohndichte im Kreis Mettmann.

Die Änderungen von BbP. 236, als da wären die Zusammenfassung der bisherigen Teilstücke H und I und die so ermöglichte Aufstockung auf zwei Geschosse, tragen dazu bei, die Wohndichte weiter zu vergrößern. Außerdem ist versäumt worden, wenn schon der vorgesehenen Bebauung eine Reihe z. T. ausgewachsener Bäume zum Opfer fallen sollen, den verbleibenden Baumbestand planungsrechtlich in Schutz zu nehmen. Wenn die kritisierten Änderungen doch wenigstens noch im Interesse Hildener Bürger wären!

Wir appellieren deshalb nachdrücklich an die Verantwortlichen in Rat und Verwaltung der Stadt Hilden, die vorgesehenen Änderungen von Bebauungsplan Nr. 236 nicht zuzulassen und den Bebauungsplan in der vorherigen Gestalt wiederherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Renate Rooff Rudolf Rooff



Bettina Thimm  
Gerresheimer Str. 10  
40721 Hilden

Hilden, 27.01.06

Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Betr.: Bedenken gegen den geänderten Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich als Hildener Bürger meine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan äußern.

Gegenüber dem alten Bebauungsplan im Bereich Augustastr. ist die Bebauungshöhe nun nicht mehr 1stöckig, sondern 2stöckig mit Pultdach.

Außerdem wurde die überbaubare Fläche vergrößert und die Tiefgarage wurde erweitert.

Diese erhebliche Mehrbebauung liegt wohl eindeutig im Interesse der Investoren, die allerdings nicht in Hilden leben, und nicht im Interesse der Hildener Anwohner!

Die Umsetzung dieses geänderten Bebauungsplanes sollte verhindert werden, da sie zu Lärmbelästigung und Wohnwertverschlechterung führt. Zumal die unausweichliche Fällung der Bäume der Umwelt nicht gut tut.

Mit freundlichen Grüßen

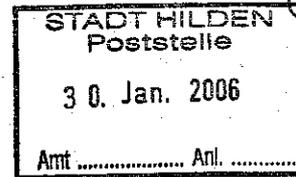
A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'B. Thimm'.



Horst Thimm  
Gerresheimer Str.10  
40721 Hilden

Hilden 26.01.06

Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Betr.: Bedenken gegen den geänderten Bebauungsplan Nr.236

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum o.g. Bebauungsplan möchte ich hiermit als Hildener Bürger Stellung nehmen.

Ich denke, dass die wesentlichen Änderungen gegenüber dem alten Bebauungsplan im Bereich Augustastraße nicht im Interesse der Hildener Bürger sind, sondern nur den Investoren nützen.

1. wurde die überbaubare Fläche vergrößert
2. wurde die Tiefgarage um ca. 500qm erweitert
3. wurde die Bebauungshöhe von 1 stöckig auf nun 2 stöckig **mit** Pultdach erhöht

Lärmbelästigungen, Wohnwertverschlechterungen und negative Auswirkungen für die Umwelt wären die Folge.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Horst Thimm', written over a long horizontal line.



Manfred Tröltzsch · Gerresheimer Str.24 · 40721 Hilden

Planungs- und  
Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

Hilden, den 26.01.06

**Bedenken und Anregungen zum geänderten Bebauungsplan Nr. 236**  
**Gerresheimer Strasse Augustastrasse Hoffeldstrasse:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum o.g. geänderten Bebauungsplan möchte ich hiermit als Hildener Bürger und betroffener Anwohner wie folgt Stellung nehmen.

**zu den Änderungen:**

Die Änderungen im Bereich des Plangebietes **H** vormals **J** können aus meiner Sicht in keinem Fall akzeptiert werden. Sie führen unbestreitbar zu einer nochmaligen Verschlechterung für die direkten Anlieger Gerresheimer Strasse 22-24 und Augustastrasse 12-16 im Vergleich zur bisherigen Vorlage.

Dies meint die **Vergrößerung der Tiefgarage, Erhöhung der Gebäude und Annäherung des Wohngebäudes bis auf 3m** an die Grundstücke Gerresheimer Strasse 22-24.

Die Änderungen stehen außerdem im Widerspruch zur vorherigen Vorlage. (siehe Beschlussvorlage Seite 19 Punkt 2.9) Dort wird in der Begründung der Zurückweisung der Anregungen der Anwälte der Gbr. Uffmann darauf hingewiesen: „Für die getroffenen Festlegungen gibt es gute städtebauliche Gründe...“ siehe Anlage (Kopie der entsprechenden Seite; betreffende Passagen sind dort markiert)

Insgesamt (E,H,I) wurde zwar eine Reduzierung der Bebauung geplant, es handelt sich jedoch unter dem Strich nur um 6 Wohneinheiten, da im Teilbereich **H(J)** die Anzahl erhöht wurde.

**Fazit**

Im direkten Umfeld dieser, von der veränderten Bebauungsvorlage betroffenen Grundstücke, befinden sich 5 Wohnhäuser mit insgesamt 9 Familien.

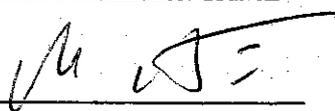
Dies bedeutet, dass die Interessen von 31 Anwohnern davon 10 Kinder geringer bewertet werden, als die der 5 bauwilligen Eigentümer von denen zwei nicht einmal mehr Hildener Einwohner sind. Es drängt sich hier auch die Frage auf, warum die Stadt bereit ist zu Gunsten dieser beiden Eigentümer den Erlös aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks zu halbieren!

Im übrigen weise ich auf meine Bedenken und Anregungen vom 22.6.2005 hin, die in fast allen Bereichen in keinster Weise berücksichtigt wurden.

Meine Anregung in Bezug auf das Plangebiet **H, I** ist daher: **Die Bebauung gänzlich zu unterlassen.**

Außerdem möchte ich feststellen, dass ich einer mäßigen Wohnbebauung auf dem Gebiet **E**, wie sicherlich viele Hildener Bürger nicht grundsätzlich negativ gegenüber stehe, gleichwohl eine Erhaltung des Gebäudes für städtische Zwecke auch für möglich und sinnvoll halte. Eine sinnvolle Gestaltung zum Erhalt der großen Eiche, wäre ein Grund für mich dieser Bebauung auf dem städtischen Grundstück auch als Wohnbebauung zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Manfred Tröltzsch



Gisela Tröltzsch  
Gerresheimer Str. 24  
40721 Hilden

Hilden, 25.1.2006

An den Planungs- und Vermessungsausschuss  
der Stadt Hilden  
Am Rathaus 1

Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236

Der geänderte Bebauungsplan, der in der Presse als „abgespeckte Version“ gegenüber dem ersten Entwurf angekündigt wurde, enttäuscht mich als unmittelbare Anwohnerin des Bebauungsgebietes sehr.

Das „Abgespeckte“ in diesem Plan sehe ich lediglich in den Änderungen die Baueinheit E betreffend gegeben. Diese Fläche ist durch den bestehenden Bau bereits eine versiegelte Fläche, sprich von minderer Qualität für die Anwohner.

Bedenklich finde ich, dass an der Hinterlandbebauung der Häuser der Augustastraße festgehalten wird. Damit wird eine stadtzentrumnahe Grünfläche und die darauf wachsenden alten Bäume, die ein wichtiger Bestandteil des Klimas (Luft und Schatten) auch in unserem Garten sind, zerstört und die Fläche ebenfalls teilweise versiegelt. Das bedeutet eine Verschlechterung für die hier lebenden Menschen und Tiere und deshalb äussere ich meine Bedenken gegen diese Art der Bebauung.

mit freundlichen Grüßen

Gisela Tröltzsch



**Thomas Wolff**  
- Rechtsanwalt -

**Warrington Platz 27 a**  
**40721 Hilden**

Tel. privat 02103/51968  
Telefax 02129/9366-77  
Tel. Kanzlei 02129/9366-6

An das  
Planungs- und Vermessungsamt  
der Stadt Hilden  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Bo 1/2.

Vorab per Telefax Nr.: 02103/72 603

Hilden, 30.01.2006

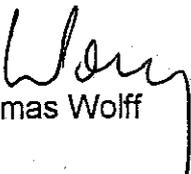
**Bebauungsplan Nr. 236, 2. Offenlage**  
**Anregungen und Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den eingangs genannten Bebauungsplan bestehen weiterhin erhebliche Bedenken, insbesondere wie folgt:

1. Maß und Art der Bebauung werden in der 2. Offenlage nur unwesentlich vermindert, im Plangebiet H ist jetzt einem Grundstückseigentümer, welcher bei der ersten Offenlage lediglich eingeschossig bauen durfte, sogar eine zweigeschossige Bebauung erlaubt.
2. Die Zerstörung des wertvollen Baumbestandes ist durch die geänderte Planung nicht herabgesetzt, geschweige denn gestoppt worden, es findet ohne Rücksicht auf ökologische Aspekte eine unsinnige Überplanung von für das Kleinklima im Innenstadtbereich wichtigem Baumbestand statt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Wolff

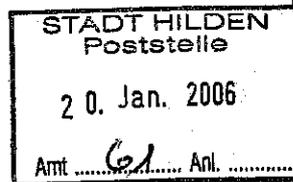


**HELGA BREITENBACH**

Augustastr. 18  
40721 Hilden  
Tel.: 02103-42060  
Fax: 02103-337506  
e-mail: helgabreitenbach@web.de

Stadtverwaltung Hilden  
Planungsamt  
Am Rathaus

40721 Hilden



Hilden, 23. Januar 2006

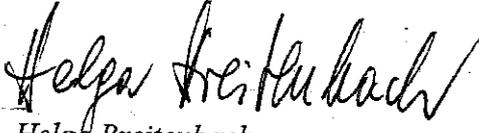
**Bebauungsplan 236**  
**Offenlegung vom 16.01.-30.01.06**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den vielen Diskussionen der letzten Monate über das Für und Wider einer möglichen Bebauung berücksichtigt der jetzt vorliegende Plan sowohl die Interessen der Befürworter als auch die Bedenken anderer Nachbarn und Bürger.

Ich möchte Ihnen mitteilen, dass ich dem ö.g. Bebauungsplan zustimme und bitte Sie, nach nun dreijähriger Planungszeit, um Erteilung des Baurechts.

Mit freundlichen Grüßen

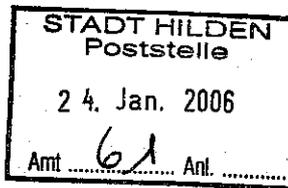
  
Helga Breitenbach



Martina Clasani  
Augustastrasse 20

40721 Hilden, den 21.1.06

Stadtverwaltung Hilden  
Planungsamt  
Am Rathaus



## Offenlegung des Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe mir die Planungsunterlagen angesehen. Dabei interessierten mich in erster Linie die vorgesehen Gebäude auf dem Hintergelände der Augustastrasse. Das sehr tiefe Grundstück wird derzeit überwiegend nur in der vorderen Hälfte genutzt.

Die im hinteren Bereich geplante Bebauung ist von meiner Wohnung aus ca. 35m weit entfernt. Somit verbleibt für mich reichlich grüne Fläche mit Baumbestand.

Da die Erschließung von der Gerresheimer Straße aus erfolgt und die Autoabstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen sind, wird auch keine erhöhte Lärmbelästigung auf mich zukommen.

Ich sehe keine gravierende Gründe, die gegen diese Bebauung sprechen.

Deshalb stimme ich dem Bebauungsplan zu.

Mit freundlichen Grüßen

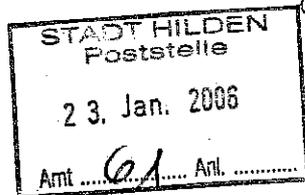
Martina Clasani



Marita Drißner  
Am Bruchhauser Kamp 47

40721 Hilden, 22.1.2006

Stadtverwaltung Hilden  
Am Rathaus  
Planungsamt



### **Kommentar zum offenliegenden Bebauungsplan 236**

Sehr geehrte Damen und Herr,

mit Interesse (und Schmunzeln) habe ich in den letzten Wochen und Monaten in der Presse das Gezerre der zuständigen Behörden und Politiker um die o.g. geplante Bebauung verfolgt und mich auch anderweitig darüber informiert. Obwohl ich selbst nicht direkt betroffen bin, möchte ich doch ein paar Sätze beitragen:

Der vorliegende Bebauungsplan eröffnet meines Erachtens die Möglichkeit stadtnah **und** im Grünen **und** trotzdem maßvoll zu bauen. Aus welchen Gründen verschiedene Seiten hiergegen vorgehen möchten, ist mir angesichts diverser anderer zur Zeit im Bau befindlicher Großprojekte in Hilden, völlig unverständlich.

Außerdem gebe ich zu bedenken, dass die Stadt Hilden ja anscheinend mit zunehmenden finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen hat. Hier könnte doch der Erlös aus dem Verkauf des öffentlichen Grundstücks sicher hilfreich sein.

Ich möchte mich hiermit für den offenliegenden Bebauungsplan aussprechen und zwar zum Wohle meiner Stadt.

Mit freundlichen Grüßen



Dagmar Erdmann  
Willi Lesch  
AugustastraÙe 22  
Tel: 0172 2910985  
Mail: Lesch.Willi@web.de

40721 Hilden, 30.01.2006

Offener Brief an die  
Stadtverwaltung Hilden  
Planungsamt  
Am Rathaus

Verteiler: Alle Ratsfraktionen,  
RP, NRZ, WZ

## **Offenlegung Bebauungsplan 236, vom 16.01. bis 30.01.2006**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem dieses Verfahren augenscheinlich zum Spielball der politischen Kräfte wurde und immer noch, ohne überzeugende und nachvollziehbare Sachargumente, von einer Einstellung bedroht ist, möchten wir deshalb mit Daten und Fakten für eine Bebauung des Hintergeländes argumentieren.

### **Grünfläche und Abstände der Gebäude zueinander**

Wir verfügen im Hintergelände der 5 privaten Grundstücke über eine ca. 60m tiefe und ca. 64m breite Grünfläche. Dies sind ca. 3800qm. Das zu bebauende öffentliche Grundstück hinter dem Alten Helmholtz ist ca. 2700qm groß. Die Gesamtfläche beträgt somit ca. 6500qm. Derzeit sind auf dem öffentlichen Grundstück ca. 1900qm Fläche versiegelt.

**Bezogen auf die Gesamtfläche von 6500qm sind heute ca. 29% versiegelt**

Entsprechend des vorliegenden Planungsentwurfs würden für unsere Baumaßnahme insgesamt nur ca. 1250qm bebaut, bzw. versiegelt werden. Dies entspricht einer Versiegelung von nur ca. 19%

**Wir entsiegeln somit die Gesamtfläche um ca. 650qm oder um 10%**

**Somit verbleiben von den ca. 6500qm Gesamtfläche, ca. 5250qm oder 81% als Grünfläche.**

Der Abstand der geplanten Häuser auf dem privaten Hintergelände zu den alten Häusern an der AugustastraÙe beträgt ca. 32m, zu den geplanten Gebäuden auf dem öffentlichen Grundstück ca. 25m. Dies sind sozialverträgliche Abstände, die ihresgleichen suchen.

In den Eingaben während der ersten Offenlegung wird von massivster Bebauung, extremster Versiegelung und Zubetonierung gesprochen. Dies ist anhand der vorstehenden Daten einfach nicht nachvollziehbar. Es sind tendenziöse und ideologisch gefärbte Einlassungen, die absolut nicht der Wahrheit entsprechen.

**Im Gegenteil,**

**wo in Hilden findet man bei den aktuellen und in Planung befindlichen Projekten eine derart aufgelockerte Bebauung mitten im Grünen?  
Wo wurde oder wird durch eine Baumaßnahme eine vorhandene Versiegelung reduziert?**

### **Baumbestand**

Immer wieder wird von unserem hochwertigen, erhaltenswerten, alten Baumbestand gesprochen. Ohne Überprüfung des Sachverhalts werden diese Falschmeldungen von den Gegnern der Bebauung weiterverbreitet, da es augenscheinlich gut ins eigene Anti- Konzept passt.

Es ist erstaunlich, dass diese Unwahrheiten permanent von Menschen wiederholt werden, die sich selbst als oberste Naturschützer ernannt haben, aber noch nie unsere Grundstücke betreten.

Wo bleibt die Objektivität und die Fairness?

Bei den meisten unserer Bäume handelt es sich um uralte, teilweise halb oder ganz abgestorbene Bäume. Sechs dieser Bäume trieben in diesem Sommer keine oder nur wenige Blätter. Die Obstbäume tragen kaum noch Früchte. Die meisten Nadelgehölze sind nur noch im oberen Drittel begrünt. Zwei davon sind durch Windbelastung so in Schiefelage geraten, dass sie gefällt werden müssten. Bei einigen Bäumen sind größere faule Löcher sichtbar.

Wenn diese Baumarten so extrem schützenswert sein sollten, wieso wurde keine davon in die Wiederanpflanzungsliste der Stadtverwaltung aufgenommen?

**Warum müssen solche Bäume unter allen Umständen erhalten werden?**

Zum Nachweis unserer Angaben laden wir alle Interessierten zu einer gemeinsamen Ortsbesichtigung unserer Grundstücke ein.

Wir haben uns bereits während der ersten Offenlegung schriftlich verpflichtet, nach Abschluss der Bauarbeiten, unter Anleitung des Grünflächenamts, eine optimale Wiederanpflanzung durchzuführen und auch die verbleibende, nicht als Bauland ausgewiesene Fläche mit einzubeziehen.

Dadurch könnte auch der Bedarf an öffentlicher Ausgleichsfläche verringert werden.

### **Wohnraumbedarf, Wohnraumqualität**

Wir planen u.a. Wohnraum für Menschen ab 50 plus, denen, nach dem Auszug ihrer Kinder, das Haus zu groß geworden ist und/oder die zukünftig auf einer Ebene wohnen möchten. Wir planen überwiegend barrierefreie, altersgerechte Wohnungen mit Aufzug, ohne Schwellen von der Tiefgarage bis in die Dusche oder zur Terrasse. Die Ausstattung soll sich im gehobenen Bereich bewegen. Aufgrund der Altersentwicklung besteht für dieses Segment ein hoher bis steigender Bedarf.

### **Parkplatzproblematik**

Bewohner der Gerresheimer Straße beklagten die Parkplatznot.

Im Gegensatz zu uns, **wir planen pro Wohnung 1,5 Stellplätze**, sind etliche dieser Anwohner auf öffentlichen Parkraum angewiesen, der sich auch noch direkt vor ihrer Haustür befinden sollte.

Erscheint dieses z. Zt. vorhandene Privileg gefährdet, wird gegen den möglichen Veränderungsgrund protestiert.

Dürfen wir deshalb kein Baurecht erhalten?

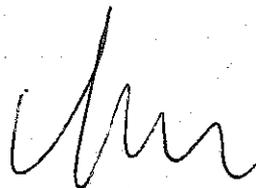
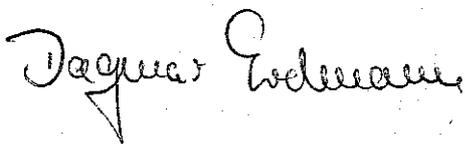
### **Verkehrssicherheit, Verkehrs- und Lärmbelästigung**

14000 Kfz werden laut Planungsamt pro Tag auf der Gerresheimer Straße gezählt. Nach dem jetzigen Stand der Planung kämen ca. 25 Anwohner mit ihren Fahrzeugen hinzu.

Ist dies eine unzumutbare Belastung mit einem extrem erhöhten Gefahrenpotenzial?

**Die vorgetragenen Daten und Fakten machen deutlich, dass die Natur nicht blindwütig zerstört und auch nicht brutal zubetoniert werden soll. Im Gegenteil, der Planungsentwurf beinhaltet ein ansprechendes und ausgewogenes Miteinander von Wohnbebauung und Grünfläche, wie es in Hilden bei anderen Neubauprojekten nicht annähernd vorhanden ist. Deshalb stimmen wir dem Planungsentwurf zu.**

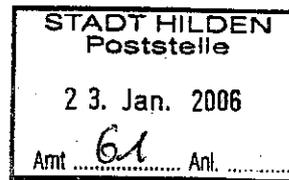
Mit freundlichen Grüßen



Veronica und Horst Schimmel  
AugustastraÙe 20  
40721 Hilden

Hilden, den 19.1.06

Stadtverwaltung Hilden  
Planungsamt  
Am Rathaus 3



## Bebauungsplan 236, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehmen wir zur geplanten Bebauung wie folgt Stellung:

Wir wohnen seit 25 Jahren an obiger Adresse und genießen die Aussicht in die Gärten. Deshalb haben wir das Verfahren von Anfang an verfolgt. Wir haben dabei zwei Seelen in unserer Brust. Zum einen gefällt uns der Blick ins Grüne, zum anderen können wir die, aus unserer Sicht, übertriebenen Kommentare, wie rücksichtsloses Vernichten der Natur, Vernichtung von Lebensraum für Tiere und brutales Zubetonieren nicht nachvollziehen.

Wer die Gärten und deren Weitläufigkeit sowie den Zustand der Bäume kennt, merkt sofort, dass mit Kanonen auf Spatzen geschossen wird. Aus welchem Grund auch immer.

Wie aus den Unterlagen zu ersehen ist, bleibt auch nach der Bebauung der größte Teil der Grünfläche erhalten.

Auch der Abstand von 30-35m zwischen dem vorhandenen Haus und dem neuen Gebäude ist für uns akzeptabel.

Der offenliegende Kompromissvorschlag, vor allem der Verzicht auf ein komplettes Gebäude, zeigt die Bereitschaft der Bauinteressierten, auf die übrigen Anwohner Rücksicht zu nehmen.

Nach Abwägung der uns bekannten Fakten, stimmen wir einer Bebauung zu.

Mit freundlichen Grüßen

*Veronica Schimmel*  
*Horst Schimmel*

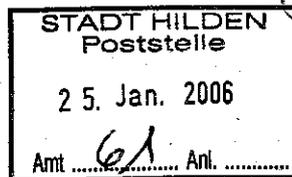


Dieter und Helga Schulz

40721 Hilden, 23.01.2006  
Augustastr. 26  
Telefon 02103/44225

Stadtverwaltung Hilden  
- Planungsamt -  
Am Rathaus

40721 Hilden



### Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

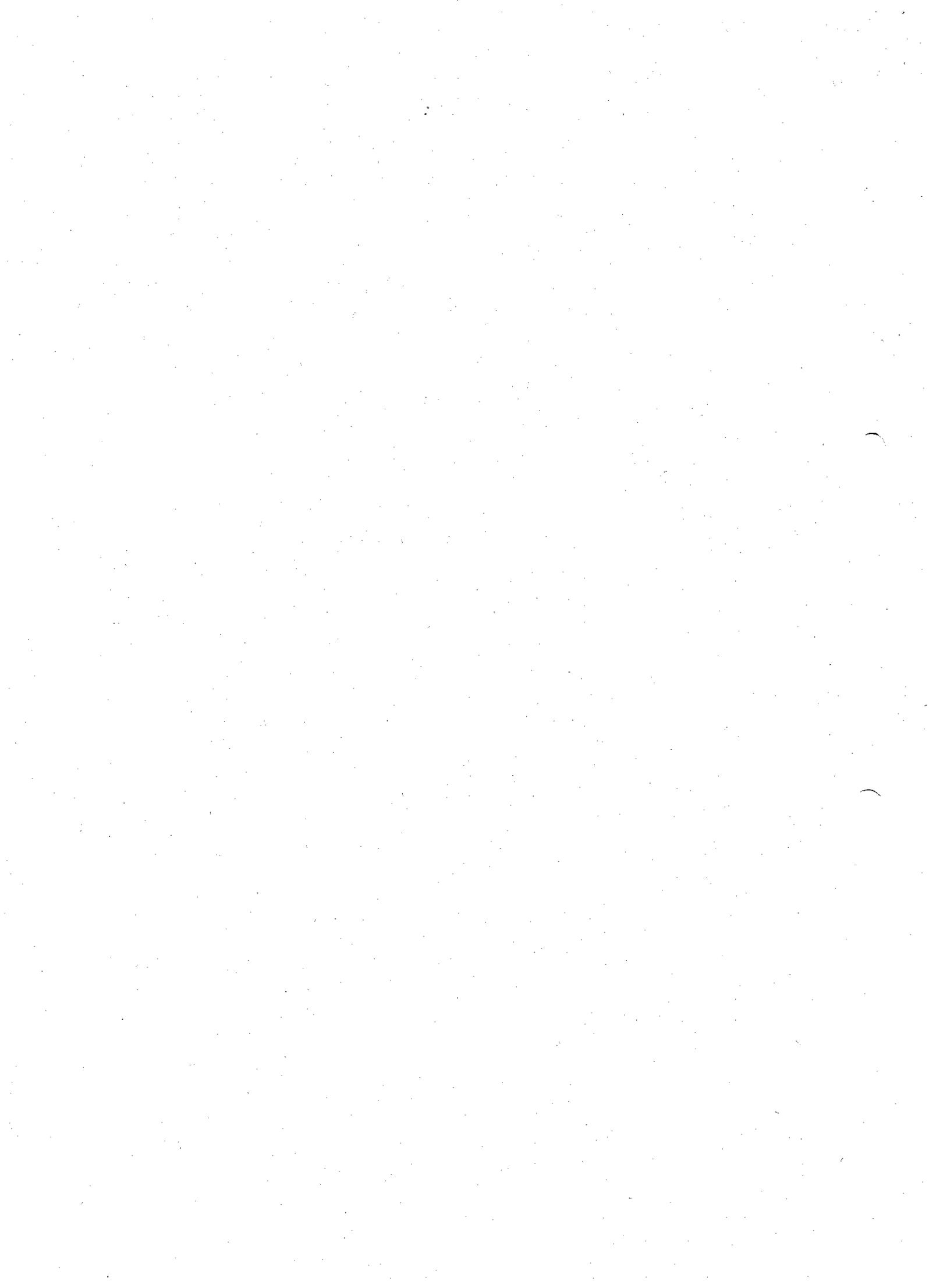
als Bewohner des Hauses Hilden, Augustastr. 26, bestehen unsererseits gegen den o.a. Bebauungsplan keine Einwände.

Bei der geplanten Bebauung des Hintergeländes Augustastr. 26 mit einer Doppelhaushälfte bestehen keine Bedenken, da wir auch jetzt bereits am Haus vorbei zu den Garagen fahren müssen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass nach Abschluss der gesamten Baumassnahme Altes Helmholtz/Augustastrasse eine optimale Wiederanpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgen muss.

Mit freundlichem Gruß

*D. Schulz*  
*H. Schulz*



Helma Uebbing  
Augustastr. 18  
40721 Hilden

Hilden, den 25.1.06

Stadtverwaltung Hilden  
Am Rathaus  
Planungsamt



Bebauungsplan 236, Offenlegung vom 16.1 bis 30.1.06

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich o.a. Bebauungsplan zustimme. In den letzten Monaten ist ausgiebig über das Für und Wieder einer möglichen Bebauung unseres Hintergeländes diskutiert worden. Dabei gab es sachliche aber auch sehr polemische Äußerungen. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt sowohl die Interessen der Befürworter als auch die ehrlichen Bedenken anderer Bürger. Der gefundene Kompromiss ist städtebaulich ansprechend und beinhaltet ein großzügiges Verhältnis von Grünfläche zur Bebauung. Deshalb bitte ich Sie, nach nun 3-jähriger Planungszeit, um Erteilung des Baurechts.

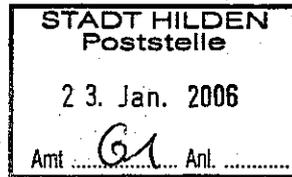
Mit freundlichen Grüßen



Karl-Heinz Warnke  
Augustastr. 22  
40721 Hilden

Hilden, den 20.1.06

Stadtverwaltung Hilden  
Am Rathaus  
Planungsamt



Bebauungsplan 236, Offenlegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin mit der Bebauung des Hintergeländes einverstanden.

Obwohl ich ein Naturliebhaber bin und aus eigener Anschauung die Flora und Fauna der Grundstücke bestens kenne, stimme ich dem Bebauungsplan zu.

Ich bin der Meinung, dass nach der geplanten Bebauung ein derart großer Grünflächenanteil übrig bleibt, der, bei fachkundiger Neuanpflanzung, weiterhin einen großen ökologischen Beitrag leisten wird. Das grüne Horrorszenario, dass von etlichen Menschen beschrieben wird, kann ich nicht nachvollziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Fam. A. Ashkan  
Augustastr. 9  
40721 HILDEN

Tel.: 02103/41.87.79  
Fax: 02103/41.88.18

**PER TELEFAX**

Fax-Nr. 02103/72622  
An das Bau- und Planungsamt Hilden  
Am Rathaus 1

40721 HILDEN

den 30/01/2006

**Betr.: Bebauungsplan 236 – Bereich Gerresheimer-, Augusta- und Hoffeldstr.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in unserem Schreiben vom 22.06.05 bereits mitgeteilt, sehen wir erhebliche Bedenken bei der baulichen Nutzung des Areals im Bereich Gerresheimer-, Augusta- und Hoffeldstrasse.

Bei der jetzt zur Diskussion stehenden sogenannten „abgespeckten“ Bebauung können wir leider auch keinen Ansatz dafür finden, diese Bedenken aus dem Weg zu räumen, da wir diese Abspeckung als solche nur schwerlich erkennen können. Zwar hat der Investor auf den Bau von 10 Wohneinheiten auf dem öffentlichen Gelände verzichtet. Demgegenüber wird aber eine umfangreichere Bebauung auf den privaten Grundstücken Augustastr. 14 und 16 möglich gemacht sowie auch die bebaubare Grundfläche erheblich vergrößert, so dass hier jetzt statt der früher angedachten zwei Doppelhaushälften sechs Wohneinheiten gebaut werden können.

Aus diesem Grund möchten wir unsere Bedenken vom Juni 2005 nochmals wiederholen und eindringlich daran appellieren, eine Lösung zum Wohle und für die Bürger der Stadt Hilden zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

  
\_\_\_\_\_



Gisela Axt, Gerresheimer Str. 16, 40721 Hilden

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Hilden, 20. Januar 2006

### Einspruch gegen Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

langfristig gesehen sollen die Einwohnerzahlen in Hilden sinken, trotzdem werden durch immer mehr Siedlungsdichte die letzten Freiflächen in Hilden vernichtet, somit wird auch das aufkommende Verkehrschaos erhöht.

Bei Planung der Dorothea-Erxleben-Straße wurde versichert, dass wegen der Verkehrssituation nur „Rechtsabbieger-Verkehr“ eingerichtet würde, also rechts rein, und nur rechts raus. Fehlanzeige, die so manche kritische Situation in Stosszeiten hervorruft.

Die Verkehrsdichte hat sich vor dem „Alten Helmholtz“ durch Einfahrt bzw. Ausfahrt stark erhöht. Die täglichen Staus werden häufiger und länger. Die Wohnqualität sinkt. Zusätzlich zum Pendelverkehr „VHS, Musikschule, Vereine, Veranstaltungen etc.“ ist der Weg am Alten Helmholtz vorbei der Schulweg für 4 (!) Schulen in unmittelbarer Nähe:

Theresienschule  
Wilhelmine-Fliedner-Schule  
Bonhoeffer-Gymnasium  
Grundschule Augustastraße  
Internat

Morgens sowie mittags ist ein Betrieb zu Fuß und mit Fahrrädern wie „auf einem Ameisenhaufen“. Nun soll noch eine Straße mehr zur neuen Bebauung im Hintergelände mit Tiefgaragen den Verkehr auf die Gerresheimer Straße vermehren??

**Als das Helmholtz renoviert wurde, haben so manche Gläser im Schrank geklirrt, der Baustellenverkehr musste über lange Zeit hingenommen werden. Die Zeit bringt es mit sich, dass überall hohes Verkehrsaufkommen entsteht. Aber ist das manchmal auch vermeidbar – wenn es zum Risiko für viele Schüler wird?**

**Wer außerdem aufmerksam in die Natur schaut, sieht in diesem Gelände seit Jahren Igel, Eichhörnchen, viele Vogelarten (Kleiber, Buntspechte, Rotkehlchen, Meisen, Grasmücken).**

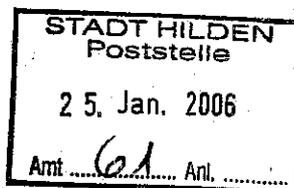
**Muss die Innenstadt von Hilden bis in den letzten Winkel zugebaut werden und die Tiere dem Verkehr und der engen Bebauung weichen?**

**Ich bitte, diese Argumente nochmals zu überdenken.  
Besten Dank und freundliche Grüße**

*G. Axt*

Margret Bäcker, Gerresheimer Str. 31, 40721 Hilden

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus I  
Hilden



Hilden, den 24.1.2006

**Betreff: Bebauungsplan 236, Gerresheimer Str.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Brief möchte ich zu dem neuen Bebauungsplan 236 Stellung nehmen.

1. Der neue Bebauungsplan sieht auf dem bisher städtischen Gelände eine Verringerung der Bausubstanz vor, d.h. es ist nur einen Wohnblock geplant. Stattdessen ist auf den privaten Grundstücken eine massivere Bebauung vorgesehen, nicht mehr 1stöckig, sondern jetzt 2stöckig, so dass eine Bebauungshöhe von 10 m erreicht wird und die Bebauungsfläche sich drastisch vergrößert. Damit bin ich nicht einverstanden. Damit werden dort mehr Personen wohnen, was wiederum Konsequenzen für das Verkehrsaufkommen, die Lärmbelästigung und die Emissionen hat, die auch ich auf der anderen Seite der Gerresheimer Str. zu spüren bekomme.
2. Beim Schrumpfen der Bevölkerungszahl in deutschen Städten und der Entstehung von unwiderruflichen Schäden in der Natur, für den Lebensraum von Tieren und Menschen bitte ich Sie auch angesichts der Bebauungsverdichtung in Hilden mit zunehmender Flächenversiegelung (z.B. misslungener Gestaltung des Bonhoeffer-Geländes) diese Variante zu überdenken und auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.
3. Ich als Mitglied bei der Freizeitgemeinschaft für Behinderte und Nichtbehinderte möchte für mehr Grünfläche auf dem Gelände um das neue Haus plädieren, damit wir dort ein größeres Freizeitgelände zur Verfügung haben, das sich auch für die Musikschule und Volkshochschule eignet. Das Gelände könnte flach bebaut werden und die Räumlichkeiten der Musikschule zur Verfügung stellen, so dass keine Wohneinheiten mit Konsequenzen wie erhöhtes Verkehrsaufkommen, Bevölkerungszunahme auf so engem Raum entstehen.
4. Außerdem setze ich mich dafür ein, eine gut zugängliche, behindertengerechte Bushaltestelle in der Parkbuch vor der Musikschule zu schaffen, weil viele Behinderte mit dem Ein- und Aussteigen große Probleme haben.

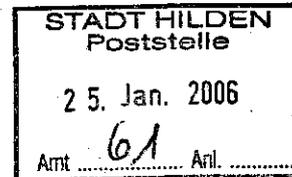
Mit freundlichen Grüßen

M. Bäcker



Michaela und Thomas Barb  
Gerresheimer-Str.18a - 40721 Hilden

Stadtverwaltung Hilden Planungs-  
und Vermessungsamt Am Rathaus 1  
40721 Hilden



### Einspruch Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

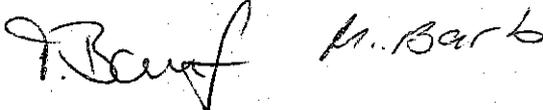
mit der angeblichen neuen kleineren Variante des Bebauungsplans wird die Bebauung des öffentlichen Geländes von 20 auf 10 Einheiten nur halbiert. Aber auf den privaten Grundstücken wird eine größere Bebauung möglich, durch eine höhere Geschossigkeit und eine größere Grundfläche. Letzten Endes werden die gesamten Einheiten nur um 6 Stück reduziert.

Die Eigentümer, die durch die größere Bebauung profitieren, wohnen selbst nicht in der Augusta-Strasse. Diese können die Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld nicht beurteilen. Wenn sie auf ihrem Hinterland bauen wollen, dann sollten sie auch die Zufahrt über ihre Grundstücke ermöglichen.

Die neue Bebauung, verbunden mit einer weiteren Zufahrtsstraße zur Gerresheimerstraße wird den Rückstau von der Berlinerstrasse (besonders der Rechtsabbieger) noch weiter verschlechtern.

Wir bitten das Vorhaben einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

 M. Barb

Hilden, den 19.01.2006



**Stadtverwaltung Hilden**  
**Planungs- und Vermessungsamt**  
**Am Rathaus 1**  
**40721 Hilden**



Hilden, den 21.01.2006

**Einspruch zum Bebauungsplan 236**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der neuen kleinen Variante des Bebauungsplans wird nur die Bebauung des öffentlichen Geländes halbiert. Dagegen wird auf den privaten Grundstücken eine stärkere Bebauung zugelassen (4 Wohneinheiten mehr als in der 1. Variante). Letzten Endes werden die gesamten Einheiten nur um sechs herabgesetzt.

Die damit verbundene Verkehrslage wird sich verschlechtern, unabhängig von der vorhandenen ungenügenden Parkplatzsituation. Eine weitere Zufahrtsstraße zur Gerresheimerstraße wird den Rückstau von der Berlinerstrasse (wegen der Rechtsabbieger) noch weiter verschlimmern.

Wir bitten das Vorhaben, bezogen auf den Verkehr zu/von den Neubauten, zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

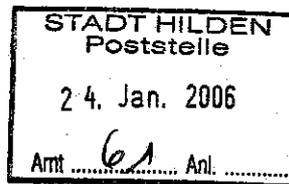
Marlis Becker  
Klaus Becker

*Marlis Becker*  
*Klaus Becker*



B.Bischofsberger – Gerresheimer-Str.18 – 40721.Hilden

**Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden**



Hilden, 19.01.2006

### **Erneuter Einspruch gegen Bebauungsplan 236**

Sehr geehrte Damen und Herren,

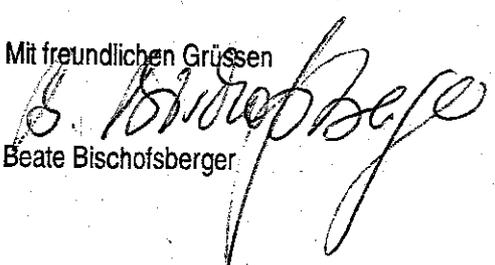
zu der zweiten Runde im oben genannten Verfahren möchte ich nochmals meine Einwände geltend machen. Zur Begründung nehmen Sie folgende Punkte zur Kenntnis:

1. Ihre Begründung, dass keine nachvollziehbare „Rückzugräume“ für Kulturfolger-Tierarten dokumentiert sind, kann ich nicht bestätigen. Eichhörnchen, Tauben u.ä. sind tagtäglich selbst auf meiner Terrasse zu beobachten.
2. Das Hildener „Öko-Konto“ würde nach einer Bebauung nicht direkt den benachbarten Anwesen nutzen, selbst wenn ein 100%iger Flächenausgleich herangezogen würde.
3. Der Neubaubedarf für Ihre Stadtinnenentwicklung ist mit Sicherheit an ähnlichen Standorten mit weniger wertvollem Naturbestand umzusetzen.
4. Durch die neue „abgespeckte“ Variante des Bebauungsplans wurde nur die Bebauung des öffentlichen Geländes halbiert (10 statt 20 Wohneinheiten). Dagegen wird aber eine stärkere Bebauung der privaten Grundstücke ermöglicht, durch eine höhere Geschossigkeit und eine größere bebaubare Grundfläche (4 Wohneinheiten mehr als in der 1.Variante). De facto werden die Einheiten nur um 6 Stück reduziert.
5. Die damit verbundene Verkehrslage wird sich verschlechtern, unabhängig von der ohnehin ungenügenden Parkplatzsituation.

6. Tatsächlich wird das Weiterbildungszentrum gut angenommen mit entsprechend hohen Verkehrs- und Besucheraufkommen. Als direkter Nachbar kann ich das „Treiben wie vor einem Bienenstock“ gut beobachten. Der permanente Autowechsel, bis in die späten Abendstunden, birgt die Gefahr Staus (auch auf der Gerresheimer-Str.), Kratzer und Beulen durch die schmalen Parkbuchten und Fahrstreifen. Wenn dann noch die Anwohner und Besucher der neuen Bebauung dazukommen, bin ich sicher, dass ein tägliches Verkehrschaos entstehen wird. Somit wird sich die Wohnqualität in unmittelbarer Nähe erheblich verschlechtern.
7. Auch ist die fußläufige Situation m.E. ungenügend. Viele Fußgänger und Radfahrer kommen aus dem „Dorothea-Erleben-Gebiet“. Beim Überqueren der Gerresheimer-Str. (ohne Fußgängerstreifen) entsteht ein hohes Gefahrenpotential.
8. Einige Eigentümer, die jetzt durch die stärkere Bebauung profitieren, wohnen selbst nicht in der Augusta-Strasse. Insofern ist es für mich unverständlich, wie diese die Auswirkungen auf das Nachbarumfeld beurteilen können. Wenn die unbedingt auf ihrem Hinterland bauen wollen, dann sollten sie auch die Erreichbarkeit über ihr eigenes Grundstück möglich machen.
9. Auch wundert es mich, dass der vorgesehene Investor einen geringeren Kaufpreis zahlt, als der Stadt, von einem bekannten Nachbarn (der für zwanzig Jahre einen öffentlichen Park vorhalten wollte) bereits angeboten wurde.
10. Da der Bauunternehmer (Investor) aus Langenfeld kommt, kann die Stadt Hilden nicht mal von den Steuereinnahmen profitieren.

Ich bitte noch einmal das Vorhaben zu überdenken und besonders im Bezug auf den Verkehr zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

  
Beate Bischofsberger

Maria Herresbach-Filiadis  
Gerresheimer-Str.18a  
40721 Hilden

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Hilden, den 20.01.2006

Einwand zum Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir selbst haben 3 Kinder und sind eigentlich enttäuscht, dass die Stadt einen geringeren Kaufpreis vom Investor erhält, als von einem Hildener Bürger bereits angeboten wurde, der dann auch noch für zwanzig Jahre einen öffentlichen Park bereitstellen wollte.

Wenn dann noch die neuen Anwohner und Besucher dazukommen, wird die damit verbundene Verkehrslage sich verschlechtern, unabhängig von der ohnehin ungenügenden Parkplatzsituation. Somit wird sich die Wohnqualität in der Nachbarschaft erheblich abnehmen.

Bei der neuen Version des Bebauungsplans wird die Bebauungsmöglichkeit des öffentlichen Geländes halbiert. Auf den privaten Grundstücken wird eine größere Bebauung ermöglicht. Die gesamten Einheiten werden also um 6 Stück verkleinert.

Die Eigentümer, die durch die größere Bebauung profitieren, wohnen selbst nicht in der Augusta-Strasse. Diese können die Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld nicht bewerten. Wenn sie auf ihrem Hinterland bauen wollen, dann sollten sie auch die Zufahrt über ihre Grundstücke ermöglichen.

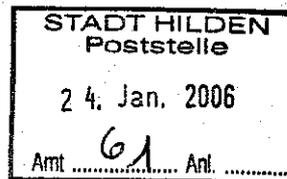
Wir bitten den Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Hilden, den 21.01.2006

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



### Einspruch gegen Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit vielen Jahrzehnten sind wir Anwohner der Gerresheimer-Str.18a. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation hat sich in den letzten Jahren sehr verschlechtert.

Eine weitere Zufahrtsstraße zur Gerresheimerstraße wird den Rückstau von der Berlinerstrasse (besonders der Rechtsabbieger) noch weiter verschlimmern. Gerade wir, im Erdgeschoss wohnend, sind dadurch erheblich belastet.

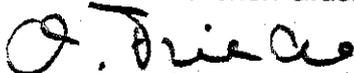
Die Begründung Ihres Schreibens, dass keine Tierarten dokumentiert und vorhanden sind können wir nicht bestätigen. Fast täglich sind Eichhörnchen usw. zu beobachten. Selbst wenn ein 100%iger Flächenausgleich verlangt würde, hätten wir, als direkter Nachbarn, keinen Nutzen.

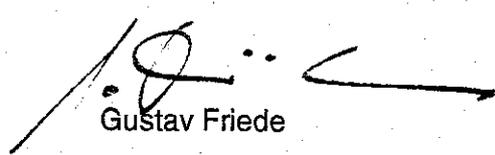
Bei der neuen Variante des Bebauungsplans wurde nur die Bebauung des öffentlichen Geländes auf 10 Einheiten halbiert. Dagegen wird aber auf den privaten Grundstücken eine stärkere Bebauung ermöglicht, durch eine höhere Geschossigkeit und eine größere bebaubare Grundfläche und somit sind 4 Wohneinheiten mehr als in der 1.Variante umzusetzen. Letztendlich werden die Einheiten nur um 6 Stück verringert.

Die damit verbundene Verkehrslage wird sich verschlechtern, unabhängig von der ohnehin ungenügenden Parkplatzsituation. Viele Fußgänger und Radfahrer kommen besonders im Sommer und beim Überqueren der Gerresheimer-Str. (ohne Fußgängerstreifen) entsteht somit ein hohes Gefahrenpotential.

Wir bitten das Vorhaben zu überdenken, auch besonders im Bezug auf den Verkehr.

Mit freundlichen Grüßen

  
Marlis Friede

  
Gustav Friede



Franz Gockel

40723 Hilden, 26.01.06  
Topsweg 20

Planungs- und Vermessungsamt  
Stadt Hilden

40721 Hilden



Betr.: Bebauungsplan 236 (Gerresheimer Str. u.a.)

Sehr geehrte Damen/Herren,

hiermit nehme ich Gelegenheit, mich gegen die o.a. Bebauung auszusprechen.

Trotz schwerwiegender Gründe, die gegen eine Bebauung dieses Gebietes sprechen, wie z.B.

Baudichte

Parkplatzprobleme

Zersörung alten Baumbestandes,

hat der Rat der Stadt Hilden die Bedenken mißachtet und mit Mehrheitsbeschluß für eine Bebauung entschieden.

In einem diesbezüglichen Leserbrief in der R.P. war vor einiger Zeit u.a. sinngemäß ausgeführt, daß der Rat der Stadt Hilden hier - wie schon in der Vergangenheit in nicht seltenen Fällen - sich mit seiner Beschlußfassung nicht am Gemeinwohl orientiert.

Dem ist nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

*F. Gockel*



G. 1/2.

Annette Grosshennig / Jürgen Stank  
Augustastr. 30  
40721 Hilden

Hilden, 30.01.2006

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

**Bebauungsplan 236 für den Bereich Gerresheimer Straße / Augustastr. /  
Hoffeldstraße  
Einspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind gegen die Umsetzung des o.a. Bebauungsplans 236. Unsere Gründe sind:

1. Zerstörung des alten Baumbestandes – dadurch Zerstörung des Lebensraumes einiger Tierarten
2. Feinstaubbelastung durch zusätzlichen Verkehr
3. Parkplatzproblematik durch weitere Anlieger im Zusammenhang mit dem Weiterbildungszentrum auf der Gerresheimer Straße
4. Hilden gilt als eine dichtbesiedelte Stadt, so dass eine Bebauungsverdichtung im Innenstadtbereich fragwürdig erscheint.

Mit freundlichen Grüßen

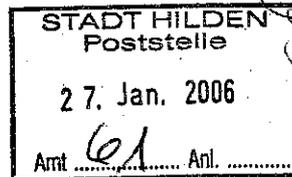


A. Grosshennig



Volker Hankel  
Gerresheimer Str.33  
40721 Hilden

An das  
Planungs- und Vermessungsamt  
der Stadt Hilden  
Am Rathaus 1



40721 Hilden

Hilden, den 27.01.2006

Betr.: Bebauungsplan Nr.236,2.Offenlage  
Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

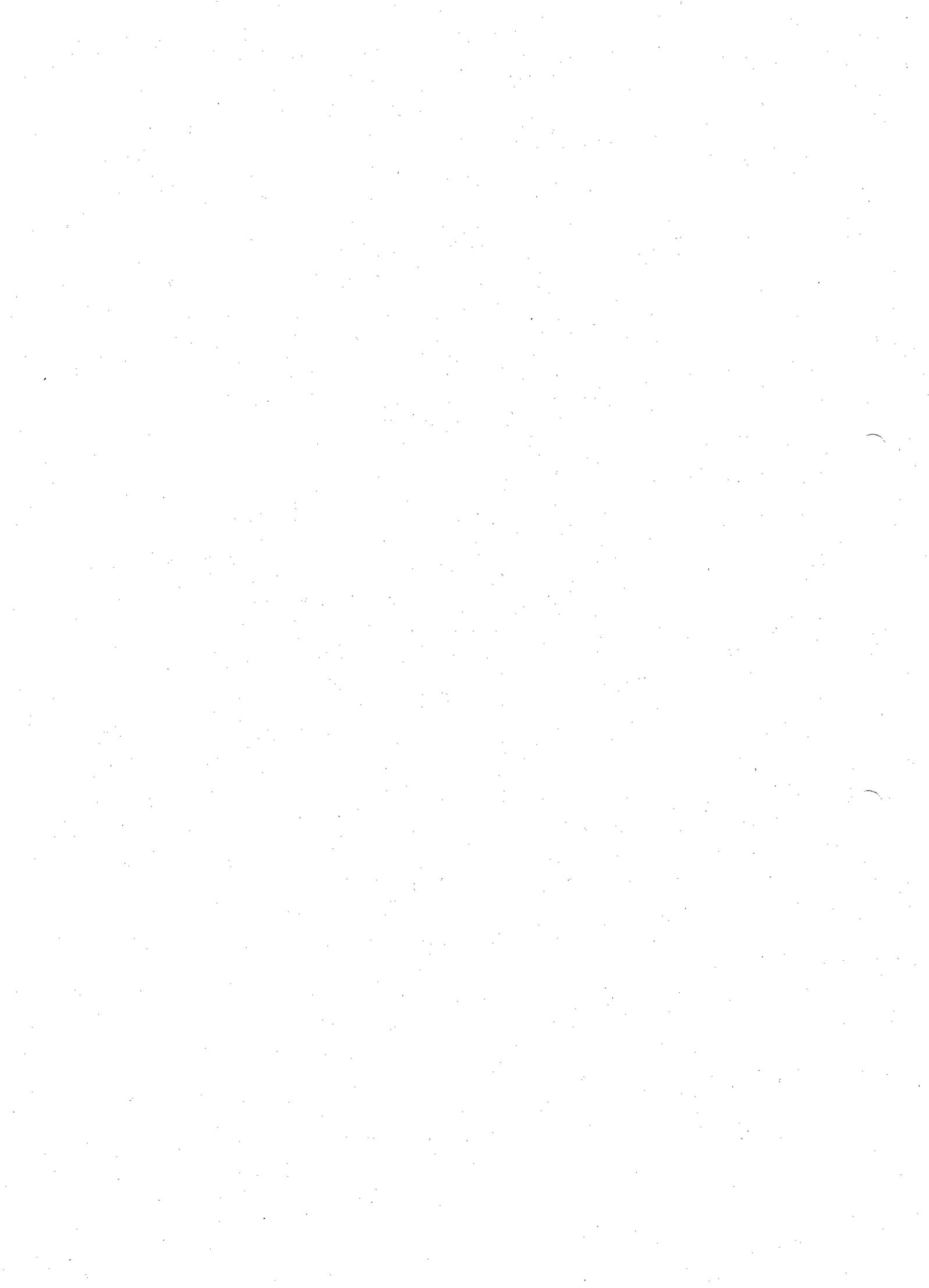
der in der 2.Offenlage aufgestellte Bebauungsplan 236 ist nach Maß und Art der Bebauung keinesfalls als aufgelockerter zu bezeichnen, da u.a. ein Grundstückseigentümer im Plangebiet H jetzt zweigeschossig statt eingeschossig bauen darf.

Die Rodung des Baumbestands auf den Privatgrundstücken und auf dem städtischen Grundstück ist genauso gegeben wie bereits bei der Planung in der 1. Offenlage.

Es wird lediglich der Profitgier einiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen, jedoch nicht der Überwiegenden öffentlichen Meinung, dass eine weitere Verdichtung und Grünzerstörung im Innenstadtbereich von Hilden nicht stattfinden soll.

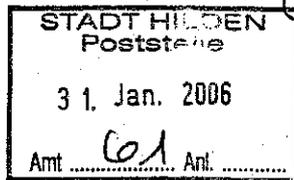
Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Hankel', written in a cursive style.



**Karl Josef Hauck  
Margarete Hauck**

**Augustastr.11  
40721 Hilden  
Tel 02103 42062  
Fax 02103 39285**



**30. Januar 2006**

**Stadt Hilden  
Planungs-und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden**

**Betr. Bebauungsplan 236 für den Bereich Gerresheimer /Augustastr.**

**Als Eigentümer des Hauses Augustastr.11 möchten wir uns entschieden gegen die jetzt noch verschärft geplante Bebauung des Grundstückes Nr. 14 und 16 wenden.**

**In der Vergangenheit sind gerade in der Augustastr. viele schlimme Bausünden begangen worden. Die Bebauung durch die Firma Agitas Ecke Augustastr./Gerresheimerstr. hat nach massiven Protesten der Anwohner die zuständigen Politiker und die Verwaltung zu dem Versprechen veranlasst, in der Zukunft eine solch massive Bebauung nicht mehr zuzulassen.**

**Nun werden die gleichen Fehler wiederholt und die Versprechen von Rat und Verwaltung sind wieder einmal Schall und Rauch.**

**Die Augustastr. gehört zu den letzten Strassen im Innenstadtbereich die noch über größere Gärten verfügt. Damit ist sie die letzte grüne Lunge im Innenstadtbereich.**

**Schon heute gibt es erhebliche Parkplatzprobleme durch das Weiterbildungszentrum auf der Gerresheimerstr.**

**Die Kinder der Grundschule sind schon jetzt durch den starken Verkehr gefährdet, der durch die massive Bebauung noch zunehmen wird.**

**Selbstverständlich verstehen wir die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer, die jedoch gegen das Gemeinwohl abzuwägen wären.**

**Warum ist der Rat und die Verwaltung nicht auf das Angebot der Familie Seiffert eingegangen auf dem öffentlichen Gelände einen für alle Bürger offenen Park zu schaffen?**

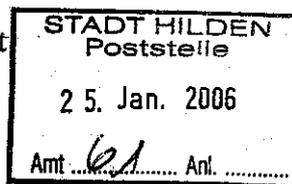
**Wir bitten um Beantwortung dieser Fragen.**

*K. J. Hauck*



Jerzy und Gabriele Jakubiuk, Gerresheimer Str. 22, 40721 Hilden

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
Hilden



Hilden, den 24.1.2006

**Betreff: Bebauungsplan 236, Gerresheimer Str.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Brief möchten wir zu dem neuen Bebauungsplan 236 Stellung nehmen.

1. Wir möchten nicht noch einmal alle Argumente nennen, die wir schon in einem Brief zu der letzten Version des Bebauungsplanes im letzten Jahr geäußert haben. Das heißt nicht, dass sie an Aktualität verloren haben und nicht mehr wichtig sind. Sie gelten nach wie vor auch für den neuen Bebauungsplan (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Vernichtung von Grünfläche und massive Bebauung, Vorschlag zur Gestaltung einer Grünanlage hinter der Musikschule usw.). Unsere Anliegen wurden allerdings in die neue Bebauungsplanung nicht einbezogen.
2. Der neue Bebauungsplan sieht auf dem bisher städtischen Gelände eine Verringerung der Bausubstanz vor, d.h. es ist nur einen Wohnblock geplant. Stattdessen ist auf den privaten Grundstücken eine massivere Bebauung vorgesehen, nicht mehr 1stöckig, sondern jetzt 2stöckig, so dass eine Bebauungshöhe von 10 m erreicht wird und die Bebauungsfläche sich drastisch vergrößert. Das finden wir nicht akzeptabel. Damit werden dort mehr Personen wohnen, was wiederum Konsequenzen für das Verkehrsaufkommen, die Lärmbelästigung und die Emissionen hat.
3. Es bereitet uns Sorgen, dass unsere Grenzmauer uns nicht vor den zunehmenden Emissionen und Lärm schützt, was schon im Gutachten für den letzten Bebauungsplan geäußert wurde. Wir sind gegen eine massivere und höhere Bebauung der privaten Grundstücke und verlangen eine Schutzmaßnahme für unser Grundstück in jedem Fall.
4. Beim Schrumpfen der Bevölkerungszahl in deutschen Städten und der Entstehung von unwiderruflichen Schäden in der Natur, für den Lebensraum von Tieren und Menschen bitten wir Sie auch angesichts der Bebauungsverdichtung in Hilden mit zunehmender Flächenversiegelung (z.B. misslungener Gestaltung des Bonhoeffer-Geländes) diese Variante zu überdenken und auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

*J. Jakubiuk*

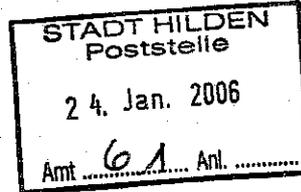
*G. Jakubiuk*



Esther Johannes  
Gerresheimer-Str. 18a  
40721 Hilden

Hilden, 20.01.06

**Stadtverwaltung Hilden**  
**Planungs- und Vermessungsamt**  
**Am Rathaus 1**  
**40721 Hilden**



### **Bebauungsplan 236**

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*das Weiterbildungszentrum wird augenscheinlich sehr gut angenommen. Jeden Mittag ab 13 Uhr ist ein erhöhtes Verkehrs- und Besucheraufkommen zu beobachten. Selbst in den Feierabendstunden werde ich als direkter Nachbar damit konfrontiert. Das dauernde Ein- und Ausparken, das Warten auf einen freien Parkplatz, sowie das Warten auf die Kinder verstopfen die Zufahrt zum Parkplatz mit teilweise erheblichen Rückstau auf die Gerresheimer-Straße. Kratzer und Beulen, bedingt durch die schmalen Parkbuchten und auch den schmalen Fahrstreifen, sind fast an der Tagesordnung. Wenn dann noch die Bewohner und Besucher der neuen Bebauung hinzukommen, wird die Situation nur noch schlimmer, was die Wohnqualität in unmittelbarer Nähe erheblich negativ beeinflusst.*

*Diese weitere Zufahrtsstraße zur Gerresheimerstraße würde auch einen Stau bis zur Berlinerstrasse (wegen den drei Rechtsabbiegern, die maximal bei einer Ampelphase durchkommen) noch weiter verschlimmern.*

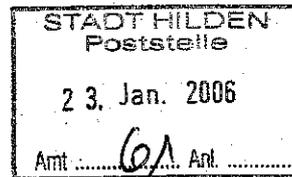
*Insofern ist die neue Bebauung bzgl. des Verkehrs, ganz zu schweigen von dem Eingriff in die Natur, noch mal kritisch zu überdenken. Mit Rücksicht auf die Nachbarn und nicht auf die wenigen Eigentümer sowie einen Investor (der nicht mal aus Hilden kommt), die hier allein nur ihren Profit sehen.*

Mit freundlichen Grüßen

*Esther Johannes*  
Esther Johannes



Nicole und Karsten Keller  
Gerresheimer-Str.17  
40721 Hilden



Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

Hilden, den 22.01.2006

**Einwand zum Bebauungsplan Nr. 236**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit vielen Jahren sind wir Anwohner der Gerresheimerstraße 17. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation hat sich in den letzten Jahren sehr verschlechtert.

Eine Zufahrt von der Gerresheimerstraße wird den Rückstau zur Berlinerstraße erheblich verschlimmern.

Es ist jetzt schon zu bestimmten Zeiten unerträglich.

Insofern ist die neue Bebauung bzgl. des Verkehrs, ganz zu schweigen von den Schülern, die morgens und mittags auf diesem Straßenstück zu beobachten sind chaotisch.

Die Eigentümer, die auf dem Hintergelände bauen wollen, wohnen nicht hier in Hilden und können die Auswirkungen gar nicht beurteilen. Sie sollten eine Zufahrt über ihr Grundstück ermöglichen.

Warum hat die Stadt nicht von einem Hildener Bürger den Kaufpreis angenommen der aus dem Grundstück für zwanzig Jahre einen öffentlichen Park bereitstellen wollte. Sondern die Stadt einen geringeren Kaufpreis vom Investor erhält.

Wir bitten den Bebauungsplan grundlegend zu überdenken, besonders im Bezug auf den Verkehr.

Mit freundlichen Grüßen

Familie N. Keller



Jürgen Leopold

Stadtverwaltung Hilden  
Planungsamt  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



29. Januar 2006

### Bebauungsplan Nr. 236: Änderungen des Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren.

Bitte berücksichtigen Sie meine Bedenken und Einwände zum o.g. Bebauungsplan:

- Die beabsichtigte Bebauung erachte ich als für zu dicht. Gegenüber dem vorangegangenen Bebauungsplan hat sich die zu bebauende Fläche vermehrt. Es wird nun also mehr als das städtische Grundstück bebaut.
- Die Anzahl der Stockwerke hat sich nahezu verdoppelt. Dies ist umso erstaunlicher, da ein städtisches Interesse vorhanden sein müßte, nicht weiterhin zu verdichten. Auch im Hinblick auf hierzu notwendige Stellplätze, zu erwartende Parkplatzprobleme, Emmisionen und Beschwerden bitte ich hiervon Abstand zu nehmen.
- Es fallen weiterhin zu viele Bäume der Motorsäge zum Opfer. Es ist nicht hinzunehmen, daß nunmehr lediglich zwei Bäume weniger gefällt werden als im Ursprungsplan. (Jeder Baum ist zuviel...) Der Bebauungsplan zeigt klar, daß dort gebaut werden soll, wo zahlreiche große Bäume stehen (zu erkennen an den Kreisen...). Die Bäume, die hier gefällt werden sollen, verarbeiten den Kohlendioxidabfall der umliegenden Häuser. Die Lebens- und Umweltbedingungen werden sich mit einer Fällung also verschlechtern!
- Die geplante Tiefgarage soll um ca. 500qm vergrößert werden. Dies bringt eine Lärmzunahme durch erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr für die Anlieger mit sich.

Ich forder Sie auf: Nehmen Sie Abstand von den Plänen dieser Bebauung. Sichern Sie die Lebensbedingungen der Hildener Bürger. Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um die letzte Freifläche einer „einst“ großzügigen grünen Lunge, die sich um den Stadtkern herum legte.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Leopold

Richard-Wagner-Straße 68  
40724 Hilden  
Tel. (0 21 03) 4 44 95



31. Aug. 06  
Erik Rüttgers  
Kalstert 148 b  
40724 Hilden

An das Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden  
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Bedenken und Anregungen bzgl. des geänderten Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Ausmaß der jetzigen geplanten Bebauung ist für mich als langjähriger Hildener Bürger völlig inakzeptabel.

Die wirtschaftlich positiven Aspekte für eine Ansiedlung neuer Wohngebiete der Stadt Hilden stehen in keinem Verhältnis zu einem erneuten Verlust von Grünflächen in Hilden und dem Schaden, der den ansässigen Bürgern zugefügt wird.

Mit der Erweiterung der Tiefgaragen, die in dem neu aufgelegten Bebauungsplan beschlossen wurde, verliere die ansässige Bürgerschaft in den benachbarten Gebäuden weiter an Lebensqualität, die vor allem durch die hohe Dichte an Gebäuden verschlechtert wird.

Zudem wurden die Gebäude noch um ein Stockwerk erhöht, was das Blickfeld der Nachbarn erheblich einschränken würde.

Es wäre vielmehr empfehlenswert das Gelände im Hinterland des „Alten Helmholtz“ für die Allgemeinheit als Park zu nutzen. Gerade der Baumbestand um die große alte Eiche sollte unbedingt erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen



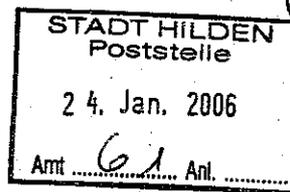
-----  
(Erik Rüttgers)

Hilden, den 30.01.06



A. u. A. Schinnen - Gerresheimer-Str. 18a - 40721 Hilden

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



### Einspruch gegen Bebauungsplan 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir Einspruch einlegen mit folgender Begründung:

- Eichhörnchen, Kleiber und andere sind fast täglich von unserm Balkon aus zu beobachten, sodass ein Rückzugraum für Kulturfolger-Tierarten schon gegeben ist und sich nicht nur auf unser Grundstück beschränkt.
- Für die Stadtinnenentwicklung sind mit Sicherheit andere Grundstücke in Hilden, mit weniger wertvollem Naturbestand vorhanden, um den Neubaubedarf der Stadt umzusetzen.
- Mit der angeblichen neuen kleineren Variante des Bebauungsplans wird die Bebauung des öffentlichen Geländes von 20 auf 10 Einheiten nur halbiert. Aber auf den privaten Grundstücken wird eine größere Bebauung möglich, durch eine höhere Geschossigkeit und eine größere Grundfläche. Letzten Endes werden die gesamten Einheiten nur um 6 Stück reduziert.
- Die damit verbundene Verkehrslage wird sich verschlechtern, unabhängig von der ohnehin ungenügenden Parkplatzsituation. Als direkter Nachbar können wir das gut beobachten. Der regelmäßige Besucherwechsel, bis spät in den Abend, ziehen Staus auch auf der Gerresheimer-Strasse, Kratzer und Beulen auf den schmalen Parkbuchten und Fahrstreifen, nach sich. Mit den neuen Anwohnern und Besuchern der neuen Bebauung wird ein größeres Verkehrschaos entstehen. Damit wird sich die Wohnqualität in unserer unmittelbaren Nähe erheblich verschlechtern.
- Die Eigentümer, die auf ihrem Hinterland bauen wollen und jetzt durch die stärkere Bebauung noch mehr davon profitieren, sollen dann auch die Zufahrt über ihr eigenes Grundstück möglich machen.
- Dass die Stadt einen geringeren Kaufpreis von einem Investor erhält, als von einem Hildener Bürger bereits angeboten wurde (der dann auch für zwanzig Jahre einen öffentlichen Park bereitstellen wollte) ist unverständlich. Zumal auch der Bauunternehmer aus Langenfeld stammt und somit die Stadt Hilden auch hier nicht von den Steuereinnahmen profitiert.

Wir erwarten, dass das Vorhaben noch mal gründlich überdacht wird.

Hilden, den 19.01.2006

Mit freundlichen Grüßen



Aug. 00/1. J.  
Max Schooren  
Hoffeldstr.103  
40721 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden  
Am Rathaus 1

40721 Hilden

25.01.2006

**Bedenken und Anregungen für den Bebauungsplan Nr. 236**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich wende mich als betroffener und besorgter Bürger an das Planungs- und Vermessungsamt. Die geplante Bebauung des Hinterlands am Alten Helmholz entspricht in keinsten Weise dem Wunsch der Hildener Bürger.

Mit der Erschließung und Versiegelung einer der letzten großen Grünflächen, ginge auch ein Stück Lebensqualität der Anwohner aber auch der restlichen Hildener Bürger verloren.

Es sollte versucht werden, das Gelände für Veranstaltungen von Freizeitgemeinschaft und Musikschule zu nutzen.

mit freundlichen Grüßen



(Max Schooren)



Martin und Martina Seifermann  
Gerresheimer-Str.17  
40721 Hilden



Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

Hilden, den 22.01.2006

**Einwand zum Bebauungsplan Nr. 236**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit vielen Jahren sind wir Anwohner der Gerresheimerstraße 17. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation hat sich in den letzten Jahren sehr verschlechtert.

Eine Zufahrt von der Gerresheimerstraße wird den Rückstau zur Berlinerstraße erheblich verschlimmern.

Es ist jetzt schon zu bestimmten Zeiten unerträglich.

Insofern ist die neue Bebauung bzgl. des Verkehrs, ganz zu schweigen von den Schülern, die morgens und mittags auf diesem Straßenstück zu beobachten sind chaotisch.

Die Eigentümer, die auf dem Hintergelände bauen wollen, wohnen nicht hier in Hilden und können die Auswirkungen gar nicht beurteilen. Sie sollten eine Zufahrt über ihr Grundstück ermöglichen.

Warum hat die Stadt nicht von einem Hildener Bürger den Kaufpreis angenommen der aus dem Grundstück für zwanzig Jahre einen öffentlichen Park bereitstellen wollte. Sondern die Stadt einen geringeren Kaufpreis vom Investor erhält.

Wir bitten den Bebauungsplan grundlegend zu überdenken, besonders im Bezug auf den Verkehr.

Mit freundlichen Grüßen

Familie M. Seifermann



Stockhausen Hans  
Stockhausen Ulrike

40724 Hilden, 17.1.2006  
Auf der Hübben 23

Stadt Hilden  
Planungs- u. Vermessungsamt



Betr.: Bebauungsplan 236 für den Bereich Gerresheimer-  
Augustastrasse-Hoffeldstrasse

Wir sprechen uns gegen den Bebauungsplan 236 aus.

- Gründe:
1. weitere Flächenversiegelung-Bebauungsverdichtung im Hildener Innenstadtbereich.  
Die Stadt Hilden ist schon jetzt zu dicht bebaut.
  2. letzte abschreckende Beispiele sind der ehemalige HAT-Platz und die weitere Bebauung im Zusammenhang mit der sogenannten "Klinik im Park".
  3. Zerstörung einer der letzten Grünlungen in der Hildener Innenstadt.
  4. Parkplatzproblematik durch weitere Anlieger im Zusammenhang mit dem Weiterbildungszentrum Gerresheimer Strasse.
- Mit freundlichen Grüßen

*Ulrike Stockhausen*  
Ulrike Stockhausen



Aug. 30/12 F.  
Dominik Stöter  
Kastanienweg 1a)  
40723 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden  
Am Rathaus 1

40721 Hilden

27.01.2006

Kritik und Anregung für den Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Betroffenheit habe ich als Hildener von der geplanten Bebauung an der Gerresheimerstraße/ AugustasträÙe erfahren. Nicht nur, dass die Ansiedlung neuer Wohngebiete ein logistisches Problem darstellen wird, da sich das Verkehrsaufkommen an einem solchen Knotenpunkt noch vergrößert, sondern es wird auch eine große Grünfläche mit altem Baumbestand zerstört.

Es wäre im Interesse der Hildener Bürger ein solches Gebiet zu erhalten, um dazu beizutragen, dass Hilden nicht noch mehr an Attraktivität einbüÙt.

mit freundlichen GrüÙen

  
(Dominik Stöter)



B.STÜBNER - GERRESHEIMER-STR.18 - 40721 HILDEN

**Stadtverwaltung Hilden**  
**Planungs- und Vermessungsamt**  
**Am Rathaus 1**  
**40721 Hilden**



Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
**bst.**

Hilden, den  
**22.01.2006**

*Einspruch zum Bebauungsplan 236*

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*das die Stadtinnenentwicklung für Hilden wichtig ist, ist mir verständlich. Aber es gibt bestimmt andere Grundstücke in Hilden, die weniger einen solchen wertvollen Naturbestand haben.*

*Durch die neue Version des Bebauungsplans wird die Bebauung des öffentlichen Geländes zwar halbiert, aber auf den privaten Grundstücken wird eine größere Bebauung zugelassen, mit einer höheren Geschossigkeit und einer größeren Grundfläche. Letztendlich werden die ursprünglichen vorgesehenen Einheiten nur um 6 Stück reduziert.*

*Damit verbunden wird sich die Verkehrslage weiter verschlechtern, zusätzlich zu der vorhandenen, ungenügenden Parkplatzsituation des Weiterbildungszentrums. Ich konnte schon mehrmals beobachten, wie der ständige Besucherwechsel, bis in den Spätabend, Staus auf der Gerresheimer-Strasse nach sich zieht. Durch die schmalen Parkbuchten und Fahrstreifen, um die Musikschule, muss man mit Beulen und Kratzer als ruhender Verkehrsteilnehmer rechnen.*

*Mit den neuen Bewohnern und ihren Besuchern wird ein noch größeres Verkehrschaos entstehen, so dass ich die Wohnqualität in meiner unmittelbaren Nähe erheblich beeinträchtigt sehe.*

*Für mich ist nicht verständlich, warum die Eigentümer, die auf ihrem Hinterland bauen wollen (und jetzt durch die stärkere Bebauung noch mehr profitieren), nicht die Zufahrt über ihre eigenen Grundstücke möglich machen.*

*Auch ist es nicht verständlich, dass die Stadt einen geringeren Kaufpreis von einem Investor erhält, obwohl einem Hildener Bürger mehr angeboten hatte und dieser für zwanzig Jahre ein Park-Gebiet zu Verfügung stellen wollte.*

*Und durch den Bauunternehmer, der aus Langenfeld kommt, kann die Stadt Hilden auch nicht von den Steuereinnahmen profitieren.*

*Ich hoffe, dass das Vorhaben noch mal gründlich überarbeitet wird.*

Mit freundlichen Grüßen



Berthold Stübner

Hilden, den 23.01.2006

**Bedenken und Anregungen zum geänderten Bebauungsplan Nr. 236**  
**Gerresheimer Straße, Augustastraße, Hoffeldstraße:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Hildener Bürger möchte ich zu dem oben genannten Bebauungsplan Stellung nehmen:

Der geänderte Bebauungsplan 236 sieht weiterhin vor, das Gelände zwischen Gerresheimer-, Augusta- und Hoffeldstrasse komplett zu bebauen, auch wenn die Baufläche reduziert wurde, dass heißt für die Anwohner eine Verschlechterung der Wohnsituation, der Parkplatzsituation und auch der Sicherheit in dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet:

Nicht der Baulärm, den man als Hildener Bürger ja mittlerweile überhören kann, sondern die Vernichtung des kleinen Gartengebietes, mit nicht wenigen Vogel- und Pflanzenarten, der neu dazukommende Straßenlärm der geplanten Zufahrtsstraßen, als auch die durch die Bebauung drastisch verschlechterte Parkplatzsituation werden ihre Auswirkungen zeigen, falls die Bebauung erfolgen sollte.

Ich muss wahrscheinlich nicht darauf hinweisen, dass Hilden eine der dichtbesiedeltesten Städte in NRW ist und das es außer dem Stadtwald nur noch einige kleine nicht bebaute Gebiete gibt, die man an einer Hand abzählen könnte, das ist kein positives Aushängeschild für die Stadt Hilden, vor allem in Zeiten in denen in den großen Städten über Themen wie Smogalarm und Fahrverbote diskutiert wird.

Als noch negativer würde ich aber die Verkehrssituation im Raum Gerresheimer Strasse 20 (die neue Musikschule, die Freizeitgemeinschaft Behinderte und Nichtbehinderte e.V. und das Stadtarchiv) beschreiben.

Schon vor dem Bau, bzw. Umbau dieses Geländes, haben Bürger bei Anhörungen auf die wenigen geplanten Parkplätze aufmerksam gemacht. Man hat von Seiten der Stadt nichts unternommen und immer betont, es seien genug Parkplätze vorhanden und somit in Öffnungszeiten der Musikschule (mindestens von Montag bis Freitag 11.00 - 18.00) ein Chaos fabriziert, dass durch den Bau weiterer Wohnhäuser verschlimmert werden wird.

Selbst die nun größer geplante Tiefgarage, die ohnehin nur für die neu geplanten Häuser reichen würde, schafft hier keine Beseitigung des Problems.

Ich habe bis vor einem halben Jahr bei der Freizeitgemeinschaft Behinderte und Nichtbehinderte e. V. als Zivildienstleistender im Fahrdienst gearbeitet und kann ihnen versichern, dass an dieser Stelle der durchschnittliche Parkplatzbedarf der Stadt Hilden um mindestens das doppelte überschritten wird, man bräuchte also jetzt schon mehr Parkplätze als vorhanden sind. Wenn durch neue Mieter bzw. Besitzer der geplanten Wohnhäuser noch mehr Parkplätze beansprucht werden, können sie sicher sein, dass in Zukunft noch mehr Mütter und Väter von Musikschulkindern in der zweiten Reihe parken und dadurch nicht nur den normalen Verkehr bis hin zum Stadtarchiv, sondern auch im Brandfall die Einsatzwagen blockieren würden. Dies ist ein Verlust von Sicherheit, vor allem auf der zu dieser Zeit sehr stark befahrenen Gerresheimer Straße.

Kinder würden, von ihren Eltern mit dem Auto gebracht, sehr oft über die Straße laufen, die nächste Ampel (Augustastrasse) wäre für die meisten zu weit weg und es könnte zu gefährlichen Situationen kommen.

Das Argument, das man ja auch den Bus nehmen könnte, ist berechtigt, nur sieht es in der Realität so aus, das die wenigsten den ÖPNV benutzen.

Derartige Probleme könnten vermieden werden, würde man mehr Parkplätze zusätzlich zu der/den geplanten Tiefgarage/n schaffen, aber dafür ist kein Platz vorhanden.

Fazit: Das Parkplatzproblem ist nicht im Bebauungsplan geklärt, muss aber berücksichtigt werden. Die Verkehrssituation wird verschlechtert und ein großer Teil der Sicherheit geht auf der Gerresheimer Straße verloren. Es geht bei der ohnehin schon fatalen Grünflächensituation noch mehr Natur verloren, ein kleines Rückzugsgebiet für in der Stadt kaum mehr gesehene Tiere wird vernichtet. Die Wohnsituation aufgrund von Lärmbelästigung wird negativ beeinflusst.

#### Deshalb meine Forderungen:

Die Bebauung darf nicht an dieser Stelle erfolgen, denn es sind keine ausreichenden Parkplätze vorhanden und können auch nicht geschaffen werden mangels Platz, sollte der Bebauungsplan in Kraft treten, eins der letzten Stücke Grün in Hilden muss erhalten werden und es müssen anstelle des noch vorhandenen alten Schulgebäudes Parkplätze entstehen, damit die Verkehrssituation wieder einigermaßen erträglich wird im Bereich Gerresheimer Straße, Augustastrasse, Hoffeldstraße und damit ausreichende Sicherheit im Straßenverkehr geschaffen ist.

Mit freundlichen Grüßen

*Martin Tröltzsch*  
Martin Tröltzsch

Eintrag 30/1. J.

Peter Tröltzsch  
Gerresheimer Str. 24  
40721 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden  
Am Rathaus 1

40721 Hilden

23.01.2006

### **Bedenken und Anregungen bzgl. der Änderung des Bebauungsplan Nr. 236**

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 236 sieht vor, in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken im Hinterland der Gerresheimerstr. 22-24 ein zweigeschossiges Doppelhaus zu errichten, was nicht nur in der Höhe zu dem vorherigen Bebauungsplan different ist, sondern sich, gegenüber dem vorherigen Plans, überdies um nicht weniger als 1,57m an das oben genannten Grundstück annähert. Zudem wurde die Länge des Komplexes um 2,87m vergrößert und die Breite ebenfalls um 1,5m.

In ähnlicher Weise wurde mit dem zweiten Haus verfahren, das an dieses Gebäude anschließen soll. Auch hier wurden sowohl die Breite, als auch die Tiefe vergrößert.

Das bedeutet für uns betroffene Anwohner, dass der geänderte Bebauungsplan Nr. 236 in keinsten Weise einer Verbesserung entspricht, sondern uns auch noch einige Meter mehr Lebensqualität nimmt.

Dieses neue Bauprojekt spiegelt also wieder einmal die Hildener Baupolitik wider, in der versucht wird, möglichst viele, bis dahin unversehrte Grünflächen mit Gebäuden zu versehen, ohne Rücksicht auf Anwohner, die jahrelang in diesen Grüngürteln gelebt haben.

Sehr große Bedenken habe ich, dass die Flora und Fauna in dem Grüngürtel erhalten wird. In dem betroffenen Gebiet gibt es eine ungeheure Artenvielfalt. Vögel wie Eichelhäher, Krähen, Elstern, Grün- und Buntspecht, verschiedene Meisenarten, Mauersegler, Kleiber oder Baumläufer sind nicht nur gerngesehene Besucher, sondern nutzen den Grüngürtel rund um das alte Gebäude als Nistplätze. Bei einer Bebauung würden diese Biotop wegfallen und viele Vogelarten verschwinden. Auch Säugetiere, wie der Steinmarder oder das Eichhörnchen nutzen das Gebiet als Revier und würden künftig stark zurückgedrängt werden, wenn nicht sogar ganz verschwinden. Frösche und Molche, die sich in den Gartenteichen der Anwohner befinden, würden ebenfalls Gebietsverluste erleiden.

Die großen Bäume, wie die Eiche oder die beiden großen Fichten spenden Schatten und haben erheblichen Anteil an dem guten Klima im Garten. Fielen

diese großen Bäume weg, könnte das auch für das Klima im Garten fatale Folgen haben.

Mit der Errichtung neuer Gebäude verlieren wir als Anwohner nicht nur einen der letzten Hildener Lebensräume für viele Vogel-, Amphibien-, Insekten- und Säugetierarten, ganz zu schweigen von der nicht minder bedeutsamen Pflanzenwelt, sondern wir verlieren auch an Ruhe und vor allem auch an Sicht, auf Grund des nun zweigeschossigen Doppelhauses im Planquadrat H.

Fazit: Das Gelände an der Gerresheimerstraße sollte unter keinen Umständen in solcher Form bebaut werden. Es ginge nur zu Ungunsten der ansässigen Bürger, die nun mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 236 weitere Meter Lebensqualität einbüßen würden.

Außerdem verlöre Hilden wieder einmal Grünflächen und würde als Standort an Attraktivität einbüßen.

mit freundlichen Grüßen

Peter Tröltzsch

Brigitte und Peter van de Loo  
Gerresheimer-Str.17  
40721 Hilden

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden



Hilden, den 22.01.2006

### Einwand zum Bebauungsplan Nr. 236

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit vielen Jahren sind wir Anwohner der Gerresheimerstraße 17. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation hat sich in den letzten Jahren sehr verschlechtert.

Eine Zufahrt von der Gerresheimerstraße wird den Rückstau zur Berlinerstraße erheblich verschlimmern.

Es ist jetzt schon zu bestimmten Zeiten unerträglich.

Insofern ist die neue Bebauung bzgl. des Verkehrs, ganz zu schweigen von den Schülern, die morgens und mittags auf diesem Straßenstück zu beobachten sind chaotisch.

Die Eigentümer, die auf dem Hintergelände bauen wollen, wohnen nicht hier in Hilden und können die Auswirkungen gar nicht beurteilen. Sie sollten eine Zufahrt über ihr Grundstück ermöglichen.

Warum hat die Stadt nicht von einem Hildener Bürger den Kaufpreis angenommen der aus dem Grundstück für zwanzig Jahre einen öffentlichen Park bereitstellen wollte. Sondern die Stadt einen geringeren Kaufpreis vom Investor erhält.

Wir bitten den Bebauungsplan grundlegend zu überdenken, besonders im Bezug auf den Verkehr.

Mit freundlichen Grüßen

B. van de Loo  
P. van de Loo



# Bebauungsplan Nr. 236

für den Bereich  
Gerresheimer Straße/ Augustastraße/ Hoffeldstraße



Hilden

## 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
  - 4.4 Fazit
5. Umweltverträglichkeit
  - 5.1 Grünflächen
  - 5.2 Lärm
  - 5.3 Verkehr
  - 5.4 Kulturgüter
  - 5.5 Altlasten
  - 5.6 Fazit
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

### **Hinweis:**

Die sich aus der Offenlage ergebenden Änderungen sind *kursiv dargestellt*.

November 2005



## **1. Vorhandene Kartengrundlagen**

Bebauungsplan Nr. 236 M 1: 500  
Katastrahlenkarte M 1: 1000  
Flächennutzungsplan M 1: 10000

## **2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes**

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

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

Insgesamt sind für das Plangebiet vier verschiedene Nutzungskategorien festzustellen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 41.620 qm.

### **3. Bisheriges Planungsrecht**

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

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

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

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

Der GEP weist für diesen Bereich Hildens allgemeiner Siedlungsbereich aus.

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

### **4. Planinhalt und Planziel**

#### **4.1 Anlass**

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

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

Seit Herbst 2004 ist das Weiterbildungszentrum nun im Betrieb.

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

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

#### **4.2 Bebauung**

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

**A**

**AugustastraÙe**

Die AugustastraÙe representiert eine der wenigen StraÙen in Hilden mit besonderer städtebaulicher Qualität, die es gilt langfristig zu sichern. Aus diesem Grund werden alle entlang der StraÙe gelegenen Wohngebäude im vorderen Teil mit einer Baulinie versehen. Diese selten verwendete und restriktive Festsetzung gewährleistet somit weitgehend den Erhalt des StraÙenbildes und des Gebietscharakters.

Weitere Festsetzungen:

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

**B**

**Gerresheimer StraÙe**

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

Weitere Festsetzungen:

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

**C**

**Gerresheimer StraÙe**

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

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

Weitere Festsetzungen:

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

**D****Gerresheimer Straße/ Hoffeldstraße**

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

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

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

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

Weitere Festsetzungen:

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

**E****Wohnbebauung - Hintergelände Gerresheimer Straße 20**

Dieser Teilbereich des ehemaligen Schulgeländes soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden, um hier *ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus* realisieren zu können. Das dazu erforderliche Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist bereits *durchgeführt* worden.

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

In Anpassung an die nördliche Neubebauung *soll* auch hier *das* Gebäude mit *einem Pultdach* versehen werden (siehe Anlage).

Weitere Festsetzungen:

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

**F**

**Hoffeldstraße**

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

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

Weitere Festsetzungen:

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

**G**

**Hoffeldstraße/Augustastraße**

Die Festsetzungen für diesen Teil des Bebauungsplanentwurfes wurden mit der gleichen Zielsetzung getroffen, wie im direkt angrenzenden Bereich F, den Bestand auch hier langfristig zu sichern. Daher weichen die Festsetzungen nur geringfügig von denen des Teilbereiches F ab und wurden lediglich der gegebenen städtebaulichen Situation angepasst.

Weitere Festsetzungen:

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

**H**

**Wohnbebauung - Hintergelände Augustastraße 14 - 22**

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

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

Weitere Festsetzungen:

**Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; zulässige II-Geschossigkeit in offener Bauweise, sowie die Festsetzung eines Pultdaches mit einer Traufhöhe von max. 57,20 m ü. NN., einer Firsthöhe von max. 58,60 m ü. N.N. .**

### Wohnbebauung - Hintergelände Augustastraße 14 - 16 und 24 - 26

Im Gegensatz zum Teilbereich **H** wird auf diesen Grundstücken die Baumöglichkeit für *ein I-geschossiges Doppelhaus* mit Pultdach geschaffen (siehe Anlage).

Weitere Festsetzungen:

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

### Fläche für Gemeinbedarf

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

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

Weitere Festsetzungen:

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

#### 4.3 Erschließung

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

Die Erschließung des mehrgeschossigen Wohngebäudes aus dem Teilbereich **E** und den Mehrfamilienhäusern aus dem Teilbereich **H**, erfolgt über die nördliche Parkplatz- und Feuerwehrezufahrt des zukünftigen Weiterbildungszentrums Gerresheimer Straße 20 und wird rechtlich über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

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

#### 4.4 Fazit

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

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

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

## 5. Umweltverträglichkeit

### 5.1 Grünflächen

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

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

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

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

Der eingriffsrelevante Bereich gliedert sich in 4 Teilbereiche.

Dabei wird bei den vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Gemeinbedarfs der Eingriff vollständig kompensiert. Auch die Entfernung von vorhandenem Baumbestand wird durch Neupflanzung von Bäumen, Anlage von Grünflächen und Teilentsiegelung ausgeglichen. Dabei reduziert sich der Versiegelungsgrad von 89 % auf ca. 77 %.

*Bei der Teilfläche **E** werden aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahmen mit Anlage von Erschließungswegen, Gebäuden und einer Tiefgarage, im Kernbereich große Teile des Grundstückes in Anspruch genommen. Dieser Bereich war auf Grund des alten Gebäudes und Wegeflächen schon stark versiegelt.*

*Positiv ist zu bewerten, dass in der Ostecke und im südlichen Bereich Teilflächen im Bereich der zu erhaltenden Bäume entsiegelt werden.*

*Wegen der Beeinträchtigungen durch die geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen können an vorhandener Bepflanzung lediglich ein Ahorn westlich des Gebäudes, zwei Baumgruppen östlich des Gebäudes und die Baumgruppe im Süden des Grundstückes erhalten werden.*

*Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird eine Teilentsiegelung erreicht.*

*In diesem Teilbereich ist durch die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Kompensationsmaßnahmen eine vollständige Kompensation möglich.*

*Der Versiegelungsgrad reduziert sich auf ca. 38%.*

#### **Teilbereich H**

*Die bisher nahezu unversiegelten Gärten werden durch Gebäude und Wegeflächen versiegelt.*

*Aufgrund der Anlage einer Tiefgarage und des Baukörpers lassen sich im lediglich im südlichen Teilbereich Bäume erhalten. Im Baufenster hingegen fallen viele Bäume durch die Neubebauung weg. Von diesen sind aber nur wenige erhaltenswert bzw. auf Dauer erhaltensfähig.*

*Der Versiegelungsgrad erhöht sich auf ca. 44%.*

#### **Teilbereich I**

*Auch hier werden die bisher nahezu unversiegelten Gartenflächen durch Gebäude und Wegeflächen versiegelt.*

*Durch die Anlage der Gebäude sind 6 Bäume nicht zu erhalten.*

*Die Zufahrt über den Teilbereich A und die dortige Anlage zweier Garagen ist nicht eingriffsrelevant,*

da die entsprechenden Flächen bereits als Zufahrt verwendet werden bzw. dort Garagen stehen.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich auf ca. 40%

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

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

## 5.2 Lärm

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

## 5.3 Verkehr

Bei der Gerresheimer Strasse handelt es sich um eine Hauptverkehrsstrasse innerhalb des Vorbehaltsnetzes mit einer Verkehrsbelastung von ca. 14.000 Kfz/Tag (im betroffenen Abschnitt).

Die durch die zukünftige Nutzung als Weiterbildungszentrum und die neu ausgewiesenen Wohngebiete zu erwartende verkehrliche Zunahme im Innenbereich ist zunächst vernachlässigbar. Allerdings sollen Verkehrsbeobachtungen nach Fertigstellung des gesamten Innenbereiches eine genau Einschätzung der Verkehrssituation in diesem Abschnitt der Gerresheimer Straße dazu beitragen, ob Nachbesserungen in Form einer zusätzlichen Abbiegespur auf der Gerresheimer Straße in das Gebiet hinein erforderlich sind oder nicht.

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

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

Der ruhende Verkehr für die rückwärtige Wohnbebauung (Teilbereich **E** und **H**) wird in Tiefgaragen untergebracht. Für die geplanten Wohngebäude in diesen Teilbereichen wird festgesetzt, dass der Nachweis von 1.5 Stellplätzen je Wohneinheit zu erbringen ist.

Lediglich das planungsrechtlich ausgewiesene Doppelhaus auf den Teilflächen **I** bekommt die Möglichkeit, Garagen auf den Grundstücken zu errichten.

## 5.4 Kulturgüter

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind dies: Augustastraße 14, 16, 18/20, Gerresheimer Straße 26 (einschl. der im Hintergelände liegende Schuppen) sowie die Hoffeldstraße 43.

## 5.5 Altlasten

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

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

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

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

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

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

## 5.6 Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 hat kein Vorhaben zum Gegenstand, für das nach der Anlage 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben“ (UVP) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht. Daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

## 6. Ver- und Entsorgung

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

*Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Trennverfahren entwässert.*

*Für Neubebauungen/Lückenbebauungen in den betroffenen Straßen des Plangebietes sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Hierfür ist keine zusätzliche entwässerungstechnische Erschließung erforderlich.*

*Die entwässerungstechnische Erschließung des rückwärtigen Geländes Gerresheimer Straße 20 ist über eine private Schmutzwasser- Sammelhausanschlussleitung gesichert (Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Plan eingetragen).*

*Das auf diesem Grundstück anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und / oder Rigolen zu versickern. Die privaten Wege zu den Gebäuden und die Haupteerschließung sind mit wasserdurchlässigem Pflaster auszubilden.*

*Hiervon ausgeschlossen sind Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen. Hier muss das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Kanalisation zugeführt werden.*

## 7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

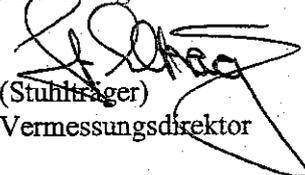
Für die Stadt Hilden entstehen keine Kosten.

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

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

Hilden, den 17.11.2005

Im Auftrag

  
(Stuhlträger)  
Vermessungsdirektor

### **Teilfläche H**

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

Flächen für Tiefgaragenzufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Feuerwehraufstellflächen auf der Teilfläche H sind bis zu einer Größe von maximal 143 m<sup>2</sup> zulässig. Falls im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, dass die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Feuerwehraufstellflächen vergrößert werden müssen, muss der Mehrbedarf durch Verminderung des Flächenanteils der versiegelbaren Flächen an der nicht überbaubaren Fläche ausgeglichen werden.

### **Teilfläche I**

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

Flächen für Stellplätze, Garagen und Garagenzufahrten sind bis zu einer Größe von maximal 122 m<sup>2</sup> zulässig.

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

## **4. Versickerung der Niederschlagswasser**

- 4.1 Dachniederschlagswässer sämtlicher Gebäude der Teilbereiche E, H und I sind zu sammeln und über Mulden und / oder Rigolen auf dem Grundstück außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versickern.
- 4.2 Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen der Teilbereiche E, H und I und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Es dürfen ausschließlich folgende Belagsarten verwendet werden: Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, Kies, Holzdecke. Die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ist alternativ zulässig, wenn die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

Für die Tiefgaragenzufahrten dürfen im:

Teilbereich E maximal 72 m<sup>2</sup>

Teilbereich H maximal 73 m<sup>2</sup>

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

#### **5. Erhaltung der vorhandenen Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.

Muss ein hier dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Grünflächenamt anzuzeigen. Für den gefällten Baum ist auf demselben Grundstück ein gleichwertiger Baum gem. Pflanzliste als Ersatz zu pflanzen.

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

In den dargestellten Bereichen der Baugebiete H und I ist eine mind. 4 m breite und im Baugebiet E ein min. 5 m breite freiwachsende Feldgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die genaue Ausführung ist in einem Ausführungsplan zu regeln.

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

##### **7.1 Teilfläche Gemeinbedarf**

Mind. 20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind mindestens 4 Stück kleinkronige Laubbäume auf den zu begrünenden Flächen zu pflanzen.

Die Standorte sind frei wählbar.

##### **7.2 Teilfläche E**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, der Tiefgaragenzufahrt, der Feuerwehraufstellfläche und der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der für Terrassen und Wege vorgesehenen Flächen mit Pflanzungen und Ansaaten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zu begrünenden Flächen sind zu einem strukturreichen Garten mit mindestens 30% Wiesen- bzw. Heckenflächen aus heimischen Laubgehölzen zu entwickeln.

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

##### **7.3 Teilfläche H**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, der Tiefgaragenzufahrt, der Feuerwehraufstellfläche und der für Terrassen und Wege vorgesehenen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

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

auf den zu begrünenden Flächen zu pflanzen.

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

Feldgehölzpflanzung zulässig.

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die Standorte sind frei wählbar.

#### **7.4 Teilfläche I**

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

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

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

Feldgehölzpflanzung zulässig

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die Standorte sind frei wählbar.

#### **7.5 Begrünung der Tiefgaragenflächen**

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist einer geordneten Entsorgung und Verwendung zuzuführen. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind in einer Mindeststärke von 60 cm mit Bodensubstrat abzudecken und zu begrünen. Auf maximal 20 % der Fläche dürfen Wege oder Terrassen angelegt werden. Die restlichen Flächen sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 30% der Fläche mit Gehölzen (mit Ausnahme von Zwergsträuchern) anzupflanzen.

#### **8. Dachbegrünung**

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

#### **9. Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung.

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

Die entstehenden Defizite werden bei Ausführung der Baumaßnahmen durch entsprechende Abbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Die einzelnen Defizite wurden nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW (Stand Mai 2005) ermittelt in nachfolgender Höhe:

Teilbereich H:	Defizit von	6.787 Punkten.
Teilbereich I:	Defizit von	1.357 Punkten.

Das Defizit der Teilbereiche H und I werden bei Ausführung der Baumaßnahmen durch entsprechende Abbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden

ausgeglichen.

Für den Ausgleich des Defizits in Höhe von 8.144 Punkten (NRW-Verfahren) werden 24.432 Punkte (Methode Ludwig) bereitgestellt. Hierzu wird das Guthaben aus nicht benötigten Ausgleichsflächen im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 161 (Ortsweiler Elb) herangezogen.

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

Die Abbuchungen aus dem Ökokonto sind kostenpflichtig und werden entsprechend dem Flächenanteil der einzelnen eingriffsverursachenden Grundstücke an der Größe des Teilgebietes einzeln zugeordnet.

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

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) bei Um- und Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$

von 35 dB(A) an den mit der Signatur ----- gekennzeichneten Bereichen  
von 40 dB(A) an den mit der Signatur VVVVVVV gekennzeichneten Bereichen  
von 45 dB(A) an den mit der Signatur XXXXXXXX gekennzeichneten Bereichen  
von 50 dB(A) an den mit der Signatur OOOOOOOO gekennzeichneten Bereichen

erreicht wird.

Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß aufweist. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gem. DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

**13. In den mit VVVVVVV, XXXXXXXX und OOOOOO gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.**

**Textliche Hinweise:**

**1. Schutz des Bodens**

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

**2. Altlasten**

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

Bei Baumaßnahmen sind Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig im Vorfeld der



- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| - Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder      |
| - Viburnum opulus  | Gewöhnlicher Schneeball |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball     |
| - Taxus baccata    | Eibe                    |

5. Für die Teilbereiche E und H ist ein Nachweis von 1.5 Stellplätzen je Wohneinheit zu erbringen.





