Übersicht

Hilden

Die Bürgermeisterin
Hilden, den 05.02.2019
AZ.: IV/61.1-BPlan 255-BSV

WP 14-20 SV 61/223

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 255 für den Bereich Karnaper Straße/Diesterwegstraße/Eisenbahntrasse im Stadtteil Hilden Süd; Abhandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlegung: erneuter Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	27.02.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	03.04.2019	Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Anlage 1__Stellungnahmen TÖBs
Anlage 2_Individualschreiben_28 Stk
Anlage 2a_Adressen Individualschreiben
Anlage 3_Formschreiben Nr.1_125 Stk
Anlage 3a_Adressen Formschreiben 1
Anlage 4_Formschreiben Nr.2_34 Stk
Anlage 4a_Adressen Formschreiben 2
Anlage 5: Begründung Offenlage - neu
Anlage 6:Textliche Festsetzungen_02-2019

Hilden

Die Bürgermeisterin

Anlage 7_Legende
Anlage 8_B-Plan Nr. 255_ DIN A3
Anlage 9: Änderungen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der ersten Offenlegung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 mit Datum vom 26.02.2015
Belange des Verkehrs (Dez. 25) und des Luftverkehrs (Dez. 26):
Die Belange des Verkehrs und des Luftverkehrs sind nicht berührt bzw. betroffen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Belange der ländlichen Entwicklung und der Bodenordnung (Dez. 33):
Keine Bedenken und Anregungen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Städtebauaufsicht, der Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung (Dez. 35):
Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.
Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen, den LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland und den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
Die genannten Ämter und Behörden wurden beteiligt und werden im Rahmen der erneuten Offenlage beteiligt.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51):
Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind nicht berührt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52):
Aus Sicht des Dez. 52 werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53):
Gegen den B-Plan gibt es aus Sicht des Sachgebietes 53.3 keine Bedenken.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54):

Stellungnahme hinsichtlich Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikomanagement
Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken

Die aktuellen Berechnungen zeigen jedoch, dass Überschwemmungen bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ100) nicht generell auszuschließen sind.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
Die Bewertung der Hochwassergefahren erfolgte zum Zeitpunkt der Beteiligung auf Grundlage eines Entwurfs der Hochwassergefahrenkarte Garather Mühlenbach (Kartenblatt 3/13), welcher jedoch von der Bezirksregierung Düsseldorf als fehlerhaft bezeichnet wurde. Inzwischen liegt die gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ vor, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 nicht mehr betroffen ist.

Stellungnahme Wasserversorgung
Hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanverfahrens Nr. 255 der Stadt Hilden wurde am 3.2.2015 vom Sachgebiet Wasserversorgung eine Betroffenheit festgestellt.
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hilden-Karnap“. Daraus ergibt sich eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der entsprechenden Wasserschutzverordnung.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Bereits nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB wurden aufgrund der Stellungnahme des Kreises Mettmann (Untere Wasserbehörde) entsprechende Änderungen an der Planung vorgenommen.
Daher ergeben sich aus der Stellungnahme des Sachgebietes Wasserversorgung keine weiteren Konsequenzen für die Planung.

1.2 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 26.02.2015
Untere Wasserbehörde:
Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Hilden-Karnap. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in Wasserschutzzonen grundsätzlich behandlungsbedürftig.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der Anregung wird gefolgt und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird vor der Versickerung einer Behandlung (z. B. Filteranlage) zugeführt. Die genauen Einzelheiten werden hierzu im Zuge der Ausführungsplanung getroffen.

Untere Immissionsschutzbehörde:
Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.
Durch die Planung rückt die Wohnbebauung unmittelbar an den nördlich der Karnaper Straße befindlichen Sportplatz heran. Der Sportplatz liegt außerhalb des Plangebietes.
Im Schalltechnischen Gutachten des ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf, vom 29.10.2013 werden u.a. die vom Sportplatz auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusche prognostiziert. Danach werden die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten und der Gutachter schlägt Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwand von 4 m Höhe) südlich des Fußballplatzes vor.
Der Kreis regt daher an, der Gutachter solle im Sinne von Nr. 1.4 Anhang zur 18. BImSchV eine Aussage darüber treffen, dass ständig vorherrschende Fremdgeräusche die Geräusche des Bolzplatzes überlagerten und, wenn er zu diesem Schluss käme, ob und dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich seien.
Andernfalls solle durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer/ Betreiber des Platzes und dem Erschließungsträger geklärt werden, wie die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden könne.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Die Stadt Hilden als Eigentümerin des Bolzplatzes und der Flurstücke davor sieht keinen Anlass, den Erschließungsträger zu aktiven Schallschutzmaßnahmen zu verpflichten und empfiehlt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden im Bereich des Bebauungsplanes.
In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde daher aufgenommen, dass schützenswerte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder und Arbeitsräume mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten sind. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Untere Bodenschutzbehörde:
Allgemeiner Bodenschutz
Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten
Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Allgemeiner Bodenschutz und Altlasten
Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Kreisgesundheitsamt:
Das Kreisgesundheitsamt erkennt an, dass im Plangebiet nun die Ausweisung als WA-Gebiet vorgenommen wurde und das Schallschutzgutachten (ISRW vom 06.02.2014) hierzu aktualisiert und in Teilen ergänzt wurde. Ebenso wurden die Angaben zum Immissionsschutz in Begründung / Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen / Hinweisen aktualisiert.

Das Kreisgesundheitsamt merkt dazu folgendes an:
„Durch die Zugrundelegung der geänderten Ausweisung der Baugebiete (WA statt WR) ergeben sich laut Schallgutachten nun um 5 dB(A) verringerte Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgrund des Güterbahnverkehrs. Die Überschreitungen betragen aber immer noch – unter Berücksichtigung der 5 m hohen Lärmschutzwand – bis zu 15 dB(A) tags und 27 dB(A) nachts an den hauptsächlich betroffenen (oberen) Fassaden der Gebäude zur Bahnlinie hin und sind daher in diesen Bereiche weiterhin als sehr erheblich anzusehen.“
Insgesamt sei festzustellen, dass an keinem der betrachteten Immissionspunkte im Plangebiet die Orientierungswerte für WA-Gebiete eingehalten würden. Dies bedeute auch, dass ebenfalls die Freibereiche von den erhöhten Schallpegeln betroffen seien. Gesunde Wohnverhältnisse seien aufgrund der der Schallsituation weiterhin nur als (sehr) beschränkt anzusehen.
Aus Sicht des Gesundheitsamtes blieben daher die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Ausweisung als Wohngebiet bestehen.
Im nun vorliegenden Schallgutachten und den Bebauungsplan-Unterlagen wurden die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes nur teilweise umgesetzt.

Folgendes wird angemerkt:
- Im Schallgutachten wurde teilweise nicht konsequent an die Änderung in WA-Gebiet angepasst (z.B. falsche Orientierungswerte usw.).
- Zu den im Schallgutachten zugrunde gelegten Zugzahlen ist nach Meinung des Kreisgesundheitsamtes die Berücksichtigung von Prognosezahlen unklar. Hier seien die gleichen Zugzahlen wie im Gutachten 2013 angegeben. Zwischenzeitlich ist durch Änderung der Rechtsgrundlage (BImSchG / BISchV /Schall 03) bei der Berechnung von

Schienenverkehrslärm (ab 01.01.15) der „Schienenbonus“ entfallen. Hier ist nach Meinung des Kreisgesundheitsamtes unklar, ob dieses bei den Berechnungen zu diesem Bebauungsplan-Verfahren bereits berücksichtigt wurde.

- Im Schallgutachten wurden nun in den Anlagen 8.1 und 8.2 maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (LPB) für den Tages- und Nachtzeitraum dargestellt sowie Vorschläge für textliche Festsetzungen (auch Erschütterungs- und sekundären Luftschallschutz betreffend) ergänzt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in Begründung und BP (hier als textliche Festsetzungen und Hinweise) übernommen.
- Probleme ergeben sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 6.1. Die LPB werden demnach „gemäß DIN 4109 und nach Maßgabe des Schallgutachtens“ festgesetzt. Das Schallgutachten enthält jedoch mehrere Anlagen mit der Darstellung von LPB (Anlage 8.1 und 8.2 / für Tages- und Nachtzeitraum). Im Normalfall werden die LPB aus dem Tageszeitraum berechnet; in diesem speziellen Fall wurde (wie angeregt) der Nachtzeitraum zugrunde gelegt (dieses ist aber im Schallgutachten nicht klar hervorgehoben). Bei der textlichen Festsetzung ist aber unklar, worauf sich „die Maßgabe des Schallgutachtens“ beziehen soll. Zur Klarstellung der Festsetzung sollte daher entweder auf die Anlage 8.2 des Schallgutachtens verwiesen werden oder im BP eine zeichnerische Kennzeichnung der LPB IV und V (und der Festlegung des LPB III als Mindestanforderung für den Rest des Plangebiets) erfolgen.
- Der Anregung zur Darstellung der Schallsituation wurde – teilweise – gefolgt. In der Begründung (Nr. 10.1) wurden hierzu die Emissionspegel der Güterbahnstrecke genannt. Diese beziehen sich jedoch generell auf einen Abstand von 25 m (Lm25) von der Verkehrsachse und machen daher keine Aussage zu den konkreten Beurteilungspegeln im Plangebiet. Genannt werden sollten daher diese Beurteilungspegel bzw. die Überschreitungen der o.g. schall-technischen Orientierungswerte.
- Die Anregung zur Festsetzung von lärmoptimierten Grundrissen wurde nicht berücksichtigt. Es wurde jedoch ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Schallsituation und -schutzmaßnahmen aufgrund des nördlich gelegenen Bolzplatzes verweise ich auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>

Die Feststellung, dass die Freibereiche von erhöhten Schallpegeln weiterhin betroffen seien und gesunde Wohnverhältnisse aufgrund dessen weiterhin nur als (sehr) beschränkt anzusehen seien, wird zur Kenntnis genommen. Die daher weiterhin bestehenden grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung werden zur Kenntnis genommen.

Die übrigen Aussagen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

- Im erneut aktualisierten schalltechnischen Gutachten von ISRW mit Stand vom 15.06.2018 sind die notwendigen Anpassungen hinsichtlich des WA-Gebietes erfolgt.
- Im aktualisierten schalltechnischen Gutachten wurde vom Gutachter die aktuelle Zugfrequentierung gem. E-Mail der DB AG vom 28.05.2018 angesetzt.
- Bereits bei den Berechnungen im schalltechnischen Gutachten vom 06.02.2014 ist der „Schienenbonus“ nicht berücksichtigt worden, so dass die neue Rechtsgrundlage (ab 01.01.2015) eingehalten wurde. Durch die 5 dB höheren Werte ist eine ausreichende Berücksichtigung eventueller Änderungen gewährleistet.
- Die Maßnahmen des schalltechnischen Gutachtens beziehen sich auf den Nachtzeitraum. Zur Klarstellung dieser Festsetzungen wurde vom Gutachter ein Plan mit Festsetzung der Lärmpegelbereiche dem schalltechnischen Gutachten hinzugefügt (Anlage 8, Eintragung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109).
  Des Weiteren wird der Anregung gefolgt, indem in den Textlichen Festsetzungen (Nr.6.1) auf die Anlage 8 (Eintragung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109) des Schallgutachtens hingewiesen wird. Zudem wird die genannte Darstellung der Lärmpegelbereiche in Punkt 12.6 der Begründung mit aufgenommen.

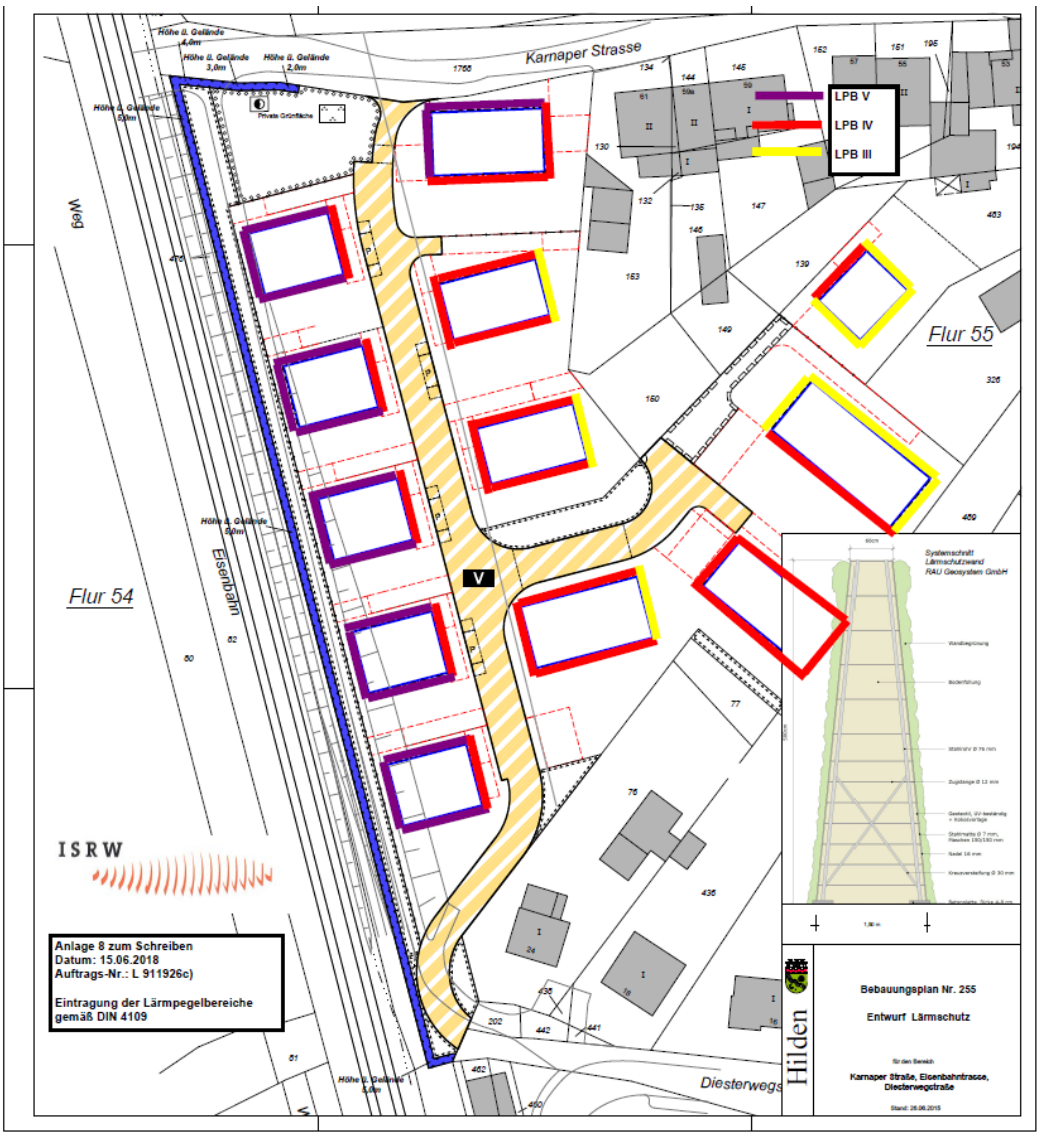


Abbildung: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109; Quelle: Anlage 8, des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 255

- Der Anregung, lärmoptimierte Grundrisse im Bebauungsplan festzusetzen, wird nicht gefolgt. Diese sind, anders als technische Maßnahmen wie die Ausstattung mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen, nicht „festzusetzen“ und werden daher als Empfehlung in die Textlichen Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Untere Landschaftsbehörde:
Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise gemacht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

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

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung:
Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswir-

kungen beschrieben und bewertet werden. Hierzu gibt der Kreis in seiner Stellungnahme unter den Punkten „Artenschutz“ und „Eingriffsregelung“ folgende Hinweise und Anregungen:

Artenschutz:
Die Untere Landschaftsbehörde stellt fest, dass in Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 „aufgrund fehlender Habitateignung“ keine Zauneidechsen festgestellt wurden.
Anders sieht es am Westrand des Plangebietes zur Bahnlinie hin aus.
Die Untere Landschaftsbehörde zitiert aus der ASP: „An der Bahnstrecke, im Randbereich des Schotterkörpers, wurden Zauneidechsen an 3 Stellen nachgewiesen.
Eine weitere Beobachtung erfolgte an dem parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes.
Die Bahntrasse weist mit den angrenzenden Säumen grundsätzlich eine Lebensraumeignung für die Zauneidechse auf: Der Bahnschotter weist Sonnplätze und Versteckmöglichkeiten auf, die angrenzende ruderale Saumvegetation wird entlang des Bahnschotters auf mehreren Metern Breite gemäht und kann von der Zauneidechse als Nahrungshabitat genutzt werden. Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse und ihre Saumbereiche sind Lebensraum der Zauneidechse. Die Art nutzt diese Bereiche in geringer Dichte als Lebensraum, weiterhin fungiert die Bahntrasse als Ausbreitungs-, Wanderkorridor für die Art sowie als Verbundelement zwischen Teilpopulationen.“
„Die geplante Lärmschutzwand verläuft im Saumbereich entlang der Bahntrasse.
Bau- und anlagebedingt kommt es durch die Lärmschutzwand und die Errichtung der Ausgleichsfläche zu einer Inanspruchnahme von Saumvegetation, die als Nahrungsraum der Zauneidechse einzustufen ist. Weiterhinstellt die Lärmschutzwand eine Barriere zwischen der Bahntrasse, die Versteckmöglichkeiten und Sonnplätze bietet, und der Saumvegetation östlich der Bahntrasse dar, die als Teilhabitat (z.B. Nahrungsraum) mitgenutzt wird.“
Die aus der ASP zitierten Auszüge weisen auf die Verschattung des Schotterkörpers und der östlichen Saumteile morgens und vormittags durch großwüchsige Gehölze (teilweise bereits jetzt) und die Lärmschutzwand hin. Dies sei mit einer Abnahme der Lebensraumeignung für die in diesem Bereich lebenden Zauneidechsen verbunden. Der betroffene Zauneidechsen-Lebensraum (Randbereich des Schotterkörpers uns Saumvegetation bis zum Radweg, Breite 7 m, Länge des Trassenabschnittes ca. 160 m, abzüglich bereits verschatteter Abschnitte von ca. 60 m) ist ca. 700 m² groß.
„Aufgrund der Auswirkungen der Lärmschutzwand auf den Zauneidechsen-Lebensraum (insbesondere Verschattung und Barrierewirkung) muss davon ausgegangen werden, dass die im betroffenen Bereich vorkommenden Tiere ihren Lebensraum aufgeben.
Die Funktion der Bahntrasse für den Lebensraumverbund der Zauneidechse wird durch die Lärmschutzwand nicht erheblich beeinträchtigt. So werden Wander- und Ausbreitungsbewegungen entlang der Trasse durch Verschattung nicht behindert.
Über die beschriebenen Auswirkungen auf Zauneidechsen-Vorkommen an der Bahntrasse hinaus sind keine weiteren Betroffenheiten von Zauneidechsen bzw. ihren Lebensräumen ersichtlich. Auf der durch die geplante Wohnbebauung in Anspruch genommenen Brachflächen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.“

Die Untere Landschaftsbehörde führt des Weiteren dazu aus:
Im Gegensatz zu den in der ASP vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen für die im westlichen Randbereich des Plangebietes entlang der Bahnlinie nachgewiesene Zauneidechse würde unmittelbar im westlichen Teilgebiet des B-Planes Nr.255 entlang der Bahntrasse eine LS-Wand geplant. Hierdurch würde ein Teillebensraum der Zauneidechse zerstört bzw. nachhaltig beeinträchtigt.
Aus diesem Grund empfählen die ASP und der LBP die Neuanlage und Optimierung von Eidechsenlebensräumen als vorgezogene Artenschutzmaßnahme auf einer Fläche von 700 qm entlang der Bahntrasse.
In der Planbegründung vom 22.10.2014 wie im Bebauungsplan seien die entsprechenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz unter Punkt 7.2.1 und 7.2.2 lediglich als „Textliche Hinweise“ dargestellt. Die Untere Landschaftsbehörde regt an, die unter

Punkt 6.1 und 6.2 der ASP genannten Maßnahmen nicht nur als „Hinweis“ aufzunehmen sondern als „Festsetzung“ und die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan darzustellen und gesondert zu kennzeichnen.
Hierzu sei es erforderlich, die geplante LS-Wand nach Osten zu verschieben, um eine neue Fläche für Artenschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie zu platzieren.
Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen im Gegensatz zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als gesetzliche Anforderung nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zugänglich seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise und Anregungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

- Die Lärmschutzwand (LS-Wand) wird mit Öffnungen versehen, als Durchlassmöglichkeit für die Zauneidechse. Zur Verdeutlichung wurde ein entsprechender Schnitt durch Bahntrasse, Schotterkörper, Saum und LS-Wand erstellt. Entsprechende Dartsellungen (Perspektive und Schnitt) sind Kapitel 11.1 der Begründung und dem Bericht: Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse, vom 01.12.2017 des Kölner Büros für Faunistik zu entnehmen
- Zur Kompensation der Beeinträchtigung (CEF-Maßnahme) der Zauneidechsenlebensräume wird nun eine Fläche herangezogen, die sich im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet.
- Um die Verschattungssituation dieser Fläche durch die zu errichtende Lärmschutzwand darzustellen, wurde eine Schattenstudie erstellt.
- Die entsprechenden geänderten Voraussetzungen wurden im Gutachten „Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse„ des Kölner Büro für Faunistik, mit Stand vom 01.12.2017 berücksichtigt und bewertet.
- Die genannten geänderten CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse werden entsprechend als Festsetzungen in den Bebauungsplan sowie in die Begründung übernommen.

Eingriffsregelung:
Die Maßnahmen gemäß den Punkten 4.2 (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) und 4.3 (Ausgleichsmaßnahmen) des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB) werden von der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der in Eingriffsbilanzierung gem. LPB dargestellten Maßnahmen Nr. 4.5, 8.1 und 8.2 ist der Kreis der Ansicht, dass diese aus Sicht der ULB auf Grund ihrer Lage (private Grünflächen) und Größe (freiwachsende Hecke mit 3,0 m Breite auf der Ostseite der geplanten 5,0 m hohen LS-Wand) nicht dazu in der Lage sein werden, eine qualifizierte Kompensationsfunktion von 7 Punkten zu entfalten. So würden Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grünflächen oftmals dauerhaft zweckentfremdet genutzt; hier sei die Lage der Hecke mit einer sehr geringen Distanz zu den geplanten Wohngebäuden zu bedenken. Der dauerhafte Erhalt dieser Heckenpflanzung könne nicht überprüft werden und sei aus Sicht der Untere Landschaftsbehörde unrealistisch.
Die Untere Landschaftsbehörde regt daher an, auf diese Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, die LS-Wand nach Osten zu verschieben und stattdessen die oben genannte Artenschutzmaßnahme für die Zauneidechse entlang der Bahnlinie in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen (in der Stellungnahme zeichnerisch dargestellt).
Abschließend wird angeregt, die externe Maßnahme vor Durchführung der Maßnahme inhaltlich mit der ULB abzustimmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung wird gefolgt und auf die Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme verzichtet. Der Anregung, die LS-Wand nach Osten hin zu verschieben wird nicht gefolgt. Statt-

dessen wird eine ca. 500 m² große Ausgleichsfläche im nördlichen Plangebiet entwickelt. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan und der Begründung getroffen. Die Eingriffsbilanzierung wurde hinsichtlich der neuen Maßnahmen überarbeitet (Stand Landespflegerischer Fachbeitrag, 14.12.2018).
Der Anregung zur Abstimmung der externen Maßnahme mit der ULB wird gefolgt. Am 27.11.2018 fand beim BRW in Haan-Gruiten ein gemeinsamer Termin statt, an dem auch ein Vertreter der ULB teilnahm. Folgendes wurde festgelegt: Als Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 255 sollen strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung. Sie beinhalten kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraumes und Minimierung des hydraulischen Stresses, den Einbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische.

Planungsrecht:
Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Grundwasser- und Gewässerschutz, ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die im vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnnutzung entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des BRW – Bergisch-Rheinischer Wasserverband mit Datum vom 26.01.2015
Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben.
Es wird auf die Vorgespräche verwiesen, in dem der BRW angeboten hatte, die aufzubringenden Ausgleichs-Ökopunkte (31.288) aus dem Bebauungsplanverfahren über ökologische Maßnahmen am Garather Mühlenbach im Zuge der Wasserrahmenrichtlinie zu erbringen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach einem erneuten Abstimmungstermin mit dem BRW am 27.11.2018, wurde festgelegt, dass die auf Basis der aktuellen Planung resultierenden aufzubringenden Ausgleichs-Ökopunkte (33.240) über strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden ausgeglichen werden sollen. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung. Sie beinhalten kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraumes und Minimierung des hydraulischen Stresses, den Einbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische.

1.4 Schreiben der DB Services Immobilien GmbH, Region West, Niederlassung Köln mit Datum vom 23.02.2015
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen übersandte folgende Gesamtstellungnahme zum Bebauungsplan 255:
Von Seiten der Bahn bestehen grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Planung.
Folgende Hinweise und Auflagen sind dabei zu beachten:

- Die Standsicherheit der bahneigenen Maste ist zu gewährleisten. Im Umkreis von 5 m um den Mast dürfen keine Erdbewegungen stattfinden. Bei Erdbewegungen innerhalb dieses Radius sind Ersatzmaßnahmen in der Planungsphase festzulegen.
- Für Anlagen, die im Rissbereich der Oberleitungen liegen, muss ein Erdungskonzept erstellt werden.
- Der Abstand vom Dammfuß zur Lärmschutzwand muss min. 2,5 m betragen. An möglichen Instandhaltungskosten der Lärmschutzwand beteiligt sich die DB AG nicht.
- Zukünftige Bebauungen sollten weit genug entfernt vom BÜ Karnaper Str. (Str. 2324 km) geplant werden, damit eine Ausweitung des BÜ zur Anpassung an die zukünftige Verkehrsentwicklung oder ein Ersatz des BÜ durch ein Brückenbauwerk möglich ist. Die Bahn bittet um Prüfung, ob eine Beseitigung des BÜ nach §§ 3, 13 EKrG (Eisenbahnkreuzungsgesetz) bereits jetzt angestrebt werden sollte.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung von Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
- Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe der Bahnanlagen ist die Bahn durch Bauanträge zu beteiligen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden im späteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

1.5 Schreiben der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Neuss mit Datum vom 28.01.2015

Die Westnetz GmbH übermittelt (per mail vom 28.1.2015) Bestandspläne der in der Karnaper Straße und im Bereich des Bahnüberganges vorhandenen Trassen, ferner einen Freistellungsvermerk über den Umgang mit Versorgungsanlagen sowie die Merkblätter „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und „Schutzanweisung Versorgungsanlagen“.
Es werden des Weiteren die folgenden Hinweise gemacht:
„Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigt werden. Die Pläne verlieren nach 3 Wochen ihre Gültigkeit.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die genannten Merkblätter berücksichtigt.

1.6 Schreiben der BUND, Landesverband NW e.V., Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 27.02.2015

Die in der vorherigen Beteiligung gemachten Einwendungen werden weiter aufrechterhalten, soweit diesen nicht Rechnung getragen wurde. Es werden die folgenden neuen Anregungen und Bedenken vorgebracht:

zum Thema Lärm /Erschütterungen und Elektrosmog

- Es wird auf die Mahnung des Gesundheitsamtes des Kreises Mettmann hingewiesen, welches wegen der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken hat und keine Wohnnutzung, insbesondere keine Neuplanung, empfiehlt.
- Aufgrund der Nähe der Bahngleise würde es für die neuen Bewohner zu unzumutbareren Gefährdungen durch Lärm, Erschütterung und Elektrosmog kommen.

- Es wird auf eine Krebsgefahr durch Elektrosmog und in diesem Zusammenhang auf eine Sendung des WDR aus dem Jahr 1997 hingewiesen. Es sei bekannt, dass ein hohes Risiko für z. B. Krebserkrankungen von vielbefahrenen Zugstrecken in Bodennähe ausgehen würde.
  Es wird auf weitere Aussagen in Artikeln und Internetauftritten verwiesen sowie Ausschnitte aus Artikeln (teilweise ohne Quellenangabe) verschiedenster Stellen vorgebracht, die sich in unterschiedlicher Weise mit dem Thema Elektrosmog und möglichen Auswirkungen beschäftigen.
- Gesundheitsgefahren, Minderungsmöglichkeiten und evtl. verbleibende Risiken insbesondere für Kinder seien bisher nicht geprüft und abgewogen worden.

zum Thema Zugzahlen und Lärmschutz
- Die zu erwartenden zusätzlichen Schienenverkehrszahlen müssten im Bebauungsplan berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf Aussagen zum Regionalplan und die Anregung der Kreisverwaltung zur Beachtung von ggf. steigenden Zahlen im Güterverkehr und Prognosezeiträumen (vergleichbar mit Berechnungen im Straßenverkehr) hingewiesen.
  Die Antwort der Stadt Hilden zu diesem Thema sei inakzeptabel.
- Es wird auf Unterschiede in Angaben zu Zugzahlen, Emissionspegeln und der Ausgestaltung von Lärmschutzmaßnahmen in der Projektbeschreibung und der Sitzungsvorlage für den Rat hingewiesen. Vor diesem Hintergrund wird die Frage gestellt ob am Lärmschutz gespart werden sollte.
- Im Zusammenhang mit eventuellen Lärmschutzmaßnahmen am Bolzplatz wird auf die Anregung des Kreises Mettmann und die Stellungnahme der Stadt Hilden verwiesen. Bürger und Bürgerinnen hätten schon zur Offenlage Bescheid wissen müssen, wie die Anregung im weiteren Verfahren aufgenommen wurde.
- Es wird auf die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss verwiesen, in der noch eine Lärmschutzwand zum Bolzplatz hin empfohlen wurde. Der Bau einer Lärmschutzwand wird jedoch in vorliegender Planung in der Gesamtschau der Immissionen als nicht notwendig erachtet. Dies würde den Vorgaben des Kreises Mettmann widersprechen.
- Es wird ein erhebliches Defizit bei der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse gesehen. Die Rechtslage fordere für Neuplanungen von Wohngebieten, dass die Orientierungswerte der Industrienorm Schallschutz im Städtebau (DIN 18005.1) nicht überschritten werden. Es seien keine Gründe erkennbar hiervon abzuweichen und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen würden nicht ausreichen reichen für zukünftige Bewohner gesundes Wohnen zu ermöglichen. Denn nach der Rechtsprechung auch de OVG NRW (vom 16.02.2005) sei dies auch in den nutzbaren Außenbereichen zu betrachten. Es wird auf das Urteil des BVerwG, vom 22.03.2007 verwiesen, welches Lösungen für solche Lärmbelasteten Gebiete zulässt, wenn jedenfalls im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Allerdings müssten dann auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenbereiche geschaffen werden.

zum Thema Kosten
- Es wir die Frage gestellt, wer für Folgekosten des Lärmschutzes aufkommt.
- Es wird die Frage gestellt, ob Kosten auf die Allgemeinheit abgewälzt werden.

zu Informations- und Verfahrensfehlern
- Es wird auf die Darstellungen (Grenze Landschaftsplan) im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden hingewiesen. Vor dem Hintergrund würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht ausreichen.
- Es wird auf die Darstellung in Landschaftsplan des Kreises Mettmann hingewiesen (Diesterweg sei Teil des Landschaftsplanes). Vor diesem Hintergrund müsse der Kreis eine neue Gremienbeteiligung starten. Im Falle des Unterbleibens dürfte es sich um einen Rechtsverstoß handeln.

zum Thema Wohnungsbedarf

- Es wird auf die Aussagen des Strategischen Entwicklungskonzepts (2010) zum Plangebiet hingewiesen, welches aus verschiedenen vom BUND aufgezählten Gründen keine Empfehlungsmöglichkeit sehen würde.
- Der Regionalplan sieht für Hilden keine neue Ausweisung an Wohngebieten über die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinaus vor. Bereich entlang der Bahnlinie sei Außenbereich.
- Es wird auf die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven hingewiesen, durch die sich für die Stadt Hilden bei Gegenüberstellung des Bedarfs an Wohneinheiten ein erheblicher Überschuss an Flächenreserven ergeben würde. Dies sei auch aus der Zusammenstellung der Daten des Regionalplanentwurfs zu den „Reserven“ der Stadt Hilden aus der „BUNDnessel 1/2015“ zu entnehmen.
  *(Anmerkung: hierbei handelt es sich um die Homepage, bzw. eine Zeitschrift und ein Radiomagazin, der BUND Kreisgruppe Mettmann im Landesverband NRW e.*V.)
  Dies würde in der Aufforderung der Bezirksregierung Düsseldorf an die Stadt Hilden münden, diese Überschussplanung zu einer "Flächenrücknahme" an dieser Stelle zu nutzen. Dies würde auch im öffentlichen Interesse liegen.

zum Thema Hochwasser-, Grundwasser- und Versickerungsproblematik

- Eine Klärung der Hochwasserproblematik soll erfolgen (Plan könnte „eingemottet“ werden)
- Der Grundwasserstand sei in dem Zeitraum gemessen worden, in dem der niedrigste Grundwasserstand des Jahres herrschen würde. Anwohner hätten jedoch einen Grundwasserstand bereits nach 1,5 m erfahren. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erkenntnisse aus dem Bebauungsplan Hofstraße verwiesen. Die geplante Bauausführung der Neubauten in „schwimmenden“ Wannen verdränge zusätzlich das Grundwasser aus dem Wiesengebiet und damit zu den jetzigen Bewohnern und Häusern.
- Bezüglich der Versickerungsfähigkeit wird auf eine angeblich fachlich falsche Bohrtechnik (erst ab 1 m unter Erdoberfläche) und den falschen Zeitraum (geringste Grundwasserstände) hingewiesen. Oberhalb des Messbereichs sei nur eine mäßige bis geringe Versickerungsfähigkeit gegeben. Dies führe zu sichtbarem Anstehen des Oberflächenwassers.
- Es wird die Frage gestellt, ob vor dem Hintergrund der geplanten starken Versieglung, die Fläche als tiefster Geländepunkt in Karnap überhaupt noch in der Lage wäre, das anfallende Regenwasser aufzunehmen. Ein Ausbreiten des Oberflächen- und Grundwassers zu den Bestandshäusern am Rand der Wiese und deren Keller wird befürchtet. Es wird eine objektive Untersuchung der Thematik gefordert.
- Im neuen Plan seien Rigolen zur Versickerung zwar aufgeführt aber räumlich nicht verzeichnet und auch in der Ausführung und Wirkung nicht näher spezifiziert. Dies sei dringend nachzubessern. Die ständige Überwachung der Funktionstüchtigkeit und der Wirkung der Rigolen sei vorauszusetzen. Verschlammen und Funktionsbeeinträchtigung könnten dann zu einer noch stärkeren Verdrängung der Wassers zu der Altbebauung führen. Weitere Untersuchungen, Funktionsbeschreibungen, Simulationen werden gefordert.
- Es wird auf die Funktionen einer Wasserschutzzone vor dem Hintergrund der „üblichen“ baulichen Ausführung hingewiesen. Eine Klimaschutzsiedlung sollte z.B. nach den Förderrichtlinien Wasserschutzgebiete meiden.

zum Thema Natur-, Arten-, Ausgleichs- und Umweltschutzproblematik

- Es wird auf die fehlerhafte Aussage des Gutachters im erstellten Artenschutzgutachten hingewiesen, welches die Zauneidechse als potentiell nicht vorkommend eingestuft hatte. Fotonachweise einer jungen Zauneidechse im Randbereich der Schotterstrecke würden vorliegen und der Nachweis des Vorkommens sei erbracht. Die auf den Aussagen des Gutachters basierenden Schlussfolgerungen seien daher fehlerhaft. CEF-Maßnahmen entsprechende Ersatzlebensräume für die Zauneidechsen müssten nachgewiesen und nachweislich eingerichtet werden.

- Die Methodik des Artenschutzgutachtens wird in Frage gestellt (Begrenzung der Untersuchung auf nur 4 sog. planungsrelevante Arten). Beobachtungen hätten das Vorhandensein mehrerer schützenswerter Vögel bestätigt. Diesen würde durch die Bebauung und die Lärmschutzwand der Lebensraum geraubt. Im Gutachten seien keine entsprechenden Maßnahmen genannt. Es werden entsprechende Nachuntersuchungen gefordert.
- Die Ausführungen im Gutachten zu Ersatz von Quartieren für Fledermäuse sei nicht ausreichend. Es wird bezweifelt, dass die (unzureichenden) Maßnahmen noch umgesetzt werden könnten, da bereits einige Busch- Baumstrukturen hinfällig seien.
- Die Strukturen der öffentlichen Bereiche entlang des Weges (Mirabellenweges) sollen erhalten bleiben. Für den Schutz der Tier- und zugehöriger Pflanzenwelt wären bei Opferung dieses Bereiches an die Bebauung vorgezogene CEF-Maßnahmen nachzuweisen, die ein Überleben der Arten in ähnlicher Lage und Nähe ermöglichen.
- Die Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann hätte in mehrfacher Hinsicht auf planerische Mängel in der Eingriffsregelung hingewiesen (Hinweis auf LBP-Maßnahmen Nr. 4.5, 8.1und 8.2). Die Auffassung wird auch vom BUND geteilt.
- Bei notwendiger Berücksichtigung der Zuordnung des Straßen- und Bahnrandgeländes zum Landschaftsplangebiet sei eine Neuaufstellung des LBP geboten

Zusammenfassend
- Planungsrechtliche Fehler würden für eine Einstellung des Verfahrens sprechen
- Gesundes Wohnen sei nicht zu erwarten
- Schallschutzwände seien eine Zumutung und ein Eingriff ins Landschaftsbild
- Keine Weiterführung des Vorhabens bei ungeklärter Hochwasser- und Grundwasserproblematik
- Öffentliches Interesse ist nicht zu erkennen, insbesondere da übergeordnete Planungen und Naturschutzaspekte entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund wird gefordert, das Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu führen.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>
Der BUND nimmt mit seiner Stellungnahme vom 27.02.2015 eine zweifache Funktion war. Zum einen erhält er seine in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB geäußerten Einwendungen aufrecht. Die Anregungen wurden bereits mit dem Beschluss zur ersten öffentlichen Auslegung abgehandelt.
Zum anderen bringt der BUND neue Anregungen und Bedenken vor, die wie folgt behandelt werden:

zum Thema Lärm /Erschütterungen und Elektrosmog
- Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes zu Schutz vor Lärm- und Erschütterung wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt berücksichtigt:
- Die Planung wurde hinsichtlich Erschütterungs- und sekundären Luftschallschutz sowie der Empfehlung hinsichtlich einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung ergänzt. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in Begründung und Bebauungsplan (hier als textliche Festsetzungen und Hinweise) übernommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme) und Erschütterungsschutz werden, trotz Nähe zur Bahnstrecke, innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.
- Die wissenschaftliche Bewertung von Elektrosmog durch Bahnstrecken (bei Eisenbahnen und Straßenbahnen im <u>niederfrequenten</u> Bereich von 16,7 Hz.) ist noch nicht abschließend geklärt. Zu niederfrequenten Feldern bestehen keine offiziellen und wissenschaftlich fundierten Informationen über Gesundheitsgefahren im Umfeld. Eventuelle Verlautbarungen der deutschen Behörden, also des Umweltbundesamt, des Bundesamtes für Strahlenschutz und des Bundesinstitutes für Risikobewertung müssen die Basis des Abwägungsprozesses sein (zu niederfrequenten Bereichen nicht vorhanden). Dem Einwand zum Thema „Elektrosmog“ durch die Bahnstrecke wird daher nicht ge-

folgt. Insofern kann nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass „gesundes Leben“ nicht durch die Auswirkungen niederfrequenter Felder der Bahnstrecke beeinträchtigt wird. Der Forderung weitergehender Untersuchungen von Gesundheitsgefahren, Minderungsmöglichkeiten und evtl. verbleibenden Risiken wird daher nicht gefolgt. Diese können nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sein, sondern Gegenstand allgemeiner Forschung.

zum Thema Zugzahlen und Lärmschutz

- Das schalltechnische Gutachten wurde hinsichtlich der aktuellen Zugfrequentierung gem. E-Mail der DB AG vom 28.05.2018 überarbeitet. Eine Änderung der Planung (z. B. Erhöhung des Schallschutzes) wird hierdurch jedoch nicht bedingt.
  Die vom BUND angeführte Stellungnahme der Stadt Hilden zur Ermittlung von Prognosen für Zeiträume beim Zugverkehrsaufkommen hat weiterhin Bestand.
- Der Hinweis zu den unterschiedlichen Angaben bei Projektbeschreibung, Sitzungsvorlage etc. wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei vorliegendem Projekt um ein nun bereits mehrere Jahre andauernden Planungsprozess handelt. Infolgedessen haben sich Voraussetzungen (z.B. Zugzahlen) und Erkenntnisse (z.B. schalltechnisches Gutachten mit Stand vom 15.06.2018) aktualisiert. Die im aktuellen Planungsstand enthaltenen Maßnahmen hinsichtlich Erschütterungs- und sekundären Luftschallschutz sowie hinsichtlich einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung entsprechen den aktuellen Erkenntnissen und gewährleisten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist kein Bau einer Lärmschutzmauer zum Bolzplatz hin vorgesehen. Die Stadt Hilden als Eigentümerin des Bolzplatzes und der Flurstücke davor sieht keinen Anlass, den Erschließungsträger zu aktiven Schallschutzmaßnahmen zu verpflichten und empfiehlt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden im Bereich des Bebauungsplanes.
  In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde daher aufgenommen, dass schützenswerte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder und Arbeitsräume mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten sind. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Der Schallschutz der neuen Wohnbebauung gegenüber dem Bolzplatz wird durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.
- Im Schalltechnischen Gutachten wurden die Geräuschimmissionen und Erschütterungsemissionen untersucht und werden in entsprechenden Lärmkarten dargestellt. Für die Belange des Schallschutzes im Rahmen städtebaulicher Planungen, gelten die Orientierungswerte gem. DIN 18005. Diese beziehen sich jedoch auf Werte, gemessen an schutzwürdigen Fassaden, und nicht z. B. in Gärten. Die Anhaltswerte für die Einwirkung von Erschütterungen im Bahnwesen auf Menschen gem. DIN 4150 beziehen sich ebenfalls auf Menschen in Gebäuden und nicht z. B. in Gärten. Die Werte können somit lediglich eine Orientierungshilfe für die Außenbereiche darstellen. Es bleibt festzuhalten, dass auch die Außenbereiche durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Minderung der Lärmbelastung erfahren (siehe Rasterlärmkarten in den Anlagen 3.1, 3.2 und 4.1, 4.2 zum Schalltechnischen Gutachten).
  Im Urteil des OVG NRW, auf welches der BUND verweist, wird weiterhin ausgeführt: „Grundsätzlich hat sich die Planung neuer Wohngebiete hiernach daran auszurichten, dass die neuen Wohnhäuser allenfalls solchen Außenpegeln ausgesetzt sind, die die Orientierungswerte der DIN 18005 jedenfalls nicht überschreiten. Dieser Grundsatz kann allerdings nicht uneingeschränkt gelten.“ In verdichteten städtischen Räumen kann es daher „…im Einzelfall auch durchaus angezeigt sein, neue Wohnbauflächen in bereits vorbelastete Bereiche hinein zu planen, bei denen ggf. eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte als Außenpegel durch aktiven Lärmschutz nicht stets möglich ist.“. Insofern wird auch dieser Belang in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

zum Thema Kosten

- Die Erschließungskosten des Plangebiets sowie für den Bau der Lärmschutzwand und deren Instandhaltung trägt allein der Vorhabenträger, bzw. die zukünftigen Grundstück-

seigentümer. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geregelt.
- Kosten für die Allgemeinheit fallen nicht an.

zu Informations- und Verfahrensfehlern
- Entgegen den Darstellungen des BUND ist der Bereich des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden als Wohnbaufläche dargestellt. Die im vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnnutzung entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine Änderung desselbigen ist nicht nötig. Es befinden sich auch keine Teile des Plangebietes im Außenbereich oder sind Bestandteil des Landschaftsplanes.
  Es wird darauf hingewiesen, dass der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Planung darstellen (auch Grenzen sind nicht parzellenscharf dargestellt), sondern insbesondere letzterer der vorbereitenden Bauleitplanung dient. Insofern hat die im Rahmen der Beteiligung abgegebene Stellungnahme des Kreises Mettmann weiterhin Bestand: „Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.“

zum Thema Wohnflächenbedarf/ Wohnraumbedarf
- Das Strategische Stadtentwicklungskonzept Hilden (STEK) bewertet verschiedene Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich mehrerer Kriterien. So ist der Standort Karnaper Str/ Diesterweg hinsichtlich der ökologischen Bedeutung als hoch (Grünfläche) bewertet worden, aber zugleich auch als „gut“ hinsichtlich seines Images als Wohnstandort. Eine generelle Nichtempfehlung kann daraus nicht abgeleitet werden. Die zusammenfassende Empfehlung sieht vielmehr eine Entwicklung als Wohnbaufläche als Einzelfallentscheidung vor.
- Die Ansicht, Hilden würde über einen erheblichen Überschuss an Flächenreserven zur Entwicklung von Wohnraum verfügen, wird nicht geteilt. Hilden weist eine hohe Siedlungsdichte und im Vergleich zu anderen Städten nur wenige Flächen zur Entwicklung von Wohnraum auf. Eine Nachverdichtung im Bestand, ohne Hinzunahme nicht bebauter Flächen, ist ebenfalls nicht einfach. So ist im STEK zu lesen: „Aufgrund der hohen Siedlungsdichte ist eine Nachverdichtung und Aufwertung im Wohnungsbestand stets kritisch zu beleuchten“. Da Hilden jedoch u.a. aufgrund seiner Nähe zur Landeshauptstadt und seiner optimalen verkehrlichen Anbindung ein sehr attraktiver Wohnstandort ist, ist gegenwärtig ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum vorhanden.

zum Thema Hochwasser-, Grundwasser- und Versickerungsproblematik
- Die Bewertung der Hochwassergefahren erfolgte zum Zeitpunkt der Beteiligung auf Grundlage eines Entwurfs der Hochwassergefahrenkarte Garather Mühlenbach (Kartenblatt 3/13), welcher jedoch von der Bezirksregierung Düsseldorf als fehlerhaft bezeichnet wurde.
  Inzwischen liegt die gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ vor, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 nicht mehr betroffen ist.
- Der Untersuchungszeitpunkt im Oktober 2013 gibt einen temporären Grundwasserhorizont wieder. Die maßgebenden Grundwasserstände zur Beurteilung der Gesamthydrogeologie auf diesem hier relevanten Plangelände sind ausschließlich aus den Ganglinien der umliegenden Pegeldaten zu bewerten. Der Grundwasserstand bei 1,50 m kann, bei gleicher Höhenlage der Geländeoberfläche nicht eingetreten, sein. Was die öffentlich zugängigen Grundwasserdaten der näheren Umgebung beweisen. Die angeblichen Hinweise aus einem anderen Bebauungsplanverfahren sind daher hier nicht relevant.
  Die geplante Bauausführung hat keine „Verdrängung“ von Grundwasser zu den Bestandsgebäuden hin zur Folge. In diesem Zusammenhang wird auch auf die in Rich-

tung Westen orientierte Fließrichtung des Grundwassers verwiesen (weg von den Bestandsgebäuden).

- Die ″fragliche Bohrtechnik″ wird vom Fachgutachter des erstellten hydrologischen Gutachtens zurückgewiesen, da fachliche saubere Argumente fehlen. Es ist richtig, dass die angegebenen Durchlässigkeitskoeffizienten erst ab 1 m unter jetziger Geländeoberkante angegeben wurden. Dies aus dem Grund, dass eine Versickerung, gleich wo diese durchgeführt wird, mindestens in frostfreier Tiefe, d.h. mindestens 0,80 m unter zukünftigem Geländeniveau stattfinden muss. Die überlagernde bindige Deckschicht ist in diesem Falle für eine Versickerung nicht relevant, da sie nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden soll.
- Da das unbelastete Niederschlagswasser, über Rigolenanlagen bis in die unterlagernden Sande und Kiese eingeleitet und nicht oberflächig versickert wird, erschwert die zusätzliche Versiegelung durch die Bebauung nicht die Versickerung. Eine Schädigung der Altbebauung durch Umsetzung der Planung ist daher, und auch aufgrund der für das Plangebiet maßgeblichen westlich gerichteten Fließrichtung des Grundwassers, auszuschließen.
- Dem Einwand des BUND hinsichtlich der Konkretisierung der geplanten Rigolenanlage wird gefolgt. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf ist die Fläche für die Rigolenanlage zeichnerisch aufgenommen und mit einer textlichen Festsetzung versehen. In der Planbegründung wird dann auf die Dimensionen der Rigole (der Rigolen) und anderer diesbezüglicher Vorgaben eingegangen. Grundsätzlich muss eine Versickerungsanlage mindestens 1 mal jährlich überprüft und gewartet werden. Dies gilt nicht nur hier in dem Plangebiet sondern generell bei jeder Versickerungsanlage. Die vom BUND genannten Gefahren sollten bei korrekter Überprüfung und Wartung daher nicht eintreten. Der Forderung nach Durchführung weiterer Untersuchungen wird daher nicht gefolgt.
- Das Vorhaben trägt inzwischen nicht mehr den Arbeitstitel „Solarsiedlung Karnap“, weil die Fortschreibung der EnEV die besonderen Förderprogramme obsolet gemacht hat. Die Planung erhebt daher keinen Anspruch darauf den Voraussetzungen für „Klimaschutz-Siedlungen, gefördert vom Land NRW“ vollständig gerecht zu werden.
  Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hilden-Karnap“. Daraus ergibt sich eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der entsprechenden Wasserschutzverordnung. Diese werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt sodass sich diesbezüglich keine weiteren Konsequenzen für die Planung ergeben.

zum Thema Natur-, Arten-, Ausgleichs- und Umweltschutzproblematik

- Das Vorkommen der Zauneidechse wurde im weiteren Verfahrensverlauf eindeutig nachgewiesen und eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Zauneidechse festgestellt. Im vorliegenden Planungsstand werden daher die folgenden Maßnahmen für die Zauneidechse berücksichtigt:
  1.) Die Lärmschutzwand (LS-Wand) wird mit Öffnungen versehen, als Durchlassmöglichkeit für die Zauneidechse. Zur Verdeutlichung wurde ein entsprechender Schnitt durch Bahntrasse, Schotterkörper, Saum und LS-Wand erstellt.
  2.) Zur Kompensation der Beeinträchtigung (CEF-Maßnahme) der Zauneidechsenlebensräume wird nun eine Fläche herangezogen, die sich im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet.
  3.) Die entsprechenden geänderten Voraussetzungen wurden im Gutachten „Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse„ des Kölner Büro für Faunistik, mit Stand vom 01.12.2017 berücksichtigt und bewertet.
  4.) Die genannten geänderten CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse werden entsprechend als Festsetzungen in den Bebauungsplan sowie in die Begründung übernommen.
- Im Rahmen der durch das Kölner Büro für Faunistik erstellten Artenschutzprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Konflikte, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens bestehen, methodisch und fachlich korrekt untersucht und bewertet. Dabei wurden Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Vorhabenbereich und der nahen Umgebung erfasst. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass

das Vorhaben unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie funktionserhaltenden, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes) aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Der Forderung nach Nachuntersuchungen wird daher nicht gefolgt.

- Das zuvor dargestellte gilt auch für Fledermäuse. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten und werden als geeignet und ausreichend angesehen.
- Der Anregung der Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann, die der BUND teilt, wird gefolgt und auf die Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme verzichtet. Die Eingriffsbilanzierung wurde hinsichtlich der neuen Maßnahmen überarbeitet (Stand Landespflegerischer Fachbeitrag, 14.12.2018).
  Auf die Thematik des Landschaftsplangebietes wurde bereits eingegangen. Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung des LBP wird nicht gesehen.

zu den Zusammenfassenden Aussagen

- Es werden keine planungsrechtlichen Fehler gesehen, die zur Einstellung des Verfahrens führen würden.
- Gesundes Wohnen innerhalb der Gebäude ist aufgrund der festgesetzten Lärmschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen möglich.
- Die Lärmschutzwand (nicht Mehrzahl) wird begrünt ausgeführt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht gesehen, auch da die Bahnlinie bereits heute eine erhebliche Barriere bildet, auch wenn sie optisch weniger stark sichtbar ist, als eine Lärmschutzwand. Die Planung selbst sieht außerdem den Erhalt einer möglichst großen Zahl von großkronigen Bäumen sowie die Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen vor.
- Da die aktuellen Hochwassergefahrenkarten vorliegen, ist die Thematik nun kein Thema mehr. Die Grundwassersituation ist durch das hydrogeologische Gutachten in ausreichender Weise betrachtet worden.
- Ein öffentliches Interesse an der Neuschaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist gegeben (dies bezeugen u.a. Bürgereingaben zum Vorhaben). Übergeordnete Planungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dem Naturschutz wird in ausreichender Weise Rechnung getragen (z.B. Maßnahmen für die Zauneidechse).

Der Forderung des BUND, den Bebauungsplan von der Agenda abzusetzen oder auf Eis zu legen wird daher nicht gefolgt.

2. die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der ersten Offenlage wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben von Bürger 1 vom 04.02.2015:
Der Bebauungsplan mit begrünter Schallschutzwand und aufgelockerter Bebauung wird sehr befürwortet.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen

2.2 Schreiben von Bürger 2 vom 04.02.2015:
Die Maßnahme, eine Schallschutzwand mit Häusern zwischen Karnaperstraße und Diesterwegstraße zu beplanen, wird begrüßt.
Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen

2.3 Schreiben der Mitglieder des Stammtisches des Bürgervereins Hilden-Süd vom 09.02.2015:
Der Bebauungsplan mit begrünter Schallschutzwand und aufgelockerter Bebauung wird sehr begrüßt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Schreiben von Bürger 3 vom 10.02.2015:
Generell wird dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.
Die Nachfrage nach Wohnraum mit der angedachten Wohnqualität wird vor dem Hintergrund des zu erwartenden Lärms und der Erschütterungen durch den (zunehmenden) Zugverkehr in Frage gestellt. Ein Öffnen von Fenstern und Aufenthalt in den Gärten sei eher nicht sinnvoll/möglich. Es wird auf die Kosten für Schallschutz und Erschütterungsschutz usw. die sich auf den Kaufpreis auswirken würden, und das hohe finanzielle Risiko bei Nichtvermarktung der Wohneinheiten hingewiesen.

Folgende Einwände werden außerdem zu bestimmten Themen vorgebracht:

Grundwasser:
Es werden erhebliche Bedenken wegen der geplanten Versiegelung einer bisherigen Versickerungsfläche vorgebracht. Es wird auf die unmittelbare Nähe zum Wasserwerk und eventuelle Auswirkungen einer Einstellung des Betriebs verwiesen. Nach Versiegelung des Plangebietes werden massive Probleme mit der Grundwasserhöhe und dem Haus des Verfassers befürchtet.
Es wird auf Berichte von Anwohnern verwiesen, die ein Unterwasserstehen des Plangebietes bei Starkregen beschreiben. Bei Versiegelung des Plangebietes wird eine Abdrängung des Regenwassers zur älteren Bebauung hin befürchtet. Bestehende Häuser seien nicht für einen höheren Grundwasserspiegel geplant. Es wird die Frage gestellt, wer für dann auftretende Schäden aufkommt.

Lärmschutz:
Die 4 m hohe Mauer als Lärmschutzmaßnahme wird als unwirksam angesehen. Der Schallschutz könne nur für unmittelbar an die Mauer angrenzende Neubauten funktionieren. Der offene Bahnübergang Karnaper Straße könne nicht für eine Schallschutzmauer einbezogen werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Lärmbelastung für die Bestandshäuser an Karnaper Straße, Diesterweg, Schürmannstr. und weitere, deutlich erhöht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Den Einwänden wird aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme) und Erschütterungsschutz werden innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Wahl des Wohnstandortes obliegt eventuellen Interessenten und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Etwaige Kaufpreisgestaltungen und die Berücksichtigung etwaiger finanzieller Risiken bei der Vermarktung der Wohneinheiten liegen allein beim Eigentümer der Flächen und sind daher nicht Gegenstand der Diskussion im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zum Thema Grundwasser:
Das Wasserwerk Karnap ist seit längerem in Betrieb und entspricht dem Stand der Technik. Eine Schließung bzw. Einstellung der Grundwasserentnahme ist nach Auskunft des Wasserwerkes bis in die weite Zukunft nicht vorgesehen. Die Grundwasserentnahme, so wie sie z.Z. betrieben wird, besteht seit dem Jahre 1974. Die Ganglinie eines in der Nähe des Plangebietes befindlichen Grundwasserbeobachtungspegels mit Messzeiträumen von 1961 bis 2007 weisen bis etwa 1974 einen mittleren Grundwasserhorizont bei der Kote NHN+40,5 m auf. Nach Inbetriebnahme des Wasserwerkes fielen die Grundwasserstände bis etwa zur Kote NHN+37,5 m bis zum Jahre 1976 ab. Danach stiegen die Grundwasserhorizonte bis 1982 wieder an und verharren dann i.M. bei der Kote NHN+41,0 m und damit etwa in gleicher Höhenlage, bevor die Grundwasserentnahme stattgefunden hat.
Ein Einfluss der Grundwasserentnahme aus dem Wasserwerk ist demnach für die hier geplante Baumaßnahme nicht gegeben.

Ein Anstieg des Grundwasserhorizontes, bedingt durch eine sog. Versiegelung, ist nicht gegeben. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das anfallende Regenwasser sowohl von den zukünftigen Dachflächen wie auch der befestigten öffentlichen Verkehrswege dem Untergrund und damit dem Grundwasser wieder zugeführt wird. An der Quantität des Wassereintrages in die Grundwasserebe ändert sich dadurch nichts. Es wird auch in Zukunft die gleiche Regenmenge wie auch zum heutigen Zeitpunkt auf dem Gelände vorhanden sein. Die Fließrichtung des Grundwassers ist generell nach Westen, Richtung Rhein gerichtet. Bei westlich gerichteter Fließrichtung des Grundwassers wird es zu keiner Schädigung der umgebenden, z. Z. bestehenden Bebauungen (alle östlich, bzw. südöstlich des Plangebietes), kommen können.

2.5 Schreiben von Bürger 4 vom 12.02.2015:
Das Flurstück des Bürgers grenzt direkt an die Sängerwiese an. Folgende Bedenken werden zum Bebauungsplan gegeben:

Zum Thema Grundwasser:
Im Sommer 2013 wurde eine Grundwasserpumpe geschlagen. Festgestellt wurde ein Grundwasserstand nach 1,50 m.

Zum Thema Versickerung::
Bei Starkregen bildet sich auf der Sängerwiese ein See, der tagelang nicht versickert.
Es wird befürchtet, dass durch die geplante Bebauung der Grundwasserspiegel wieder steigt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens weiter eingeschränkt ist. Es wird befürchtet, dass dadurch der Keller des eigenen Wohnhauses feucht wird, da es nicht durch eine Wanne gegen Wassereinbruch geschützt sei.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Den Einwänden wird aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:
Dass bei 1,50 m unter Gelände (bei Annahme etwa gleicher Geländehöhenlage wie in dem Plangebiet vorhanden) bereits ein Grundwasserhorizont festgestellt wurde, wird angezweifelt, da nachweislich über Jahrzehnte bis in die genannte Höhe kein Grundwasser angestiegen sein kann. Wäre dies der Fall, würden bereits heute benachbarte Wohnhäuser deutliche Wasserschäden aufweisen, wenn sie nicht gegen Wassereinbruch durch eine „weiße Wanne“ geschützt sind.
Ein Anstieg des Grundwasserhorizontes, bedingt durch eine sog. Versiegelung, ist nicht gegeben. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das anfallende Regenwasser sowohl von den zukünftigen Dachflächen wie auch der befestigten öffentlichen Verkehrswege dem Untergrund und damit dem Grundwasser wieder zugeführt wird. An der Quantität des Wassereintrages in die Grundwassereben ändert sich dadurch nichts. Es wird auch in Zukunft die gleiche Regenmenge wie auch zum heutigen Zeitpunkt auf dem Gelände vorhanden sein.
Die Fließrichtung des Grundwassers ist generell nach Westen, Richtung Rhein gerichtet. Bei westlich gerichteter Fließrichtung des Grundwassers wird es zu keiner Schädigung der umgebenden, z. Z. bestehenden Bebauungen (alle östlich, bzw. südöstlich des Plangebietes), kommen können.

2.6 Schreiben von Bürger 5, Bürgerin 6 und Bürgerin 7 vom 17.02.2015 (alle Schreiben mit demselben Inhalt):
Es werden folgende Bedenken zum Bebauungsplan dargelegt:
Da das Bauvorhaben Häuser vorsieht, die höchstens 11 Meter zu den Bahngleisen stehen, sei das Grundstück ungeeignet, Es wird auf die Kommunalwahl von 2014 verwiesen, bei welcher sich alle Parteien gegen eine weitere Bebauung im Hildener Randbereich (ausdrücklich auch im Hildener Süden) ausgesprochen hätten.
Es wird um Beachtung des Bürgerwillens gebeten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutz- und Erschütterungsschutzmaß-

nahmen werden die Auswirkungen der nahe gelegenen Bahnstrecke auf die zukünftige Bebauung auf ein verträgliches Maß abgemildert.

2.7 Schreiben von Bürgerin 8 vom 18.02.2015:
Die Schaffung von Bauplätzen im nachgefragten Hildener Süden wird begrüßt.
Folgendes wird angeregt:
Die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand wird als notwendig erachtet. In diesem Zusammenhang wird auf die Zuwächse im Schienengüterverkehr auf der Strecke Köln-Düsseldorf verwiesen. Insbesondere nachts seien dadurch Anwohner pausenlos von Lärm und Erschütterung betroffen. Es würden leider keine Schutzmaßnahmen seitens der DB AG oder der Politik zum Schutz der Anwohner ergriffen. Daher werden die geplante Erschließung des Baugebietes und die Errichtung eines Lärmschutzes durch einen privaten Investor ausdrücklich unterstützt.
Des Weiteren würde es begrüßt werden, wenn im nördlichen Teil (entlang der Hofstraße) ebenfalls in den nächsten Jahren eine Lärmschutzwand gebaut werden könnte.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach einer Lärmschutzwand nördlich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

2.8 Schreiben von Bürger 9 vom 18.02.2015:
Es werden die folgenden Bedenken gegenüber der Planung geäußert:
Allgemein:
Mit der Planung wolle man nur die „Vermarktung“ der ehemaligen Festwiese ermöglichen. Es wird auf die augenscheinlich hoch verdichtete geplante Bebauung hingewiesen. Ein Wohlfühlen zukünftiger Bewohner wird in Frage gestellt. Es gäbe kein öffentliches Interesse an der Planung.
Vor diesem Hintergrund sollten des Weiteren der Erhalt von Grünflächen und der dörfliche Charakter von Karnap im Vordergrund stehen.

Zum Thema Lärm- und Erschütterungsimmissionen:
Der Bau von Wohnungen bis 11 m an die Bahngleise heran wird abgelehnt.
Zum Thema Grundwasser und Hochwasser:
Es sei nicht auszuschließen, dass Wasser bei der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Altbebauung hingedrängt und zu Problemen führen würde.
In diesem Zusammenhang wird auf den eigenen Sickerschacht auf dem eigenen Grundstück und die Verhältnisse bei Starkregen eingegangen.
Es wird gefordert, dass Fachexperten den politischen Entscheidungsträgern zu diesem Thema absolut sichere Daten liefern.

Zusammenfassend wird gewünscht:
- die Bebauungsplanung für das zum gesunden Wohnen ungeeignete Gebiet einzustellen,
- den entlang der Bahnstrecke verlaufenden Teil der Diesterwegstraße, mit Verweis auf den Flächennutzungsplan der Stadt Hilden, als öffentlichen Weg und damit das Landschaftsbild zu erhalten.
- Das Landschaftsbild zu erhalten und nicht durch die geplante Lärmschutzwand zu verschandeln
-

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Den Einwänden wird aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Allgemein:
Dem Vorwurf, vordergründig die Vermarktung der Fläche für eine bestimmte Person ermöglichen zu wollen, wird nicht entsprochen. Die Schaffung von dringend benötigtem und nachgefragtem Wohnraum steht im Vordergrund der Planung. Öffentliches, dem Bauvorha-

ben positiv gestimmtes Interesse ist ebenfalls gegeben, wie die Stellungnahmen anderer Bürger zeigen.
Derzeit stellt sich die Fläche des Plangebietes überwiegend als verwilderte Brachfläche dar und nicht als hochwertige und nutzbare Grünfläche. Im Übrigen wird für durch die Planung entfallende Grün- und Freiflächen entsprechender Ausgleich geschaffen, welcher im Bebauungsplan festgesetzt ist. Das Stadtgebiet von Hilden ist eines der am dicht besiedelsten in Nordrhein-Westfalen und weist nur wenig Flächen für die Schaffung neuen Wohnraums auf. Der Wunsch einen als „dörflich“ bezeichneten Charakter erhalten zu wollen ist ein subjektiver und steht ggf. entgegen den Wünschen von Bürgern, die dringend Wohnraum in Hilden suchen. Die Belange sind gegeneinander abzuwägen.

Zum Thema Lärm- und Erschütterungsimmissionen:
Durch im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen werden die Auswirkungen der nahe gelegenen Bahnstrecke auf die zukünftige Bebauung auf ein verträgliches Maß abgemildert, sodass innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse möglich sind. Auch die Freiflächen erfahren durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Lärmsituation.

Zum Thema Grundwasser und Hochwasser:
Die Fließrichtung des Grundwassers ist generell nach Westen, Richtung Rhein gerichtet. Bei westlich gerichteter Fließrichtung des Grundwassers wird es zu keiner Schädigung der umgebenden, z. Z. bestehenden Bebauungen (alle östlich, bzw. südöstlich des Plangebietes), kommen können.
Die private Entwässerungsproblematik auf dem Grundstück des Bürgers ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und wird daher nicht weiter behandelt. Der Forderung nach Lieferung eines entsprechenden Fachgutachtens wurde bereits mit der Erstellung des Hydrogeologischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Müller nachgekommen.

Zusammenfassende Wünsche:
- Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sichergestellt.
- Der genannte Teilabschnitt des Weges befindet sich derzeit noch in städtischem Eigentum, wird jedoch vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes an den Vorhabenträger veräußert. Auf dann privatem Grund kann der asphaltierte Weg daher grundsätzlich vom Eigentümer überplant werden.
- Was das Landschaftsbild betrifft, so bildet heute die Bahnlinie eine erhebliche Barriere und beim Plangebiet handelt es sich um eine Vegetationsfläche unterschiedlicher Ausprägung und einen parallel zur Bahnstecke verlaufenden asphaltierten Fußweg. Die Planung selbst sieht den Erhalt einer möglichst großen Zahl von großkronigen Bäumen sowie die Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen vor. Die Lärmschutzwand wird darüber hinaus begrünt. Vor diesem Hintergrund können bei Umsetzung der Planung keine landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

2.9 <u>Schreiben von Bürgerin 10 vom 20.02.2015:</u>
Die Verfasserin des Schreibens und ihre Familie sind gegen die Bebauung der Sängerwiese am Karnap und bitten darum von den Bebauungsplänen abzusehen.
Die Bürgerin erläutert die Gründe ihrer damaligen Kaufentscheidung (Haus in der Diesterwegstraße).

Zum Thema Ökologische Aspekte:
Sie führt des Weiteren ökologische Aspekte von großen Brachflächen an. So seien diese Oasen für viele Tier- und Pflanzenarten und seien somit von entscheidender Bedeutung für die Biodiversität. Die Sängerwiese sei daher von unschätzbarem Wert, auch für seltene Vogelarten. Es wird außerdem auf die am Bahndamm beobachtete Zauneidechse hingewiesen.

Zum Thema Bodenversiegelung:
Die zusätzliche Bodenversiegelung wirke sich ungünstig auf den Wasserkreislauf aus. Der relativ hohe Grundwasserspiegel führe jetzt schon zu feuchten Kellern in benachbarten Gebäuden. Diese Situation würde sich bei Wegfall der Sängerwiese als Versickerungsfläche verschlimmern.

Zum Thema Lärmschutzwand:
Für bestehende Gebäude würde die geplante Lärmschutzwand nur marginale Lärmminderung bewirken, das Landschaftsbild jedoch negativ beeinflussen. Die Geräusche aus und die Sicht auf den angrenzenden Wald würden genommen werden.

Zum Thema Verkehr auf der Diesterwegstraße:
Durch die zusätzlichen 28 Wohneinheiten würde sich das Verkehrsaufkommen erheblich erhöhen, so dass ein Spielen auf der Straße durch Kinder nicht mehr erlaubt werden könne.

Zum Thema Kauf der Baugrundstücke:
Es sei eine starke Lärmbelastung trotz Lärmschutzwand zu erwarten. Die Lärmschutzwand würde nichts an den starken Erschütterungen durch den Zugverkehr ändern. Es wird befürchtet, dass sich keine Käufer für die Grundstücke finden würden und Landschaft und die Lebensqualität für die Anwohner vermindert wären, ohne Neubürger gewonnen zu haben.

Zum Thema Qualität statt Quantität:
Hilden sei noch ein sehr attraktiver Ort zum Leben, insbesondere aufgrund vieler Grünflächen und dem unverbauten Charakter. Anstatt schicke Neubausiedlungen zu bauen und hierdurch die Einwohnerzahl zu erhöhen, sollten dagegen marode Altbaubestände entfernt, bzw. saniert werden.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>
Den Einwänden wird aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Zum Thema Ökologische Aspekte:
Die Sängerwiese wird in ihrem Charakter als Brachfläche durch Umsetzung der geplanten Bebauung nicht mehr erhalten werden können. Im Rahmen der durch das Kölner Büro für Faunistik erstellten Artenschutzprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Konflikte, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens bestehen, untersucht und bewertet. Dabei wurden Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Vorhabenbereich und der nahen Umgebung erfasst. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie funktionserhaltenden, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes) aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Zum Thema Bodenversiegelung:
Eine Veränderung des Grundwasserspiegels, bedingt durch eine sog. Versiegelung, ist nicht gegeben. Das anfallende Regenwasser, sowohl von den zukünftigen Dachflächen wie auch der befestigten öffentlichen Verkehrswege, wird dem Untergrund und damit dem Grundwasser wieder zugeführt. An der Menge des Wassereintrages in die Grundwasserebene ändert sich dadurch nichts. Es wird auch in Zukunft die gleiche Regenmenge wie auch zum heutigen Zeitpunkt auf dem Gelände vorhanden sein. Der beschriebene jetzige Situation (feuchte Keller benachbarter Gebäude) wird durch das Vorhaben nicht verschärft. Des Weiteren ist die Fließrichtung des Grundwassers generell nach Westen, in Richtung Rhein, und somit von den Bestandsgebäuden weg gerichtet.

Zum Thema Lärmschutzwand:
Für bestehende Gebäude besteht durch das Vorhaben kein Anspruch auf eine Absenkung der Geräuschbelastung durch die Lärmschutzwand. Nichts destotrotz verbessert sich mit

Bau der Lärmschutzwand die Lärmsituation auch für die Bestandsgebäude (siehe Differenz Rasterlärmkarten der Anlagen 6.1 und 6.2 zum schalltechnischen Gutachten mit Stand vom 15.06.2018).
Die Planung sieht den Erhalt einer möglichst großen Zahl von großkronigen Bäumen sowie die Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen vor. Die Lärmschutzwand wird begrünt ausgeführt, sodass bei Umsetzung der Planung insgesamt keine landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen festgestellt werden können.

Zum Thema Verkehr auf der Diesterwegstraße:
Bei Schaffung von lediglich 28 Wohneinheiten wird die zusätzliche verkehrliche Belastung auf der Diesterwegstraße als gering (zu morgendlichen und abendlichen Spitzenstundenzeiten 12 bis 15 Kfz pro Stunde) und städtebaulich verträglich eingestuft. Davon abgesehen ist die Diesterwegstraße eine öffentliche Verkehrsfläche, ausgewiesen als Tempo-30 Zone. Da es sich bei dieser Ausweisung weder um einen verkehrsberuhigten Bereich (auch Spielstraße oder Wohnstraße), noch um eine gemeinsam nutzbare Fläche (auch Mischfläche, Shared Space, Begegnungszone) handelt, ist eine Nutzung der Fahrbahn durch Kinderspiele nicht erlaubt.

Zum Thema Kauf der Baugrundstücke:
Durch im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen werden die Auswirkungen der nahe gelegenen Bahnstrecke auf die zukünftige Bebauung auf ein verträgliches Maß abgemildert, so dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude möglich sind. Auch die Freiflächen erfahren durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Lärmsituation.
Etwaige Risiken bei dem Verkauf der Wohnungen liegen allein beim Eigentümer der Flächen und sind daher nicht Gegenstand der Diskussion im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zum Thema Qualität statt Quantität:
Die Planung sieht die Schaffung einer qualitativ hochwertigen und ressourcenschonenden (Stichwort: Solarsiedlung) Bebauung sowie eines familiengerechten und für alle Altersgruppen geeignet gestalteten Wohnumfeldes vor. Insofern wird eine städtebauliche Qualität vorgegeben, die auch für andere Planungen im Stadtgebiet modellhaft sein kann. Davon abgesehen begrüßt die Stadt Hilden auch eventuelle private Altbausanierungsvorhaben im Stadtgebiet.

2.10 <u>Schreiben einer Bürgerin 11 vom 24.02.2015:</u>
Folgende Eingaben werden gemacht:

Zum Thema Lärm
- Bebauung in unmittelbarere Nähe zur Güterbahnstrecke wird aus Lärmschutzgründen als bedenklich angesehen.
- Es wird befürchtet, dass durch den Bau der geplanten Lärmschutzwand mehr Lärm durch die Güterbahnstrecke auf die weiter entfernt liegenden Bestandsgebäude (u.a. Eigentum des Verfassers/der Verfasserin) einwirken könnte.

Zum Thema Kosten
- Es wird nach der Übernahme von Folgekosten, wie Erhaltung und Pflege der Lärmschutzwand gefragt, die nur der Bauträger tragen sollte.

Zum Thema Fuß- und Radweg Diesterwegstraße
1.) Der durch die Planung entfallende asphaltierte Weg entlang der Bahnstrecke wird in Frage gestellt, insbesondere, da er nicht Eigentum des Bauträgers sei.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>
Zum Thema Lärm

- Durch im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen werden die Auswirkungen der nahe gelegenen Bahnstrecke auf die zukünftige Bebauung auf ein verträgliches Maß abgemildert, so dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude möglich sind. Auch die Freiflächen erfahren durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Lärmsituation.
- Der Schallschutz wird durch eine 5 m hohe begrünte Lärmschutzwand und passiven Schallschutz gegeben. Die Bestandshäuser an der Diesterwegstraße werden nach Bau der Lärmschutzwand eine Absenkung der Geräuschbelastung erfahren (siehe Differenz Rasterlärmkarten der Anlagen 6.1 und 6.2 zum schalltechnischen Gutachten mit Stand vom 15.06.2018).

Zum Thema Kosten
- Die Lärmschutzwand geht nicht in das Eigentum der Stadt Hilden und städtische Unterhaltung über. Die Pflege der Lärmschutzwand ist zwischen dem Erschließungsträger und den Erwerbern der Grundstücke vertraglich zu regeln.

Zum Thema Fuß- und Radweg Diesterwegstraße
- das Flurstück, auf welchem der genannte Weg liegt, befindet sich derzeit noch in städtischem Eigentum, wird jedoch vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes an den Vorhabenträger veräußert. Auf dann privatem Grund kann der asphaltierte Weg daher grundsätzlich vom Eigentümer überplant werden. Durch die neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet bleibt jedoch auch in Zukunft eine Wegeverbindung erhalten.

2.11 Schreiben eines Bürgers 12 vom 24.02.2015:
Folgende Einwände werden gegen die Planung ausgesprochen:

Zum Thema Lärm
- Es herrscht vorherzusehender Lärm trotz Wall (zu nahe an der Bahn).
- Die Lärmbelästigung auf der Diesterwegstraße ist bereits jetzt sehr hoch. Es wird befürchtet, dass der Lärm sich hinter dem Wall „absenkt“ und es dort noch lauter wird.

Zum Thema Kosten
- Folgekosten des Lärmschutzwalls dürfen nicht zu Lasten der Kommune, sondern ausschließlich an den Bauträger und die Erwerber gehen.

Zum Thema Fuß- und Radweg Diesterwegstraße
- Der durch die Planung entfallende asphaltierte Weg entlang der Bahnstrecke wird in Frage gestellt, insbesondere, da er nicht Eigentum des Bauträgers sei.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Abhandlung der Stellungnahme entspricht jener von Stellungnahme 2.10.

2.12 Schreiben eines Bürgers 13, eines Bürgers 14 und einer Bürgerin 15 vom 26.02.2015:
Folgende Fragen, Bedenken und Gegenargumente für die Bebauung werden aufgelistet:
- Das Schallgutachten ist veraltet. Der Bahnverkehr hat deutlich zugenommen.
- Schallschutzwerte und Schallschutzgesetze stehen vor Änderung und das Gutachten ist aus den Vorjahren. Daher würde kein Schallschutz nach den aktuellen Bestimmungen gewährleistet.
- Frage nach der Schallabsorption der Schallschutzmauer und ob der Schall wegen des gegenüberliegenden Waldes noch stärker zurückkommt.
- Es wird auf den Anstieg der Gebäudezahl verwiesen (11 im Vorentwurf vom 23.11.2010 gegenüber 12 im aktuellen Bebauungsplanentwurf).
- Erschließung wurde im Vorentwurf vom 23.11.2010 von der Karnaper Straße her geplant. Würde der Park an das Grundstück der Bürgerin 15 gepflanzt, hätte man einen Blick ins Grüne und könne den Fußweg erhalten. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf gestaltet sich komplett anders, so dass aller Verkehr bei dem Grundstück der Bürgerin

15 vorbeikommt. Diese Planung wird abgelehnt. Es wird von 56 zusätzlichen Autos pro Tag ausgegangen, die an dem Haus der Bürgerin 15 vorbeifahren würden.
- Es wird eine Einbahnstraßenregelung von der Karnaper Straße Anfang der Neubebauung bis zum Grundstück der Bürgerin 15 vorgeschlagen.
- Bebauungsplan und Fahrbahnausbau würden auf dem Gehweg an der Diesterwegstraße 24 enden. Es wird die Frage nach dem Ausbau des Übergangs bis zur Kurve der alten Straße gestellt und ob ggf. Zusatzkosten auf die bestehenden Anwohner zukommen.
- Frage nach geplanten Verkehrsführungsmaßnahmen.
- Frage nach geplanten baulichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen („Hubbel“ u.a.) vor dem Grundstück der Bürgerin 15.
- Frage nach der Ausfahrsituation aus dem Grundstück der Bürgerin 15 und der Kurve zur eigentlichen Straße.
- Frage nach niveaugleichem Ausbau zu den Grundstücken / der neuen Straße / alten Diesterwegstraße vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen.
- Frage nach natürlicher Oberflächenverteilung des Regenwassers, Geländegefälle, Übernahme von Kosten im Schadensfall.
- Frage nach Sickerwasser und Regenwasser bei Stark- und Dauerregen wenn Rigolensysteme überlastet sind.
- Frage nach Auswirkung (Hochwasser) verstopfter Rigolensysteme
- Hinweis auf das Vorhandensein geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse) und brütende Vögel während der Bauzeit.
- Frage nach der Gewährleistung der Hinterlandbebauung des Grundstücks der Bürgerin 15.
- Hinweis auf voraussichtlich hohe Preise der zukünftigen Häuser durch Schallschutz, Erschütterungsschutz und Rigolensysteme.
- Hinweis auf die Stellungnahme des Gesundheitsamtes, welches von der Planung abraten würde.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>
- Das Schallgutachten wurde aktualisiert (Stand 15.06.2018) und es wurden aktuelle Zugzahlen berücksichtigt.
- Das aktualisierte schalltechnische Gutachten (Stand 15.06.2018) berücksichtigt die aktuellsten Gesetzesgrundlagen. Im Übrigen wurde bereits bei den Berechnungen im schalltechnischen Gutachten mit Stand vom 06.02.2014 der „Schienenbonus“ nicht mehr berücksichtigt, so dass die damals neue Rechtsgrundlage (ab 01.01.2015) eingehalten wurde.
- im Rahmen des Bebauungsplanes sind als Varianten die Errichtung des Systems „begrünte Lärmschutzwand, System Rau R3“ oder „Rock extensive“ möglich. Beide Systeme erfüllen die Anforderung an die Schallabsorption gemäß dem schalltechnischen Gutachten vom 06.02.2014, L 910926 a).
  Durch die begrünte 5 m hohe Lärmschutzwand wird eine Absenkung der Geräuschbelastung auch an den Bestandshäusern bewirkt, auch bei gegenüberliegendem Wald (siehe die folgenden Abbildungen).

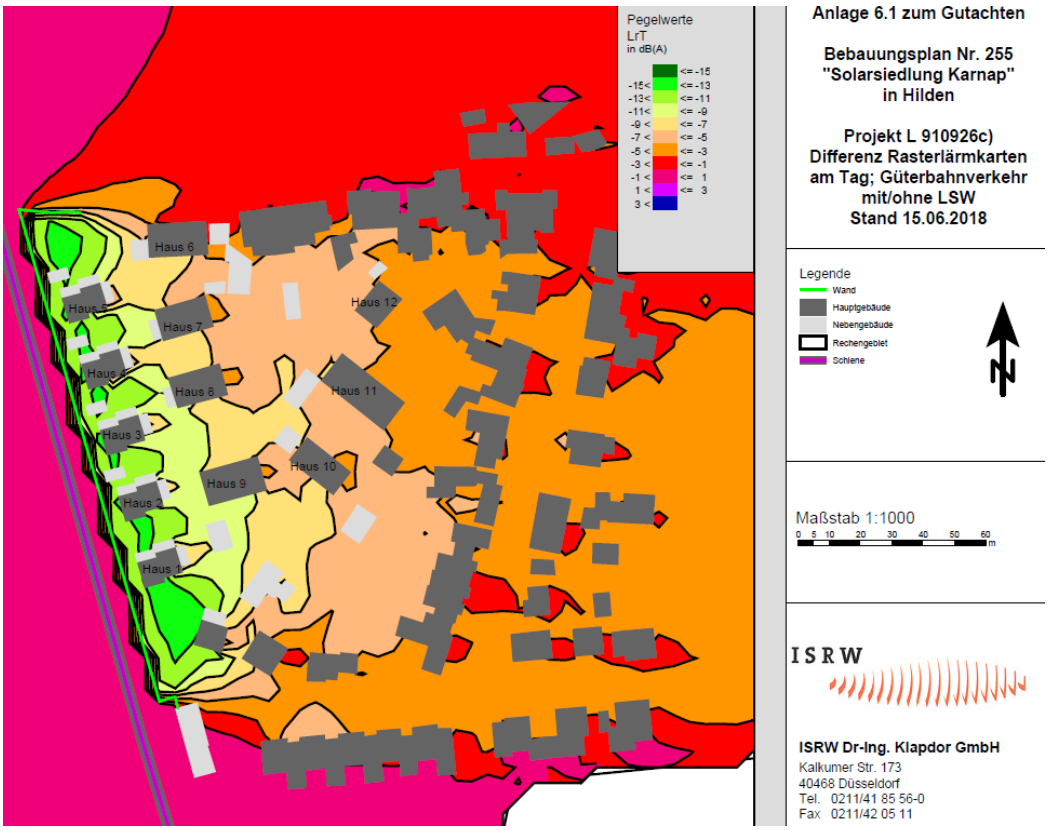


Abbildung: Differenz Rasterlärmkarten am Tag; Quelle: Anlage 6.1 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 255

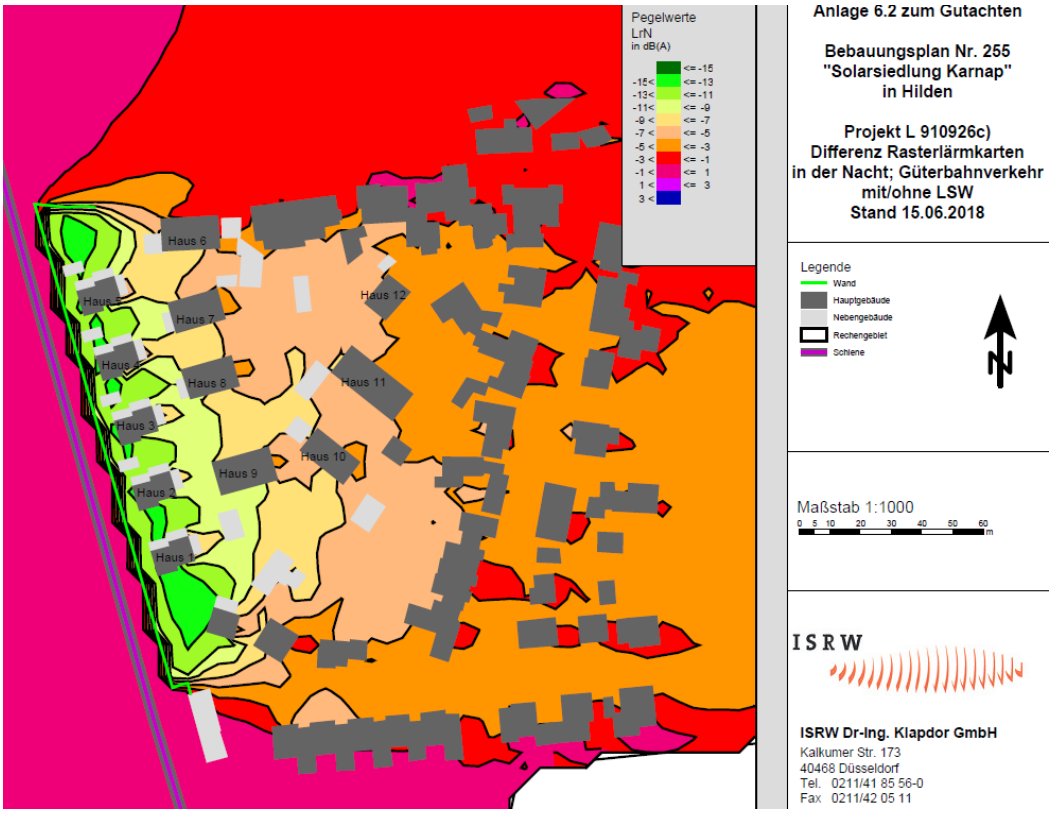


Abbildung: Differenz Rasterlärmkarten in der Nacht Quelle: Anlage 6.2 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 255

- Im Vorentwurf aus dem Jahr 2010 wurde nicht nur die Gebäude innerhalb der Grundstücke des Investors, sondern auch eine Angebotsplanung vorgeschlagen. Mittlerweile haben sich nicht nur die Grundstücksverhältnisse geändert, auch die Angebotsplanung wurde reduziert. Weiterhin wurden andere Baukörper entlang der Lärmschutzwand etabliert, der ursprüngliche Eindruck eines großen Wohnblocks ist dadurch deutlich aufgelockert worden. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die geltenden Regelungen des Maßes der Bebauung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen) für ein Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt und eingehalten werden.
- In der Bürgeranhörung vom 25.10.2012 wurden bereits zwei Erschließungsvarianten präsentiert (Erschließungsvariante 1 über Karnaper Straße und Erschließungsvariante 2 über Diesterwegstraße). Aufgrund des Ausbauzustandes und der geringen Breite der Fahrbahn der Karnaper Straße (verkehrstechnische Engstelle, die von Rinne zu Rinne nur 3,00 m breit ist) wurde diese Variante im weiteren Planverfahren verworfen. Entsprechend wurde die Planung gem. Erschließungsvariante 2 fortgeführt, was auch die Änderung der Lage der Grünfläche („Park“) zur Folge hatte. Es wird angemerkt, dass auch der Einfahrtsbereich von der Diesterwegstraße eine begleitende Begrünung entsprechend des B-Planentwurfs erhält.
- Bei Schaffung von 28 Wohneinheiten wird die zusätzliche verkehrliche Belastung auf der Diesterwegstraße als gering (zu morgendlichen und abendlichen Spitzenstundenzeiten 12 bis 15 Kfz pro Stunde) und städtebaulich verträglich eingestuft.
- Eine Einbahnstraßenregelung mit Ausfahrt über die Karnaper Straße wird aus zuvor genannten Gründen abgelehnt (Ausbauzustand und Engstelle Karnaper Straße).
- Der Fahrbahnausbau und die Anschlüsse an den Bestand erfolgen nach Vorgabe des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden und auf Kosten des Vorhabenträgers. Der Ausbau von Bestandsstraßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, bzw. Vorhabens. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Zusatzkosten (Anwohnererschließungsbeiträge) für die benachbarten Anwohner generiert.

- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Diesterwegstraße. Der nördliche Anschluss zur Karnaper Straße dient nur als Ein- und Ausfahrt für Lösch-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge. Dies wird durch entsprechende Verkehrszeichen und -einrichtungen erreicht. Die Erschließungsstraße selbst ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischfläche) festgesetzt und hat eine Breite von 6,5 m (gem. RASt); an wechselseitigen Parkständen ist die Breite auf 4,5 m reduziert. An der Verbindung zwischen Erschließungsstraße und Karnaper Straße sind Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen vorgesehen. Der zentrale Platz erhält eine Aufpflasterung.
- Vor dem genannten Grundstück sind keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen („Hubbel“) vorgesehen.
- Es ändert sich nichts an der jetzigen Ausfahrtsituation des genannten Grundstücks.
- Der Ausbau der neuen Straße und die Anschlüsse an den Bestand erfolgen nach Vorgabe des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden. Angaben zur Höhenplanung können zum jetzigen Stand des Bebauungsplanverfahrens noch nicht gemacht werden.
- Die Oberflächenverteilung des Regenwassers auf nicht befestigten Flächen, d.h. auf die spätere Geländeoberfläche, die ggfs. der zukünftigen Straßenplanung höhenmäßig angepasst werden muss, erfolgt durch Versickerung in den tieferen Untergrund. Es erfolgt, wie bereits heute auch, keine Kostenübernahme von Schäden durch Starkregenereignisse.
- Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt nach einschlägigen Normen und Richtlinien in Abhängigkeit der befestigten Fläche, der Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes (Durchlässigkeitskoeffizient) und der Regenspende. Die Regenspende und auch die Bemessung der Versickerungsanlage werden gemäß der hier gültigen Vorschrift (DWA A 138) ein statistisch auftretendes maximales Regenereignis, das alle 5 Jahre einmal wiederkehren kann, durchgeführt. Danach ist nicht zu erwarten, dass die Rigolensysteme bei Starkregen oder Dauerregen eine Versickerung nicht mehr gewährleisten.
- Die Versickerungsanlage muss mindestens 1 mal jährlich überprüft und gewartet werden, weshalb ein „Verstopfen“ unwahrscheinlich ist.
- Im Rahmen der durch das Kölner Büro für Faunistik erstellten Artenschutzprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Konflikte, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens bestehen, untersucht und bewertet. Dabei wurden Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Vorhabenbereich und der nahen Umgebung erfasst. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. Inanspruchnahme der Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, sowie funktionserhaltenden, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes) aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.
- Da sich das genannte Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, wird eine Hinterlandbebauung, bzw. deren Gewährleistung, in diesem Verfahren nicht thematisiert. Eine entsprechende Bebauung ist dem privaten Interesse und einer weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung überlassen.
- Die Preisgestaltung orientiert sich an Angebot und Nachfrage. Etwaige Risiken bei dem Verkauf der Wohnungen liegen allein beim Eigentümer der Flächen und sind daher nicht Gegenstand der Diskussion im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
- Das Kreisgesundheitsamt stellt in seiner Stellungnahme vom 26.02.2014 u. a. fest, dass die Freibereiche von den erhöhten Schallpegeln betroffen seien und rät daher weiterhin von der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ab. Entsprechend den Anmerkungen und Empfehlungen des Kreisgesundheitsamtes wurden jedoch unter den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes weitere Maßnahmen getroffen (fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen, lärmoptimierte Grundrisse) um die Situation zumindest innerhalb der Gebäude weiter zu verbessern.

2.13 <u>Schreiben einer Bürgerin 16 vom 26.02.2015:</u>
Allgemein sei das Vorhaben eine Zumutung, bärge ein hohes finanzielles Risiko und sei

daher abzulehnen.
Bürgerin 16 erhebt daher Wiederspruch zum Bebauungsplanverfahren und nennt folgende Gründe zu folgenden Themenbereichen:

Zum Thema Grundwasser – Hochwasser – Regen:
Die Grundwassersituation sei hier bereits schon immer brisant und abhängig vom Wasserwerk Karnap, welches den Grundwasserspiegel konstant niedrig halten müsse. Jeglicher baulicher Eingriff würde das Gleichgewicht der jetzigen Bebauung bzgl. Feuchtigkeitsschäden zerstören.
Das Hydrologische Gutachten der Firma Ing. Büro Müller aus dem Jahr 2012 ginge von falschen Werten aus. Grundwasser würde bereits nach 1,5 m anstehen.
Der Bohrzeitraum im Oktober sowie die Bohrung erst ab einem Meter unter Geländeoberfläche werden als fraglich angesehen. Der ermittelte Durchlässigkeitskoeffizient des im Gutachten untersuchten Bodenbereichs zeige, dass die Durchlässigkeit bereits einen Meter unter Geländeoberfläche mäßig bis gering einzustufen sei und keine optimalen Bodenverhältnisse vorlägen. Die Schicht darüber bestehe aus Sedimentablagerungen eines ehemaligen Rheinarms. Die reine Durchsicht der Bohrprofile lasse keine Schlüsse über Durchlässigkeitswerte zu. Das Oberflächenwasser stünde sichtbar und lange auf dem Boden und versickere nur langsam.
Aufgrund der inkorrekten Darstellungen wird ein neues Gutachten gefordert. Die Richtigstellung der Äußerung der Beschlussvorlage vom 26.11.2014, Seite 9, Punkt 3, stünde noch aus.
Durch die dichte Bebauung und Versiegelung könne nicht mehr viel Wasser aufgenommen werden und Oberflächen und Grundwasser würden sich zum Rande der Wiese und in die Keller ausbreiten. Das Wasser könne in die Mauern aufsteigen und die Bürger wissentlich geschädigt. Die kürzlich asphaltierte Karnaper Straße würde nun ebenfalls Oberflächenwasser in Richtung der Bestandshäuser führen.

Zum Thema Rigolen:
Rigolen seien im neuen Plan nicht verzeichnet.
Die geplanten Rigolen sollen Oberflächen- und Dachwasser nicht in die Abwasserkanäle führen, sondern dieses lediglich versickern. Eine ständige Überwachung der Rigolen sei die Voraussetzung (Verschlammung). Die Form der Ableitung des Oberflächenwassers ließe bei Starkregen keine ausreichend schnelle Versickerung zu und sei neu zu planen.
Es wird erneut ein neues und unabhängiges hydrologisches Gutachten gefordert.

Zum Thema Pumpe – Pumpstation – Wasserwerk Karnap:
Die geplante Bauausführung („schwimmende“ Wannen) führe zu Verdrängung des Grundwassers zu den jetzigen Bewohnern und Häusern.
Die Grundwassersituation wurde im vorliegenden hydrologischen Gutachten verkannt. Im Rahmen eines neuen Gutachtens sei das Erfordernis einer Pumpstation zum Schutz der jetzigen Anwohner und Altbebauung zu prüfen.
Vor diesem Hintergrund wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Stand 22.10.2014) verwiesen, in der es heißt „...Dies gilt nur unter Berücksichtigung des Betriebes des Wasserwerkes Karnap.“ Es sei damit zu rechnen, dass bei Förderrückgang von Grundwasser oder Außerbetriebnahme der Grundwasserspiegel über 42,0 m ü NN möglich sei.
Zum Thema Lärm – Lärmschutz – Lärmschutzwand:
Es wird auf Lärmschutzkarten des Gutachtens und die hieraus ersichtlich werdende fehlende Verbesserung der Schallsituation für die Bestandsgebäude an Karnaper Straße und Diesterwegstraße hingewiesen. Es wird die Frage gestellt, warum die Warnung des Kreisgesundheitsamtes ignoriert werde.
Durch den Lärmschutz der Neubaugebiete vor dem Bolzplatz würden Doppeleffekte des Schalls erzeugt, die nicht untersucht und berücksichtigt seien und deren Auswirkungen nach Karnap hinein zur Hofstraße Richtung Bruchhauser Weg reichen und den Schall der Bahn weitertragen würden. Ein neues Gutachten wird gefordert.
Wie sei die Situation im Falle einer Klage wegen Lärmbelästigung gegen die Stadt durch einen möglichen Neubewohner zu bewerten, wenn in Höhe des Bolzplatzes kein Lärm-

schutz vorhanden ist. Es wird die Frage gestellt, ob dann für einen eventuellen Lärmschutz entstehende Kosten von allen Hildener Bürgern zu tragen seien.
Es wird keine Rechtfertigung für die geplante Bebauung gesehen und der Forderung des Kreisgesundheitsamtes solle Folge geleistet werden.

Zum Thema Landschaftsplan – Flächennutzungsplan:
Der im Zuge der Planung wegfallende Abschnitt der Diesterwegstraße sei „ein Gebiet des Landschaftsplanes“ und ein viel genutzter Weg für Erholungssuchende, Schul- und Kindergartenkinder. Die Stellungnahme des Kreises Mettmann sei zu überprüfen, da der Weg eindeutig als Gebiet des Landschaftsplanes umgrenzt sei.
Der Weg sei außerdem als Straße im Flächennutzungsplan ausgewiesen und wäre ohne FNP-Änderung wiederrechtlich als Wohnbaugebiet im Bebauungsplan dargestellt.

Zum Thema Eingriffe in das Landschaftsbild und Fauna:
Der schwere Eingriff in das Landschaftsbild durch die Lärmschutzwand sei zu rügen. Nicht alle zuständigen Gremien des Kreises Mettmann seien Beteiligt worden. Die Abwägung berücksichtige Arten-, Natur- und Landschaftsschutz nicht ausreichend und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen würden fehlen. Es wird auf die im Plangebiet befindliche Zauneidechse und viele seltene Vogelarten hingewiesen.

Zum Thema Wohnflächenbedarf:
Die Karnaper Wiese solle als Grün- und Freifläche freigegeben werden (Hinweis auf das strategische Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden).

Zum Thema Kosten:
Es wird die Frage nach weiteren Erschließungs- bzw. Anliegerkosten für die heutigen Anwohner an Karnaper Straße, Diesterwegstraße und Schürmannstraße gestellt. Es wird nach eventuellen Kosten durch nötige Erweiterung von Kanälen gefragt, da die Rigolen hieran nicht angeschlossen seien.
Die wesentliche Erhöhung von Einzelfahrten auf der Diesterwegstraße und Schürmannstraße bei 28 WE wird angemerkt.

Zum Thema Schadensregulierung:
Zu erwartende Schäden (während Bauphase und aufsteigende Feuchtigkeit in die Altbebauung) sollen vom Vorhabenträger getragen werden. Es wird die Frage gestellt, was bei einem Verkauf an Einzelpersonen oder im Konkursfall geschieht.
Zum Thema Hochwasserrisikokarten:
Es solle keine Entscheidung über eine mögliche Bebauung getroffen werden, solange die Neuerstellung der amtlichen Hochwasserrisikokarten noch ausstehe.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>
Zu den einzelnen Themenbereichen wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Thema Grundwasser – Hochwasser – Regen:
Das Wasserwerk Karnap ist seit längerem in Betrieb und entspricht dem Stand der Technik. Eine Schließung bzw. Einstellung der Grundwasserentnahme ist nach Auskunft des Wasserwerkes bis in die weite Zukunft nicht vorgesehen. Im Übrigen ist ein Einfluss der Grundwasserentnahme aus dem Wasserwerk für die hier geplante Baumaßnahme nicht gegeben.
Der Grundwasserstand bei 1,50 m kann, bei gleicher Höhenlage der Geländeoberfläche, nicht eingetreten sein. Was die öffentlich zugängigen Grundwasserdaten der näheren Umgebung beweisen. Die ″fragliche Bohrtechnik″ der Bürgerin 16 wird vom Fachgutachter des erstellten hydrologischen Gutachtens zurückgewiesen, da fachliche saubere Argumente fehlen. Der Untersuchungszeitpunkt im Oktober 2013 gibt einen temporären Grundwasserhorizont wieder. Die maßgebenden Grundwasserstände zur Beurteilung der Gesamthydrogeologie auf diesem hier relevanten Plangelände sind ausschließlich aus den Ganglinien der umliegenden Pegeldaten zu bewerten.

Es ist richtig, dass die angegebenen Durchlässigkeitskoeffizienten erst ab 1 m unter jetziger Geländeoberkante angegeben wurden. Dies aus dem Grund, da eine Versickerung, gleich wo diese durchgeführt wird, mindestens in frostfreier Tiefe, d.h. mindestens 0,80 m unter zukünftigem Geländeniveau stattfinden kann. Die überlagernde bindige Deckschicht ist in diesem Falle für eine Versickerung nicht relevant.
Der Forderung nach Erstellung eines neuen Gutachtens wird daher nicht gefolgt. Die Abhandlung der Eingabe der Beschlussvorlage (SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/022) vom 26.11.2014 auf Seite 9, Punkt 3 hat weiterhin Bestand.
Das anfallende Regenwasser, sowohl von den zukünftigen Dachflächen wie auch der befestigten öffentlichen Verkehrswege, wird dem Untergrund und damit dem Grundwasser wieder zugeführt. An der Menge des Wassereintrages in die Grundwassereben ändert sich dadurch nichts. Es wird auch in Zukunft die gleiche Regenmenge wie auch zum heutigen Zeitpunkt auf dem Gelände vorhanden sein. Des Weiteren richtet sich die Fließrichtung des Grundwassers generell nach Westen, Richtung Rhein und somit von den Bestandsgebäuden weg, so dass ein durch das Vorhaben bedingtes Ausbreiten von Oberflächen- und Grundwasser zum Rande der Wiese und in die Bestandskeller ausgeschlossen werden kann. Die jetzige Situation wird durch das Vorhaben nicht verschärft.
Die asphaltierte Karnaper Straße liegt außerhalb des Plangebietes und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zum Thema Rigolen:
In dem hydrogeologischen Gutachtens des Unterzeichners vom 05.11.2012 ist exemplarisch eine Bemessung einer Rohr- und Rigolenanlage mit einer befestigten Fläche mit 150 m² beigefügt. Diese Rigolenbemessung sollte lediglich eine Größenordnung der zu erwartenden privaten Entwässerungsanlagen sein. Sie kann nicht die endgültige Bemessung für die zukünftige Bebauung darstellen.
Die Fläche für die Rigolenanlage ist im aktuellen Bebauungsplanentwurf zeichnerisch aufgenommen worden und erhält die Festsetzung: Fläche für die Versickerungsfläche von Niederschlagswasser (§9 (1) 14 und 20 BauGB i.V.m. §51 a LWG. In der Planbegründung wird auf die Dimensionen der Rigole (der Rigolen) und anderer diesbezüglicher Vorgaben eingegangen. Grundsätzlich muss eine Versickerungsanlage mindestens 1 mal jährlich überprüft und gewartet werden. Dies gilt nicht nur hier in dem Plangebiet sondern generell bei jeder Versickerungsanlage.

Zum Thema Pumpe – Pumpstation – Wasserwerk Karnap:
Die geplante Bauausführung hat keine „Verdrängung“ von Grundwasser zu den Bestandsgebäuden hin zur Folge. Es wird noch einmal auf die beschriebene Fließrichtung verwiesen.
Die jetzige Grundwassersituation wurde in fachlich korrekter Weise im vorliegenden Gutachten berücksichtigt. Der Forderung nach der Erstellung eines neuen Gutachtens wird nicht gefolgt. Die Überprüfung des Erfordernisses einer Pumpstation zum Schutz der jetzigen Anwohner und Bebauung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Der genannte Text der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 22.10.2014) bezüglich der Berücksichtigung des Betriebes des Wasserwerkes Karnap ist veraltet und im aktualisierten Begründungstext nicht mehr vorhanden. Vielmehr gilt, wie bereits beschrieben, dass ein Einfluss der Grundwasserentnahme aus dem Wasserwerk für die hier geplante Baumaßnahme nicht gegeben ist.

Zum Thema Lärm – Lärmschutz – Lärmschutzwand:
Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens vom 06.02.2014 (und des aktualisierten Gutachtens mit Stand vom 15.06.2018) sind für den Schallschutz des Bebauungsplangebietes ausgearbeitet. Durch das Vorhaben wird kein Anspruch auf Verbesserung der Schallsituation für die Bestandsbauten bedingt. Durch die Lärmschutzwand wird die Geräuschsituation an der Karnaper Straße nicht verschlechtert. Die Schürmannstraße und die Diesterwegstraße erfahren eine Absenkung der Geräuschbelastung (siehe Differenz Rasterlärmkarten der Anlagen 6.1 und 6.2 zum schalltechnischen Gutachten mit Stand vom 15.06.2018). Für den Bolzplatz ist kein aktiver Lärmschutz mehr vorgesehen und (dement-

sprechend entstehen auch keine Kosten hierfür und es können keine Doppeleffekte auftreten).
Die Rechtfertigung des Vorhabens ist der vorhandene dringende Bedarf an Wohnraum. Die Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Zum Thema Landschaftsplan - Flächennutzungsplan
Der „Diesterweg“ ist nicht „ein Gebiet des Landschaftsplanes“. Das Plangebiet, inkl. des Abschnittes des Diesterweges, liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Überprüfung der Stellungnahme des Kreises Mettmann wird daher abgelehnt.
Der bestreffende Abschnitt des als Fuß- und Radweg gewidmeten Diesterweges ist als Wegeverbindung im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch keine parzellenscharfe Planung dar, sondern dient der vorbereitenden Bauleitplanung. Auch wenn der Diesterweg wegfällt, wird durch die Planung eine Wegeverbindung zwischen Diesterwegstraße und Karnaper Straße aufrechterhalten (Neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet). Gemäß Stellungnahme des Kreises Mettmann entspricht die im vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnnutzung den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Somit steht die Planung den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und es wird keine Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung gesehen.

Zum Thema Eingriffe in das Landschaftsbild und Fauna:
Was das Landschaftsbild betrifft, so bildet heute die Bahnlinie eine erhebliche Barriere und beim Plangebiet handelt es sich um eine Vegetationsfläche unterschiedlicher Ausprägung und einen parallel zur Bahnstecke verlaufenden asphaltierten Fußweg. Die Planung selbst sieht den Erhalt einer möglichst großen Zahl von großkronigen Bäumen sowie die Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen vor. Die Lärmschutzwand wird darüber hinaus begrünt. Vor diesem Hintergrund können bei Umsetzung der Planung keine landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen festgestellt werden.
Der Kreis Mettmann ist entsprechend der üblichen Vorgehensweise der Stadtverwaltung Hilden beteiligt worden. Die interne Vorgehensweise bei der Beteiligung der einzelnen Fachämter, Behörden und Gremien der Kreisverwaltung obliegt der Kreisverwaltung Mettmann. Da keine genauen Angaben durch die Bürgerin gemacht werden, welche Gremien nicht beteiligt wurden, wird der die Anregung zurück gewiesen.
Die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes sind ausreichend im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung festgesetzt worden. Bspw. ist für die im Plangebiet befindliche Zauneidechse eine Ausgleichsfläche im nördlichen Plangebiet ausgewiesen worden.

Zum Thema Wohnflächenbedarf:
Zwei Flurstücke des Plangebietes befinden sich derzeit noch in städtischem Eigentum, werden jedoch vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes an den Vorhabenträger veräußert. Insofern obliegt dann die planerische Entwicklung den Eigentümern. Die Entwicklung als Wohngebiet und nicht als Grün- und Freifläche, entspricht den Aussagen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden. Das STEK Hilden bewertet verschiedene Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich mehrerer Kriterien. So ist der Standort Karnaper Str./ Diesterweg hinsichtlich der ökologischen Bedeutung als hoch (Grünfläche) bewertet worden, aber zugleich auch als „gut“ hinsichtlich seines Images als Wohnstandort. Die zusammenfassende Empfehlung sieht eine Entwicklung als Wohnbaufläche als Einzelfallentscheidung vor.

Zum Thema Kosten:
Der Ausbau einer bestehenden Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, bzw. Vorhabens. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Zusatzkosten (Anwohnererschließungsbeiträge) für die benachbarten Anwohner generiert. Ein Ausbau der

Bestandskanäle ist ebenfalls nicht vorgesehen. Ein Zusammenhang mit der geplanten Rigole wird nicht gesehen.
Bei Schaffung von lediglich 28 Wohneinheiten wird die zusätzliche verkehrliche Belastung auf der Diesterwegstraße als gering (zu morgendlichen und abendlichen Spitzenstundenzeiten 12 bis 15 Kfz pro Stunde) und städtebaulich verträglich eingestuft.
Zum Thema Schadensregulierung:
Sollte es zu Schäden während der und bedingt durch die Bauphase kommen, so gibt es gesetzlich geregelte Verfahren, die auch im Rahmen des Vorhabens gelten.
Es wurde gutachterlich bestätigt, dass durch Umsetzung des Vorhabens keine Änderung der Grundwassersituation generiert wird. Eventuelle Schäden durch Grundwasser können daher nicht pauschal dem Vorhabenträger zugeordnet werden. Kann eindeutig nachgewiesen werden, dass eventuell auftretende Feuchtigkeitsschäden an der Bestandsbebauung durch die Umsetzung des Vorhabens generiert wurden, erfolgt die Haftung im Schadensfall gemäß gesetzlicher Regeln.

Zum Thema Hochwasserrisikokarten:
Die Bewertung der Hochwassergefahren erfolgte zum Zeitpunkt der Beteiligung auf Grundlage eines Entwurfs der Hochwassergefahrenkarte Garather Mühlenbach (Kartenblatt 3/13), welcher jedoch von der Bezirksregierung Düsseldorf als fehlerhaft bezeichnet wurde. Inzwischen liegt die gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ vor, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 nicht mehr betroffen ist. Von daher wird die Forderung der Bürgerin nicht weiter berücksichtigt.

2.14 <u>Schreiben eines Bürgers 17 vom 26.02.2015:</u>
Gegen den Bebauungsplan wird Widerspruch eingelegt.
Es darf keine Entscheidung zur möglichen Bebauung getroffen werden, bevor die amtlichen Hochwasserrisikokarten vorliegen.
Es wird auf mögliche Schäden durch die Bauphase mit schweren Fahrzeugen sowie das mögliche Entstehen aufsteigender Feuchtigkeit in der gesamten Altbebauung der näheren Umgebung hingewiesen.
Es wird die Frage nach der Sicherstellung des Rechts auf Schadenersatz der Anwohner bei Verschwinden der Firma (z.B. Insolvenz) gestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsform der Firma als GmbH („beschränkte Haftung“) hingewiesen.
Es wird auf darauf hingewiesen, dass einer der Erschließungsträger im Aufsichtsrat der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, der Stadtwerke und der Infrastrukturgesellschaft gesessen hätte.
Es wird befürchtet, dass im Falle einer Auflösung der Gesellschaft die Stadt Hilden und somit die Allgemeinheit der Hildener Bürger für mögliche Schäden zu zahlen hätte.
In diesem Zusammenhang wird die Frage nach der langfristigen vertraglichen Absicherung der Stadt Hilden im Schadensfall, nach der Höhe des nachweislichen Kapitals der Gesellschaft für eine Schadensregulierung und nach der Absicherung im Falle der Auflösung der Gesellschaft vor Fertigstellung der Bebauung gestellt.
Bei unbefriedigender vertraglicher Absicherung gegenüber dem Projektträger wird auf mögliche Schadenersatzforderungen an die Stadt hingewiesen.
Es wird auf die Stellungnahme der Bürgerin 16 verwiesen, die sich der Bürger 17 inhaltlich gänzlich anschließt.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>
Zu den einzelnen Themenbereichen wird wie folgt Stellung genommen:
Inzwischen liegt die gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ vor, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 nicht mehr betroffen ist. Von daher wird die Forderung des Bürgers nicht weiter berücksichtigt.
Bei Schäden durch den Baustellenverkehr gibt es gesetzlich geregelte Verfahren, die auch im Rahmen des Vorhabens gelten. Es wurde gutachterlich bestätigt, dass durch Umsetzung des Vorhabens keine Änderung der Grundwassersituation generiert wird. Schäden durch Grundwasser können daher zunächst pauschal nicht dem Vorhabenträger zugeordnet werden. Kann eindeutig nachgewiesen werden, dass eventuell auftretende Feuchtig-

keitsschäden an der Bestandsbebauung durch die Umsetzung des Vorhabens generiert wurden, erfolgt die Haftung im Schadensfall gemäß gesetzlicher Regeln.
Der vorgebrachte Punkt zum Thema „Projektentwickler im Aufsichtsrat“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird daher nicht weiter beachtet. Der Richtigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass der hier genannte Projektentwickler bereits seit Juni 2014 nicht mehr im Rat der Stadt Hilden und auch nicht in sonstigen Gremien vertreten ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden geschlossen wird, im welchem u. a. Regelungen zu Haftung, Sicherheitsleistungen und Rechtsnachfolge getroffen werden. Insofern erfolgt eine vertragliche Absicherung gegenüber dem Projektträger.

Es wird auf die Abhandlung der Stellungnahme unter 2.13 verwiesen, die auch hier gilt.

2.15 <u>Schreiben eines Bürgers 18 vom 23.02.2015</u>
Es ergehen folgende Einwände bzw. Bedenken:

Zum Thema Überflutung:
Die Gefahr einer Überflutung des Geländes und der Bestandsgebäude bei Starkregen würde bei Verdichtung der Oberfläche durch die Planung ansteigen. Der Schutz für die geplanten Gebäude führe zu einer Übertragung der Gefahr auf die umgebenden Häuser. Es wird die Frage nach einem Schutz für die bestehenden Häuser gestellt.

Zum Thema Lärm und Lärmschutzwand:
Es wird auf den starken Schienenlärm hingewiesen. Der Lärmschutzwall biete nur der 1. Häuserreihe Schutz, die Lärmbelastung für die zweite Häuserreihe sei wieder sehr hoch. Parterrebewohner der 1. Häuserreihe würden auf den Lärmschutzwallsehen. Zum Schutz der Menschen, die hier ein Haus kaufen, solle auf die weitere Planung verzichtet werden. Die Landschaft solle nicht durch eine hohe Lärmschutzwand verschandelt werden. Die Schaffung eines Eingangstors in Form einer hohen Wand im Westen der Stadt wird abgelehnt. Es wird auf den Ohligser Weg verwiesen, wo ein Eingangstor in grüner Form recht gut gelungen sei.
Es wird auf die Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes Mettmann verwiesen, welches keine Neuplanung in dem Bereich empfiehlt.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>

Zum Thema Überflutung:
Ein Anstieg der Überflutungsgefahr, bedingt durch eine sog. Verdichtung der Oberfläche, ist nicht gegeben. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das anfallende Regenwasser sowohl von den zukünftigen Dachflächen wie auch der befestigten öffentlichen Verkehrswege in den-Untergrund eingeleitet wird. An der Quantität des Wassereintrages in die Grundwasserebene ändert sich dadurch nichts. Es wird auch in Zukunft die gleiche Regenmenge (auch zu Starkregenereignissen) wie zum heutigen Zeitpunkt auf dem Gelände vorhanden sein.
Die Fließrichtung des Grundwassers ist generell nach Westen, Richtung Rhein gerichtet. Bei westlich gerichteter Fließrichtung des Grundwassers wird es zu keiner Schädigung der umgebenden, z. Z. bestehenden Bebauungen (alle östlich, bzw. südöstlich des Plangebietes), kommen können, auch wenn die neue Bebauung einen sog. Schutz erhält. Durch das Vorhaben wird kein Anspruch auf einen sog. Schutz für die Bestandsgebäude generiert.

Zum Thema Lärm und Lärmschutzwand:
Gem. schalltechnischem Gutachten wird durch die Lärmschutzwand eine Absenkung der Geräuschbelastung, sowohl für die 1. als auch für die zweite Häuserreihe, bewirkt (siehe Abbildungen der Stellungnahme 2.12).
Der Schutz der Menschen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm und zum Schutz gegen Erschütterungen gewährleistet.

Die Lärmschutzwand wird begrünt ausgeführt, sodass bei Umsetzung der Planung landschaftsästhetische Beeinträchtigungen abgemildert werden. Die Schaffung eines „Eingangstores“ ist hier generell nicht vorgesehen, zumal es keine Wegeverbindung gibt, die die Ausbildung eines „Eingangstores“ rechtfertigen würde. Die Situation des Plangebietes ist daher nicht mit der am Ohligser Weg vergleichbar.
Die Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

2.16 Schreiben einer Bürgerin 19 vom 21.02.2015
Die Bürgerin ist gegen eine Bebauung am Rand des Grünbereichs und Naturschutzgebietes/ Wasserschutzgebietes. Letzte grüne Flächen sollten nicht bebaut werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hilden-Karnap“. Daraus ergibt sich eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der entsprechenden Wasserschutzverordnung. Diese werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt sodass sich diesbezüglich keine weiteren Konsequenzen ergeben. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Vegetationsfläche unterschiedlicher Ausprägung und einen parallel zur Bahnstecke verlaufenden asphaltierten Fußweg. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den planerischen Eingriff vorgenommen (z. B. Erhalt einer möglichst großen Zahl von großkronigen Bäumen sowie die Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen, Ausgleichsfläche für die Zauneidechse). Grüne Flächen werden demnach weiterhin im Plangebiet vorhanden sein.

2.17 Schreiben einer Bürgerin 20 vom 21.02.2015
Es wird auf das Verschwinden von Grünflächen und Erholungsgebieten und den Wert des Waldes für Hundehalter und Tiere hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Beim Plangebiet handelt es sich um eine Vegetationsfläche unterschiedlicher Ausprägung und einen parallel zur Bahnstecke verlaufenden asphaltierten Fußweg. Es liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten und Waldflächen, diese müssen demnach für die Planung nicht weichen. Der dem Plangebiet gegenüber liegende Wald und die sich dort befindlichen Grünflächen können weiter zur Erholung (auch für Hundehalter) genutzt werden. Für den planerischen Eingriff werden darüber hinaus entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den planerischen Eingriff vorgenommen (z. B. Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen, Ausgleichsfläche für die Zauneidechse). Grüne Flächen werden demnach weiterhin im Plangebiet vorhanden sein.

2.18 Schreiben eines Bürgers vom 20.02.2015

Folgende Anregen und Bedenken werden dargelegt:

Zum Thema Versickerung:
Versickerung durch den Boden und Kanäle würden die Wassermassen bei Starkregen heute schon nicht schaffen. Es wird auf den Klimawandel verwiesen.
Der Bürger/die Bürgerin besitzt ein Haus, für welches ein hohes Risiko für Beschädigungen bei einem Bau auf angrenzender Fläche befürchtet wird.

Zum Thema Lärm:
Es werden erhebliche Geräusch- und Lärmbelästigungen für die Bewohner durch den Bau erwartet.
Es wird auf die (fragwürdige) Reduzierung des Schalls von der Bahn durch die Lärmschutzwand verwiesen.

Zum Thema Wegfall des Fuß- und Radweges:

Es wird auf die Bedeutung des entfallenden Weges für Leute (Anwohner) mit Hunden und Kindern hingewiesen. An den neuen Weg würden nur private Wiesen und Vorgärten angrenzen, wo sich keine Tiere erleichtern könnten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Thema Versickerung:
Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird über ein Rigolensystem dem Grundwasser zugeführt und belastet somit nicht die bestehenden Kanäle. Durch Umsetzung des Planvorhabens ändert sich nichts an der Menge des zu versickernden Wassers. Eventuelle Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich Starkregenereignissen wären sowohl mit als auch ohne Planung in gleicher Weise spürbar.
Sollte es zu Schäden während der und bedingt durch die Bauphase kommen, so gibt es gesetzlich geregelte Verfahren, die auch im Rahmen des Vorhabens gelten.
Zum Thema Lärm:
Durch die Umsetzung des Vorhabens wird Baulärm erzeugt werden. Aktuelle Grenzwerte für Baulärm der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm 1970) müssen im Rahmen der Bauphase eingehalten werden, u. a. müssen die gängigen Bauzeiten zwischen 7:00 und 20:00 Uhr (keine Mittagsruhe) eingehalten werden.
Durch die geplante Schallschutzwand wird die Schalleinwirkung durch die Bahn gemäß den Darstellungen des aktuellen schalltechnischen Gutachtens (Stand 15.06.2018) der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH verringert.

Zum Thema Wegfall des Fuß- und Radweges:
Der als Fuß- und Radweg gewidmete Diesterweg wird durch die Planung entfallen. Die Wegeverbindung zwischen Karnaper Straße und Diesterwegstraße bleibt durch die neu entstehende Straße jedoch erhalten. Es ist Leuten (Anwohnern) daher weiterhin möglich, mit und ohne ihre Tiere, nahe gelegene öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen fußläufig zu erreichen.

2.19 Schreiben eines Bürgers 22 vom 26.02.2015
Folgende Anregen und Bedenken werden dargelegt:

Zum Thema Kosten:
Es wird darauf hingewiesen, dass Bedenken und Befürchtungen bez. der Folgen der Bebauung geäußert wurden, jedoch bisher nur verbal zur Kenntnis genommen wurden und eine schriftliche Bestätigung, dass keine Kosten und Folgekosten auf die Altbewohner umgelegt würden, noch ausstehen würde.
Es sei bisher nicht ersichtlich, wer die Kosten für Versorgungsleitungen, Straßenbau, Bürgersteige, Schallschutzmauer (inkl. Instandhaltung) trägt.

Zum Thema Versickerung.
Es würde zu einer Verdichtung des Bodens kommen und Dachflächen und Fahr- und Gehwege würden kein Versickern von Oberflächenwasser mehr zulassen. Dieses Wasser müsse dann durch die Kanalisation abgeleitet werden. Es wird in Frage gestellt, ob dies die Kanäle dann noch leisten könnten.
Die Seenbildung in Senken sei ein Zeichen, dass die Kanalisation schon jetzt bei Starkregen überfordert sei.
Durch den Bau (aufwendige Keller) würde es zu einer zusätzlichen Verdrängung des Grundwassers kommen. Das Grundwasser steht zeitweise wesentlich höher als im Gutachten angegeben. Viele Anwohner befürchten daher ein Drücken des Wassers in die Keller der Altbebauung. Es wird die Frage gestellt, wer die Kosten für hierdurch entstehende Schäden bzw. kostenintensive Kellerabdichtungen tragen würde.

Zum Thema Fuß- und Radweg:
Bei entfallendem Weg entlang der Bahn müssten die Wegerechte geklärt sein. Bürger würden dann durch das neue Wohngebet laufen und auf eine 5m hohe Wand oder Hausfassa-

den blicken. Es wird die Frage nach Besitzverhältnissen des Weges und der Lärmschutzwand gestellt. Es wird die Frage nach dem Träger von Bau- und Folgekosten gestellt.

Zum Thema Lärm/Erschütterung und Elektrosmog:
Es wird auf die Firsthöhe der Häuser in der Nähe des Bahnkörpers und die Lage der Häuser (nur 11 m vom Gleis entfernt) hingewiesen. Der Schallschutz würde dann noch greifen, aber die Erschütterungen und der Elektrosmog der Hochspannungsleitungen seien dann gegeben. Diese Randbedingungen seien nicht ausreichend untersucht worden.
Der gestörte DTV-Empfang bei der Durchfahrt von Zügen sei ein Indiz für Elektrosmog. Die Möglichkeit von gesundem Leben wird daher in Frage gestellt.

Folgende Nachteile für die altstämmigen Anwohner werden genannt:
Sie haben keinen Nutzen vom geplanten Schallschutz.
Sie werden durch zusätzlichen Straßenverkehr belastet. Die genannten 10 bis 20 Fahrten/Tag und die Anzahl der Züge pro Tag seien unrealistisch. Der Bürger 22 berechnet ca. 160 Fahrten pro Tag.
Es kommt zu erheblichen Lärmbelastungen und Erschütterungen während der Bauphase. Es wird die Frage gestellt, wie die Stadt sicherstellt, dass kein Baustellenverkehr nachts oder früh morgens stattfindet. Starke Erschütterungen würden zu Schäden an der Altbebauung führen. Es wird die Frage nach Hilfestellung seitens der Stadt bei der Schadensabwicklung gestellt.

Zum Thema verkehrliche Erschließung:
Die Erschließungsvariante mit Zufahrt über die Diesterwegstraße wird kritisch gesehen, da die Zufahrt durch Spielstraßen und verkehrsberuhigte Wohngebiete führen würde und ein jetzt schon zu schmaler Abschnitt der Diesterwegstraße mit parkenden Fahrzeugen zugestellt werden würde. In der Folge würde der Verkehr dann über andere benachbarte Straßen fließen. Vor diesem Hintergrund sei eine Untersuchung des Verkehrsflusses nicht ausreichend dargestellt worden.
Es wird auf die zuerst dargestellte und aus Energie Aspekten beste Variante über die „Zufahrt Karnap“ verwiesen. Es würde jetzt die „Alternative Diesterweg“ wegen mehr möglichen Wohneinheiten propagiert. Der Vorschlag des Bürgers 22 hinsichtlich einer Einbahnstraßenregelung wurde nicht untersucht. Der Energieaspekt scheine keine Rolle mehr zu spielen.

Zum Thema planerisches Konzept/Inhalte der Planung:
Die Ursprungsidee einer Solarsiedlung wird bei der vorliegenden Variante in Frage gestellt. Es wird die Frage nach dem Ablauf der Müllentsorgung gestellt und ob der Weg ins Bauland privat sei.

Zum Thema Kosten:
Es wird auf die im Plangebiet befindliche Gasleitung und die Kosten für und Probleme (Versorgungsengpässe) bei einer Verlegung hingewiesen.

Zum Thema Schutzgebiete und Tiere:
Es wird auf das Wasserschutzgebiet und das benachbarte Naturschutzgebiet hingewiesen. Die durch den Bürger aufgezählten Tierarten erhielten im Winter Futterhilfe durch die Anwohner. Es wird die Frage gestellt, wie sich eine 5 m hohe Mauer auf die Tierwelt auswirken würde.
Das Führen der Bürger entlang einer Mauer sei nicht wünschenswert.
Es wird die Frage gestellt, ob Gesundheit und Wohl der Hildener Bürger bei dieser Wohnlage gegeben sind. Die Stadt würde ihrer Verantwortung hierfür bei vorliegendem Bebauungsplan nicht gerecht werden.
Ämter und Bürgermeister hätten das Gebiet in der Vergangenheit als ungeeignet für Bebauung und als erhaltenswerte Natur bewertet.

Zum Thema Folgen der Vermarktung:

Es wird die Frage nach der Vermarktung der Fläche und der Sicherstellung der Umsetzung des Vorhabens gestellt. Es wird befürchtet, dass hinterher nur eine Mauer gebaut werden könnte, die keiner haben wolle.

Zum Thema Schallschutzmauer:
Die Schallschutzmauer sei keine Wohltat für die Anwohner in dem Bereich. Eine Befragung der Anwohner nach ihren Wünschen sei nicht erfolgt, über Befürchtungen und Einsprüche hätte man sich hinweggesetzt.
Das Projekt solle in allen Konsequenzen überdacht und die Vorteile/Wünsche aller Anwohner und aller Hildener Bürger gegen den Vorteil Einzelner abgewogen werden.
Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Thema Kosten:
Die Bedenken u. Befürchtungen des Bürgers wurden bereits im Rahmen der Bürgeranhörung aufgenommen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Zusatz- (z. B. Anwohnererschließungsbeiträge) und /oder Folgekosten (z. B. für die Instandhaltung der Lärmschutzwand) für die altstämmigen Anwohner generiert. Die Erschließungskosten des Plangebiets sowie für den Bau der Lärmschutzwand und deren Instandhaltung trägt allein der Vorhabenträger, bzw. die zukünftigen Grundstückseigentümer. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geregelt.

Zum Thema Versickerung.
Das im Plangebiet anfallende Regenwasser (Oberflächenwasser) wird über ein Rigolensystem dem Untergrund und damit dem Grundwasser zugeführt und belastet somit nicht die bestehenden Kanäle. Durch das Oberflächenwasser erfährt die bestehende Kanalisation somit keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit.
Das sich auf dem Plangebiet bei Starkregen Wasserlachen („Seen“) bilden, resultiert daraus, dass in den oberflächennahen Bereiche der Bodenschichtungen noch Schluff- (Lehm-) schichten vorhanden sind, die das Regenwasser nur zeitlich versetzt in die unterlagernden gut versickernden Sande und Kiese abführen. Ein Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist nicht gegeben.
Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Verdrängung von Grundwasser. Die Grundwasserstände basieren auf Pegeldaten, die z.T. ab dem Jahre 1961 vorliegen. Danach wird der mittlere Grundwasserhorizont bei der Kote NHN+40,0 m und der höchste zu erwartende Grundwasserhorizont bei der Kote 42,0 m angegeben (beides im Gutachten angegeben). Der höchste Grundwasserhorizont (seither lediglich 2-mal aufgetreten), liegt noch immer 2,6 m unter jetzigem Geländeniveau. Durch das Vorhaben wird es daher zu keiner Schädigung der Kellerbereiche durch Grundwasser kommen. In diesem Zusammenhang wird auch noch einmal auf die westlich gerichtete Fließrichtung des Grundwassers hingewiesen. Eine eventuelle Kostenübernahme bei Feuchtigkeitsschäden durch Grundwasser und/ oder für nachträglichen Feuchtigkeitsschutz an der Bestandsbebauung kann daher nicht geltend gemacht werden.

Zum Thema Fuß- und Radweg:
Der genannte Weg (Diesterweg) befindet sich derzeit noch in städtischem Eigentum, wird jedoch vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes an den Vorhabenträger veräußert. Die neu entstehende Erschließungsstraße durch das Plangebiet wird nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger der Stadt Hilden als öffentliche Verkehrsfläche übergeben. Demgemäß darf der Weg auch von der Öffentlichkeit benutzt werden. Laufen die Bürger durch das Plangebiet, so können sie neben einer begrünten Lärmschutzwand, Häuser mit grünen Gärten erblicken. Die Lärmschutzwand geht nicht in das Eigentum der Stadt Hilden und städtische Unterhaltung über; sie verbleibt in Privatbesitz. Die Pflege der Lärmschutzwand wird zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückserwerbern vertraglich geregelt.

Zum Thema Lärm/Erschütterung und Elektrosmog:
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. Schall-

schutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme) und Erschütterungsschutz werden innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Auch die Freiflächen erfahren durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Lärmsituation.
Die wissenschaftliche Bewertung von Elektrosmog durch Bahnstrecken (bei Eisenbahnen und Straßenbahnen im niederfrequenten Bereich von 16,7 Hz.) ist noch nicht abschließend geklärt. Zu niederfrequenten Feldern bestehen keine offiziellen und wissenschaftlich fundierten Informationen über Gesundheitsgefahren im Umfeld. Eventuelle Verlautbarungen der deutschen Behörden, also des Umweltbundesamt, des Bundesamtes für Strahlenschutz und des Bundesinstitutes für Risikobewertung müssen die Basis des Abwägungsprozesses sein (zu niederfrequenten Bereichen nicht vorhanden). Dem Einwand zum Thema „Elektrosmog“ durch die Bahnstrecke wird daher nicht gefolgt. Insofern kann nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass „gesundes Leben“ nicht durch die Auswirkungen niederfrequenter Felder der Bahnstrecke beeinträchtigt wird.

zu den genannten Nachteilen für die altstämmigen Anwohner:
Durch die geplante Schallschutzmauer erfährt auch die Bestandsbebauung, z.B. an Schürmannstraße und Diesterwegstraße, eine Absenkung der Geräuschbelastung durch die Bahnstrecke (siehe Abbildungen der Stellungnahme 2.12).
Bei der Anzahl zusätzlicher Fahrten handelt es sich um 12 bis 15 Kfz pro Stunde zu morgendlichen und abendlichen Spitzenstundenzeiten (nicht pro Tag, wie von Bürger 22 dargestellt). Dies wird als sehr geringe verkehrliche Zunahme und für das vorhandene Straßennetz und die städtebauliche Umgebung als verträglich eingestuft. Was die Anzahl an Zügen betrifft, so wurde das schalltechnische Gutachten hinsichtlich der aktuellen Zugfrequentierung gem. E-Mail der DB AG vom 28.05.2018 überarbeitet. Eine Änderung der Planung (z. B. Erhöhung des Schallschutzes) wird hierdurch jedoch nicht bedingt.
Durch die Umsetzung des Vorhabens wird Baulärm und Erschütterung erzeugt werden. Aktuelle Grenzwerte für Baulärm der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm 1970) müssen im Rahmen der Bauphase eingehalten werden, u. a. müssen die gängigen Bauzeiten zwischen 7:00 und 20:00 Uhr (keine Mittagsruhe) eingehalten werden. Sollten Hinweise auf Nichteinhaltung vorliegen, so kann dies der Stadtverwaltung angezeigt werden.
Sollte es zu Schäden während der und bedingt durch die Bauphase kommen, so gibt es gesetzlich geregelte Verfahren, die auch im Rahmen des Vorhabens gelten. Darüber hinaus gibt die Stadt keine weitere Hilfestellung bei der Schadensabwicklung.

Zum Thema verkehrliche Erschließung:
Die vorliegende Erschließungsvariante über die Diesterwegstraße wurde aufgrund des Ausbauzustandes und der geringen Breite der Fahrbahn der Karnaper Straße (verkehrstechnische Engstelle, die von Rinne zu Rinne nur 3,00 m breit ist) gewählt. Aufgrund der beschriebenen Situation der Karnaper Straße wurde auch eine Einbahnstraßenregelung verworfen. Der durch das Vorhaben erzeugte geringe zusätzliche Verkehr wird als verträglich für die Abwicklung im umgebenden Straßennetz eingestuft.

Zum Thema planerisches Konzept/Inhalte der Planung:
Die energetischen Aspekte des Vorhabens haben weiterhin Bestand: Die Siedlung orientiert sich an den Anforderungen an moderne „Solarsiedlungen“. Die Bebauung wird u. a. über kollektorgeeignete Dachflächen und hochwirksame Wärmedämmung verfügen und energetisch auf einem aktuellen Stand der Technik sein (gem. EnEV 2016). Die Stellung der Gebäude orientiert sich an der optimalen Sonnenenergiegewinnung. Die Vermeidung von Verschattungen, eine sparsame und verkehrsberuhigte Grundstückserschließung sowie flächensparendes Bauen sind ebenfalls wichtige Zielsetzungen.
Entsorgungsfahrzeugen können zur Müllentsorgung in das Plangebiet fahren. Neben der Einfahrt/Ausfahrt über die Diesterwegstraße ist eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt von Lösch-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen zur Karnaper Straße vorgesehen. Die Kurvenradien der Abzweigung zum zentralen Platz sind gem. RASt 06 für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert.

Zum Thema Kosten:
Die vorhandene Gasleitung ist bekannt. Gemäß Aussage der Stadtwerke Hilden ist eine Verlegung der Gasleitung um einige Meter unproblematisch und sie müsste in diesem Bereich aufgrund ihres Alters ohnehin erneuert werden. Die Kosten für eine notwendige Erneuerung der Gasleitung sowie die Gewährleistung der Versorgungssicherheit liegen beim Versorgungsträger (Stadtwerke Hilden).

Zum Thema Schutzgebiete und Tiere:
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hilden-Karnap". Daraus ergibt sich eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der entsprechenden Wasserschutzverordnung. Diese werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt sodass sich diesbezüglich keine weiteren Konsequenzen für die Planung ergeben. Für das benachbarte Naturschutzgebiet ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Planung.
Im Rahmen der durch das Kölner Büro für Faunistik erstellten Artenschutzprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Konflikte, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens bestehen, untersucht und bewertet. Dabei wurden Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Vorhabenbereich und der nahen Umgebung erfasst. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie funktionserhaltenden, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes) aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.
Für viele der genannten Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) stellt die Lärmschutzwand keine Barriere dar und kann weiterhin überwunden werden. Für die Zauneidechsen sind spezielle Durchschlupfe in der Lärmschutzwand vorgesehen.
Die Bürger werden nicht an der Lärmschutzwand, sondern über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" geführt. Das bedeutet nach der Definition der Straßenverkehrsordnung (StVO) unter anderem, dass Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen dürfen.
Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen Schutzmaßnahmen vor Schall und Erschütterung sowie den Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, der Verkehrsberuhigung und der aufgelockerten Bebauung mit den gewählten energetischen Standards, wird den Anforderungen an Gesundheit und Wohl der Hildener Bürger Rechnung getragen.
Ungeachtet etwaiger in der Vergangenheit getätigter Äußerungen von genannten Stellen und Personen, wird der Bebauungsplan in korrekter Weise aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden entwickelt, der für das Gebiet Wohnbaufläche (W) darstellt.
Es ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden geschlossen, im welchem u. a. Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens und Rechtsnachfolge getroffen werden. Insofern erfolgt eine vertragliche Absicherung gegenüber dem Projektträger.

Zum Thema Schallschutzmauer:
Die Schallschutzmauer bewirkt eine Absenkung der Geräuschbelastung durch die Bahnstrecke sowohl für die Neubürger als auch für Anwohner in dem Bereich (siehe Abbildungen der Stellungnahme 2.12). Bei derartigen Vorhaben ist es nicht üblich, eine eigene Befragung der Anwohner durchzuführen. Um Befürchtungen und Einsprüche aufnehmen und diskutieren zu können wurde am 25.10.2012 eine Bürgeranhörung durchgeführt. Die Eingaben wurden aufgenommen und ggf. in der Planung berücksichtigt.
Der Forderung das Projekt in allen Konsequenzen zu überdenken wird nicht entsprochen. Die einzelnen Belange werden gegeneinander abgewogen.

2.20 <u>Schreiben einer Bürgerin 23 vom 27.02.2015</u>
Folgende Anregen und Bedenken werden dargelegt:
Zum Thema Lärm:
Trotz Lärmschutzwand und passiven Schallschutz sei das Vorhaben verantwortungslos ge-

genüber den Bewohnern der neuen Häuser. Der Blick auf die (begrünte) Lärmschutzwand wird kritisiert und ein erholsamer Aufenthalt sei im Garten bei Zugverkehr nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird ein Urteil des OVG NRW zitiert, welches auch eine angemessene Nutzungsmöglichkeit der Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Hausgärten mit einschließen würde.
Für die Menschen, welche in 11 m Entfernung zur Bahnstrecke ihren Garten haben, sei es unmöglich den Zugverkehr auf Dauer auszuhalten, ohne krank zu werden. Eine Erholung auf Balkon oder Terrasse sei insbesondere für Bewohner des Gebäudes an der Karnaper Straße nicht möglich.
Der Rat der Stadt Hilden sei verpflichtet, hier keine Wohnbebauung zuzulassen.

Zum Thema Versiegelung:
Durch das Bauvorhaben und die hohe Versiegelung werden weitere Wasserschäden an den Bestandshäusern befürchtet.

Zum Thema Lärm durch den Bolzplatz:
Karnaper- und Fröbelstraße werden von der Schallschutzwand nicht profitieren. Die Auswirkungen einer notwendig werdenden Schallschutzwand vor dem Bolzplatz auf der Karnaper Straße seien nicht untersucht worden.
Es wird Punkt 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan zitiert (Bolzplatz nördlich der Karnaper Straße), welcher für die Verfasserin nicht nachvollziehbar sei.
Es wird die Frage gestellt, ob nach Sportanlagenlärmschutzverordnung dennoch eine Schallschutzwand notwendig werden würde und wer die Wand in diesem Fall zahlen müsste.

Zum Thema Folgen bei Verkauf:
Es werden Fragen zur Haftung im Falle von Folgen der Planung gestellt (Person, Vermögen, im Falle des Weiterverkaufs).

Zum Thema planerisches Konzept:
Es wird darauf verwiesen, dass sich das Projekt an den Anforderungen an moderne Solarsiedlungen, bzw. an das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ orientieren wolle. Gem. den Voraussetzungen, die für „Klimaschutz-Siedlungen, gefördert vom Land NRW“ u. a. zu lesen seien, sei das Baugebiet als „Klimaschutzsiedlung“ jedoch denkbar ungeeignet, auch nicht in „Anlehnung“ daran.

Zum Thema Landschaftsbild und Lärmschutzwand:
Es wird auf das Naherholungsgebiet Karnap-West verwiesen, und dass die geplanten Lärmschutzwände die Sicht auf das freie Feld drastisch verschandeln würden.

Zum Thema Darstellung im FNP:
Der im Rahmen der Planung entfallende Weg entlang der Güterzugstrecke sei im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen uns könne ohne Änderung desselbigen nicht in Anspruch genommen werden. Die Bürger seien in diesem Verfahren zu beteiligen.

Zusammenfassende Forderungen:
- Den Bebauungsplan einzustellen (Grund: ungeeignet für gesundes Wohnen)
- Den an der Bahnstrecke verlaufenden Teil des Diesterweges als öffentlichen Weg zu erhalten
- Das Landschaftsbild nicht durch eine Lärmschutzwand zu verschandeln.

<u>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</u>

Zum Thema Lärm:
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. begrünte Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme sowie Anordnung von Wohn-

und Schlafräumen) und Erschütterungsschutz werden innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Ein Wohnen und Schlafen sowie die Möglichkeit des sich Erholens in den Gebäuden wird daher durch die Lärmbelastung nicht beeinträchtigt. Auch die Freiflächen erfahren durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Lärmsituation.
Im Schalltechnischen Gutachten wurden die Geräuschimmissionen und Erschütterungsemissionen untersucht und werden in entsprechenden Lärmkarten dargestellt. Für die Belange des Schallschutzes im Rahmen städtebaulicher Planungen, gelten die Orientierungswerte gem. DIN 18005. Diese beziehen sich jedoch auf Werte, gemessen an schutzwürdigen Fassaden, und nicht z. B. in Gärten. Die Anhaltswerte für die Einwirkung von Erschütterungen im Bahnwesen auf Menschen gem. DIN 4150 beziehen sich ebenfalls auf Menschen in Gebäuden und nicht z. B. in Gärten. Die Werte können somit lediglich eine Orientierungshilfe für die Außenbereiche darstellen. Es bleibt festzuhalten, dass auch die Außenbereiche durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Minderung der Lärmbelastung erfahren (siehe Rasterlärmkarten in den Anlagen 3.1, 3.2 und 4.1, 4.2 zum Schalltechnischen Gutachten).
Im Urteil des OVG NRW, auf welches die Bürgerin verweist, wird weiterhin ausgeführt: „Grundsätzlich hat sich die Planung neuer Wohngebiete hiernach daran auszurichten, dass die neuen Wohnhäuser allenfalls solchen Außenpegeln ausgesetzt sind, die die Orientierungswerte der DIN 18005 jedenfalls nicht überschreiten. Dieser Grundsatz kann allerdings nicht uneingeschränkt gelten.“ In verdichteten städtischen Räumen kann es daher „…im Einzelfall auch durchaus angezeigt sein, neue Wohnbauflächen in bereits vorbelastete Bereiche hinein zu planen, bei denen ggf. eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte als Außenpegel durch aktiven Lärmschutz nicht stets möglich ist.“. Insofern wird auch dieser Belang in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Zum Thema Versiegelung:
Eine zusätzliche Versiegelung ändert nichts an der Menge des Wassereintrages in den Untergrund. Das anfallende Regenwasser, sowohl von den zukünftigen Dachflächen wie auch der befestigten öffentlichen Verkehrswege, wird dem Untergrund und damit dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Bei außerdem westlich gerichteter Fließrichtung des Grundwassers wird sich in keiner Weise eine Schädigung der umgebenden, z.Z. bestehenden Bebauungen, die alle östlich bzw. südöstlich des Plangebietes vorhanden sind, einstellen können.

Zum Thema Lärm durch den Bolzplatz:
Die Bestandshäuser Fröbelstraße und Karnaper Straße sind nicht Bewertungsgegenstand im Rahmen des zu untersuchenden Bebauungsplanes. Durch die geplante Lärmschutzwand kommt es jedoch dort zu keiner Verschlechterung der Geräuschsituation.
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen) wird die neue Wohnbebauung auch in ausreichender Weise vor dem Lärm des Bolzplatzes geschützt. Der Bau einer extra Lärmschutzwand gegen Lärm durch den Bolzplatz wird daher nicht notwendig.

Zum Thema Folgen bei Verkauf:
Die Haftung im Schadensfall erfolgt gemäß den gesetzlichen Regeln. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, im welchem u. a. Regelungen zu Haftung, Sicherheitsleistungen und Rechtsnachfolge getroffen werden.
Zum Thema planerisches Konzept:
Das Vorhaben trägt inzwischen nicht mehr den Arbeitstitel „Solarsiedlung Karnap“, weil die Fortschreibung der EnEV die besonderen Förderprogramme obsolet gemacht haben. Die Planung erhebt daher keinen Anspruch darauf, den genannten Voraussetzungen für „Klimaschutz-Siedlungen, gefördert vom Land NRW“ vollständig gerecht zu werden.
Im Bebauungsplan Nr. 255 werden (in Anlehnung an das Landesprogramm „100 Klimaschutz Siedlungen in NRW“) für die weiterhin angestrebte Verwendung von Solarenergie dennoch u.a. festgesetzt:
- die optimale Orientierung der Gebäude und die Vermeidung der Verschattung

- das flächensparende Bauen und die Kompaktheit der Baukörper
- in den örtlichen Bauvorschriften: Dachneigungen von 35 Grad (optimiert zur Gewinnung von Sonnenenergie)
- als textlichen Hinweis: die Empfehlung zur Verwendung solarenergetischer Anlagen

Zum Thema Landschaftsbild und Lärmschutzwand:
Es wird sich um eine Lärmschutzwand handeln (nicht Mehrzahl), die im Wesentlichen an der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft. Diese wird beidseitig begrünt ausgeführt. An dieser Stelle des Plangebietes wird die Sicht auf das „freie Feld“ daher eingeschränkt, diese Sicht wurde jedoch zuvor bereits erheblich durch die Bahnstrecke geprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird daher nicht gesehen.

Zum Thema Darstellung im FNP:
Der betreffende Abschnitt des als Fuß- und Radweg gewidmeten Diesterweges ist als Wegeverbindung im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch keine parzellenscharfe Planung dar, sondern dient der vorbereitenden Bauleitplanung. Auch wenn der Diesterweg wegfällt, wird durch die Planung eine Wegeverbindung zwischen Diesterwegstraße und Karnaper Straße aufrechterhalten (Neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet). Somit steht die Planung den grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und es wird keine Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung gesehen.

Zu den zusammenfassenden Forderungen:
Den in der Aufzählung genannten Forderungen wird aus den dargestellten Gründen nicht gefolgt.

2.21 Schreiben eines Bürgers 24 vom 21.02.2015
Das Plangebiet sei aufgrund der Lärmbelastung, trotz Lärmschutzwand und dem Grundwasserspiegel nicht als Bauland geeignet.
Dem Schreiben sind Ausführungen zum Thema Lärm der Internetseite www.medizinfo.de beigefügt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. begrünte Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme sowie Anordnung von Wohn- und Schlafräumen) und Erschütterungsschutz werden innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.
Der mittlere Grundwasserhorizont im Plangebiet liegt bei der Kote NHN+40,0 m und der höchste zu erwartende Grundwasserhorizont bei der Kote 42,0 m. Damit liegt der höchste Grundwasserhorizont der in den letzten 67 Jahren lediglich 2-mal aufgetreten ist, 2,6 m unter jetzigem Geländeniveau (mittlere derzeitigen Geländehöhe: Kote NHN+44,6 m.). Die Grundwasserstände stellen somit kein Problem für eine zukünftige Bebauung dar.
Die dem Schreiben beigefügten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2.22 Schreiben eines Bürgers 25 vom 02.02.2015
Es wird auf die gestiegene Nutzung der Güterzugstrecke der Deutschen Bahn und die geplante Lärmschutzwand des neuen Baugebietes verwiesen. Es solle sichergestellt werden, dass diese Lärmschutzwand auch den heutigen Bürgern etwas bringt. Diese solle zukünftig nach Norden und Süden weitergebaut werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Im aktualisierten schalltechnischen Gutachten mit Stand vom 15.06.2018 wurde vom Gutachter die aktuelle Zugfrequentierung gem. E-Mail der DB AG vom 28.05.2018 berücksichtigt.
Die Lärmschutzwand führt auch für einige Bürger angrenzender Bestandsbauten zu einer Verbesserung der Lärmsituation.
Die Anregung, die Lärmschutzwand über das Plangebiet hinaus zu verlängern wird zu

Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

2.23 Schreiben eines Bürgers 26 vom 24.02.2015

Es werden die folgenden Gründe gegen die Bebauung angeführt:

- Lärm durch die Güterbahnlinie und als Konsequenz die Lärmschutzwand, die das Gelände vom angrenzenden Naturschutzgebiet abriegelt.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebietes Überschwemmungsgebiet seien. Es wird gefordert, die Hochwassersituation zu klären, bevor der Bebauungsplan fortgeführt wird.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. begrünte Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme sowie Anordnung von Wohn- und Schlafräumen) und Erschütterungsschutz werden innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Lärmschutzwand wird beidseitig begrünt ausgeführt. Somit ist die freie Sicht auf das Naturschutzgebiet zwar im Bereich des Plangebietes eingeschränkt, die Vorteile der Lärmschutzwand überwiegen aber gegenüber dem Nachteil einer, auf einen vergleichsweise kleinen Abschnitt beschränkten Sichteinschränkung.

Die Bewertung der Hochwassergefahren erfolgte zum Zeitpunkt der Beteiligung auf Grundlage eines Entwurfs der Hochwassergefahrenkarte Garather Mühlenbach (Kartenblatt 3/13), welcher jedoch von der Bezirksregierung Düsseldorf als fehlerhaft bezeichnet wurde. Inzwischen liegt die gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ vor, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 nicht mehr betroffen ist.

2.24 Schreiben einer Bürgerin 27 vom 26.02.2015

Es wird auf die verkehrliche Engstelle an der Karnaper Straße verwiesen und die Problematik, die sich hier mit einem zu erwartenden Baustellenverkehr ergeben könnten. In der Vergangenheit sei es durch Baustellenverkehr bereits zu Mauerwerksschäden gekommen. Eine Baustellenzufahrt durch die Karnaper Straße sei aus den genannten Gründen nicht verantwortbar. In diesem Zusammenhang wird auch eine eventuelle Haftung genannt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis zur Engstelle Karnaper Straße und die in der Vergangenheit aufgetretenen Probleme mit Baustellenverkehr werden zur Kenntnis genommen. Auf die örtlichen Gegebenheiten wird im Rahmen der Bauausführung Rücksicht genommen. Bei Schäden durch Baustellenverkehr gibt es gesetzlich geregelte Verfahren (z. B. hinsichtlich der Haftung), die auch im Rahmen des Vorhabens gelten.

2.25 Schreiben eines Bürgers 28 vom 25.02.2015

Der vorliegende Planentwurf wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

Thema Lärm und Erschütterungen:

Das Gelände sei aufgrund der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen als Wohnbebauung ungeeignet. Es wird auf die Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes vom 18.12.2013 verwiesen, in der geschrieben wurde, dass nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen sei bzw. diese nur sehr eingeschränkt gegeben wären.

Thema Landschaftsbild:

Die 5 m hohe Lärmschutzwand würde massiv in das Landschaftsbild eingreifen, bestehende Anwohner benachteiligen und dabei doch in der Höhe nicht ausreichen. Bei den geplanten Maßen der Wand wird auf den Eindruck einer Gefängnismauer hingewiesen.

Thema bauliche Dichte:

Die Anzahl der Wohneinheiten sei stetig erhöht worden und es entstünde der Eindruck eines „hinein gezwängten Ghettos“.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Thema Lärm und Erschütterungen:
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. begrünte Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme sowie Anordnung von Wohn- und Schlafräumen) und Erschütterungsschutz werden innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Ein Wohnen und Schlafen sowie die Möglichkeit des sich Erholens in den Gebäuden wird daher durch die Lärmbelastung nicht beeinträchtigt. Freibereiche sind jedoch weiterhin von den erhöhten Schallpegeln belastet, weshalb das Kreisgesundheitsamt weiterhin gesunde Wohnverhältnisse nur als (sehr) beschränkt ansieht. In verdichteten städtischen Räumen kann es jedoch im Einzelfall auch durchaus angezeigt sein, neue Wohnbauflächen in bereits vorbelastete Bereiche hinein zu planen. Insofern wird dieser Belang in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Zum Thema Landschaftsbild:
Was das Landschaftsbild betrifft, so bildet heute die Bahnlinie bereits eine erhebliche Barriere. Die Lärmschutzwand wird im Übrigen begrünt ausgeführt, was eher nicht dem Eindruck einer Gefängnismauer entspricht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird daher nicht gesehen.

Zum Thema bauliche Dichte:
Die jetzige Zahl an Wohneinheiten ist das Ergebnis eines langen Planungsprozesses. Mittlerweile haben sich nicht nur die Grundstücksverhältnisse geändert, auch eine zuvor noch im Vorentwurf enthaltene Angebotsplanung wurde reduziert. Weiterhin wurden andere Baukörper entlang der Lärmschutzwand etabliert, wodurch der ursprüngliche Eindruck eines großen Wohnblocks deutlich aufgelockert werden konnte. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechend geplanten Grün- und Freiflächen, welche sich in den baurechtlich festgelegten Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung bewegt.

2.26 Schreiben einer Bürgerin 29, Bürgerin 30 und Bürgerin 31 vom 21.02.2015
Thema Natur und Landschaft:
Hundebesitzer und Naturfreunde würden die Landschaft genießen. Die Natur zuzubauen und zu betonieren wird daher abgelehnt. Tieren würde der Lebensraum genommen. Natur würde zerstört und wir würden uns selbst den Lebensraum nehmen.

Thema Versickerung:
Es wird die Frage gestellt, wo die Wassermengen zukünftig versickern sollen.

Thema Kosten:
Es wird auf die hohen Kosten des (hässlichen) Lärmschutz verwiesen, der eventuell nichts nutzt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Thema Natur und Landschaft:
Das Plangebiet beinhaltet eine Brachfläche mit unterschiedlicher spontaner Vegetation, verwilderte Kleingärten und einen 3 m breiten Asphaltweg. Die Planung sieht nicht vor, diesen Bereich zuzubetonieren sondern sieht eine behutsame Nachverdichtung mit aufgelockerter Bebauung und entsprechenden Grün- und Freiraumanteilen vor. Für den baulichen Eingriff wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes Ausgleich geschaffen.
Im Rahmen der durch das Kölner Büro für Faunistik erstellten Artenschutzprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Konflikte, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens bestehen, untersucht und bewertet. Dabei wurden Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Vorhabenbereich und der nahen Umgebung erfasst. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der im Bebau-

ungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie funktionserhaltenden, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Neuschaffung von Lebensraum für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes) aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
Für den planerisch bedingten Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgt entsprechender Ausgleich. Darüber hinaus wird neuer Wohnraum für Menschen geschaffen.

Zum Thema Versickerung:
Die Versickerung des anfallenden Regenwassers wird auch weiterhin gegeben sein, denn das anfallende Regenwasser sowohl von den zukünftigen Dachflächen wie auch der befestigten öffentlichen Verkehrswege wird über ein Rigolensystem (die Fläche für die Rigole wird im aktuellen Bebauungsplanentwurf dargestellt) dem Untergrund zugeführt.

Zum Thema Kosten:
Die Kosten für die Lärmschutzwand (inklusive der Instandhaltung) tragen der Vorhabenträger, bzw. die späteren Eigentümer. Die Lärmschutzwand wird begrünt ausgeführt. Es ergibt sich sowohl für die Neubebauung als auch für angrenzende Bestandsbauten eine Verbesserung der Lärmsituation (siehe Schalltechnisches Gutachten der ISRW Klapdor GmbH mit Stand vom 15.06.2018).

3. Die Schreiben, die von 3 und mehr Bürgerinnen und Bürgern wortgleich (Formschreiben) im Rahmen der vorangegangenen Offenlage in die Abwägung eingebracht worden sind, wie folgt abzuhandeln:

3.1 Formschreiben Nr. 1 (125 Schreiben):
Es wird auf die Mahnung des Gesundheitsamtes des Kreises Mettmann hingewiesen, welches wegen der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken hat und keine Wohnnutzung, insbesondere keine Neuplanung, empfiehlt.
Aufgrund der Nähe der Bahngleise würde es für die neuen Bewohner zu unzumutbareren Gefährdungen durch Lärm, Erschütterung und Elektrosmog kommen.
Es wird auf eine Krebsgefahr durch Elektrosmog und in diesem Zusammenhang auf eine Sendung des WDR aus dem Jahr 1997 hingewiesen. Es sei bekannt, dass ein hohes Risiko für z. B. Krebserkrankungen von vielbefahrenen Zugstrecken in Bodennähe ausgehen würde.

Zu vorgelegten Gutachten werden folgende Einwände vorgebracht:
- Im Lärmgutachten wurden mögliche Reflexionen, Umlenkung und Doppeleffekte nicht untersucht und der notwendige Lärmschutz zum Bolzplatz ausgeblendet.
- Grundwasser würden bereits nach 1,50 m und nicht nach 2,5 m unter dem Boden anstehen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde erst nach 1,0 m ermittelt. Der Boden darüber sei aber nur gering bis mäßig versickerungsfähig. Es wird befürchtet, dass Wasser zur Altbebauung abgedrängt wird. Es wird gefragt, warum die Rigolenversickerung im Bebauungsplan nicht nachgewiesen würde. Es wird die Frage nach der Haftung bei Schäden an bestehen Häusern gestellt.
- Eine mögliche Überflutung des Geländes bei Starkregen sei nicht abschließend geprüft.
- Es wird auf die hohen Kosten für den Schallschutz und den Eingriff in das Landschaftsbild durch die Schallschutzwand hingewiesen.

Zusammenfassend wird gefordert:
- Einstellung des Bebauungsplanes (Gebiet sei zum gesunden Wohnen ungeeignet).
- Erhalt des Diesterweges an der Bahnstrecke als öffentlichen Weg (gem. FNP) und somit Erhalt des Landschaftsbildes.
- Keine Verschandelung des Landschaftsbildes durch eine Lärmschutzwand.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes zu Schutz vor Lärm- und Erschütterung wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt berücksichtigt:

Die Planung wurde hinsichtlich Erschütterungs- und sekundären Luftschallschutz sowie der Empfehlung hinsichtlich einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung ergänzt. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in Begründung und Bebauungsplan (hier als textliche Festsetzungen und Hinweise) übernommen.
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme) und Erschütterungsschutz werden, trotz Nähe zur Bahnstrecke, innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Auch die Freiflächen erfahren durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Lärmsituation.
Die wissenschaftliche Bewertung von Elektrosmog durch Bahnstrecken (bei Eisenbahnen und Straßenbahnen im niederfrequenten Bereich von 16,7 Hz.) ist noch nicht abschließend geklärt. Zu niederfrequenten Feldern bestehen keine offiziellen und wissenschaftlich fundierten Informationen über Gesundheitsgefahren im Umfeld. Eventuelle Verlautbarungen der deutschen Behörden, also des Umweltbundesamt, des Bundesamtes für Strahlenschutz und des Bundesinstitutes für Risikobewertung müssen die Basis des Abwägungsprozesses sein (zu niederfrequenten Bereichen nicht vorhanden). Dem Einwand zum Thema „Elektrosmog“ durch die Bahnstrecke wird daher nicht gefolgt. Es kann nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass „gesundes Leben“ nicht durch die Auswirkungen niederfrequenter Felder der Bahnstrecke beeinträchtigt wird.

Zu den Einwänden gegen die vorgelegten Gutachten:

- Dem Anlagenteil des aktualisierten schalltechnischen Gutachtens (Stand 15.06.2018) sind mehrere Rasterlärmkarten zu entnehmen, die die Lärmpegel für verschiedene Fälle visualisiert darstellen (mit und ohne Lärmschutzwand, Tag- und Nachtzeitraum, Differenzdarstellungen, Fußballereignis auf dem Bolzplatz). Auch die Auswirkungen der genannten Effekte sind in den Berechnungen der Lärmpegel berücksichtigt. Es wird angenommen, dass sich der Hinweis auf nicht untersuchte mögliche Reflexionen, Umlenkung und Doppeleffekte insbesondere auf die Annahme des Baus eines Lärmschutzes gegenüber dem Bolzplatz bezieht. Der Bau eines solchen Lärmschutzes ist von Seiten der Stadt jedoch nicht vorgesehen und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
- Die im hydrogeologischen Gutachten genannten Grundwasserstände basieren auf Pegeldaten, die z.T. ab dem Jahre 1961 vorliegen. Danach wird der mittlere Grundwasserhorizont bei der Kote NHN+40,0 m und der höchste zu erwartende Grundwasserhorizont bei der Kote 42,0 m angegeben. Damit liegt der höchste Grundwasserhorizont der in den letzten 67 Jahren lediglich 2-mal aufgetreten ist, 2,6 m unter jetzigem Geländeniveau. Das bei 1,5 m unter Gelände bereits ein Grundwasserhorizont festgestellt wurde, kann daher nicht möglich sein (bei etwa gleicher Geländehöhenlage wie in dem Plangebiet vorhanden), da nachweislich über Jahrzehnte bis in diese Höhe kein Grundwasser angestiegen sein kann.
  Es ist richtig, dass die im Gutachten angegebenen Durchlässigkeitskoeffizienten zur Versickerung erst ab 1 m unter jetziger Geländeoberkante angegeben wurden. Dies aus dem Grund, da eine Versickerung, mindestens in frostfreier Tiefe, d.h. mindestens 0,80 m unter zukünftigem Geländeniveau stattfinden kann. Die überlagernde bindige Deckschicht ist in diesem Falle für eine Versickerung nicht relevant, da sie nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden soll. Das unbelastete Niederschlagswasser, wird über Rigolenanlagen bis in die unterlagernden Sande und Kiese eingeleitet. Eine Schädigung der Altbebauung durch Umsetzung der Planung ist daher, und auch aufgrund der für das Plangebiet maßgeblichen westlich gerichteten Fließrichtung des Grundwassers, auszuschließen.
  Im aktuellen Bebauungsplanentwurf ist die Fläche für die Rigolenanlage zeichnerisch aufgenommen und mit einer textlichen Festsetzung versehen. In der Planbegründung wird dann auf die Dimensionen der Rigole (der Rigolen) und anderer diesbezüglicher Vorgaben eingegangen.
  Die Haftung im Schadensfall erfolgt gemäß gesetzlicher Regeln, die auch für das Vorhaben gelten.

- Auf eine mögliche Überflutung des Geländes bei Starkregen liegen keine Hinweise vor. Die inzwischen vorliegende gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ zeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 nicht mehr betroffen ist.
- Die Kosten für den Bau der Lärmschutzwand und deren Instandhaltung trägt allein der Vorhabenträger, bzw. die zukünftigen Grundstückeigentümer.
  Was das Landschaftsbild betrifft, so bildet heute insbesondere die Bahnlinie eine erhebliche Barriere. Die Planung selbst sieht den Erhalt einer möglichst großen Zahl von großkronigen Bäumen sowie die Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen vor. Die Lärmschutzwand wird darüber hinaus begrünt ausgeführt. Vor diesem Hintergrund können bei Umsetzung der Planung keine landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Zu den zusammenfassenden Forderungen:
- Der Forderung nach der Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 255 wird nicht gefolgt, da durch die Schall- und Erschütterungsmaßnahmen innerhalb der Gebäude nachweislich zum Wohnen gesunde Verhältnisse erreicht werden können.
- Der Forderung nach dem Erhalt des genannten Abschnittes des Diesterweges wird nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplan stellt keine parzellenscharfe Planung dar, sondern dient der vorbereitenden Bauleitplanung. Auch wenn der Wegeabschnitt wegfällt, wird durch die Planung eine Wegeverbindung zwischen Diesterwegstraße und Karnaper Straße aufrechterhalten (neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet). Somit steht die Planung den grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und der Bebauungsplan korrekt hieraus entwickelt.
- Eine Verschandelung des Landschaftsbildes durch die Lärmschutzwand wird aus bereits zuvor dargelegten Gründen nicht gesehen.

3.2 Formschreiben Nr. 2 (34 Schreiben):

Es wird auf die Mahnung des Gesundheitsamtes des Kreises Mettmann hingewiesen, welches wegen der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken hat und keine Wohnnutzung, insbesondere keine Neuplanung, empfiehlt.
Es wird auf die hohen Kosten für den Schallschutz und den Eingriff in das Landschaftsbild durch die Schallschutzwand hingewiesen.

Zusammenfassend wird gefordert:
- Einstellung des Bebauungsplanes (Gebiet sei zum gesunden Wohnen ungeeignet)
- Erhalt des Diesterweges an der Bahnstrecke als öffentlichen Weg (gem. FNP)
- Keine Verschandelung des Landschaftsbildes durch einen funktionell fragwürdigen Lärmschutzwall.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes zu Schutz vor Lärm- und Erschütterung wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt berücksichtigt:

Die Planung wurde hinsichtlich Erschütterungs- und sekundären Luftschallschutz sowie der Empfehlung hinsichtlich einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung ergänzt. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in Begründung und Bebauungsplan (hier als textliche Festsetzungen und Hinweise) übernommen.
Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (u.a. Schallschutzmauer, fensterunabhängige Lüftungssysteme) und Erschütterungsschutz werden, trotz Nähe zur Bahnstrecke, innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Auch die Freiflächen erfahren durch die Lärmschutzwand eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Lärmsituation.
Die Kosten für den Bau der Lärmschutzwand und deren Instandhaltung trägt allein der Vorhabenträger, bzw. die zukünftigen Grundstückeigentümer.

Was das Landschaftsbild betrifft, so bildet heute insbesondere die Bahnlinie eine erhebliche Barriere. Die Planung selbst sieht den Erhalt einer möglichst großen Zahl von großkronigen Bäumen sowie die Anlage von Gärten mit Baum- und Heckenpflanzungen vor. Die Lärmschutzwand wird darüber hinaus begrünt ausgeführt. Vor diesem Hintergrund können bei Umsetzung der Planung keine landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Zu den zusammenfassenden Forderungen:

- Der Forderung nach der Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 255 wird nicht gefolgt, da durch die Schall- und Erschütterungsmaßnahmen innerhalb der Gebäude nachweislich zum Wohnen gesunde Verhältnisse erreicht werden können.
- Der Forderung nach dem Erhalt des genannten Abschnittes des Diesterweges wird nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplan stellt keine parzellenscharfe Planung dar, sondern dient der vorbereitenden Bauleitplanung. Auch wenn der Wegeabschnitt wegfällt, wird durch die Planung eine Wegeverbindung zwischen Diesterwegstraße und Karnaper Straße aufrechterhalten (neue Erschließungsstraße durch das Plangebiet). Somit steht die Planung den grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und der Bebauungsplan korrekt hieraus entwickelt.
- Eine Verschandelung des Landschaftsbildes durch die Lärmschutzwand wird aus bereits zuvor dargelegten Gründen nicht gesehen. Die schallreduzierenden Auswirkungen der Lärmschutzwand werden im aktualisierten schalltechnischen Gutachten (Stand 15.06.2018) nachgewiesen und visualisiert (siehe Abbildungen der Stellungnahme 2.12). Demgemäß sind Pegelwertreduzierungen von bis zu – 15 dB(A) zu verzeichnen. Insofern wird deren Funktion nicht in Frage gestellt.

4. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 255 sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. iS. 3634).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 liegt im Südwesten des Stadtgebietes östlich der Eisenbahntrasse zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße und Diesterwegstraße.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bahntrasse im Westen, die Karnaper Straße im Norden, ebenfalls im Norden durch die Ostgrenze des Flurstückes 67, die Ostgrenze des Flurstückes 73, die Nordgrenzen der Flurstücke 74, 327 und 483, im Südosten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 483, 327, 77 und 76 sowie im Süden durch die Westgrenzen der Flurstücke 76, 202 und 466. Alle Flurstücke liegen in Flur 55 der Gemarkung Hilden.
Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine moderate bauliche Entwicklung des Bereiches. Es soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden.

Dem erneuten Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 31.01.2019 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasste im September 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 255 für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmannstraße/ Diesterwegstraße/ Bahntrasse. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2013 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht. In der gleichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde auch eine Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf gefasst, der der weiteren Bearbeitung zugrunde liegen sollte.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine moderate bauliche Entwicklung des Bereiches. Es soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden.

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach der Herstellung der Erschließung (verkehrliche Erschließung, Wasser- und Abwasser, Energie sowie Lärmschutz) durch den Erschließungsträger sollen die Grundstücke an einzelne Bauherren veräußert werden.

Das Vorhaben trägt inzwischen nicht mehr den Arbeitstitel „Solarsiedlung Karnap“, weil die Fortschreibung der EnEV die besonderen Förderprogramme obsolet gemacht haben.

Im Bebauungsplan Nr. 255 sollen (in Anlehnung an das Landesprogramm „100 Klimaschutz Siedlungen in NRW“) für die weiterhin angestrebte Verwendung von Solarenergie dennoch u.a. festgesetzt werden:

- die optimale Orientierung der Gebäude und die Vermeidung der Verschattung
- das flächensparende Bauen und die Kompaktheit der Baukörper
- in den örtlichen Bauvorschriften: Dachneigungen von 35 Grad (optimal zur Gewinnung von Sonnenenergie)
- als textlichen Hinweis: die Empfehlung zur Verwendung solarenergetischer Anlagen.

Es ist beabsichtigt, zur Umsetzung des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag (ggfs. als Unternehmererschließungsvertrag – UEV[siehe unten]) zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Hilden abzuschließen. Als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags soll die Verpflichtung zur Einhaltung der EnEV 2016 aufgenommen werden, die an die individuellen Bauherren vertraglich weiterzugeben ist (Anmerkung: Die EnEV 2016 enthält Vorschriften, die die Kriterien des o.g. Landesprogrammes teilweise übersteigen). Der Abschluss eines solchen Vertrages ist dann auch Voraussetzung für einen möglichen Satzungsbeschluss.

Mit der im September 2013 beschlossenen städtebaulichen Variante, die sich im Wesentlichen über eine Erschließung von der Diesterwegstraße aus darstellt, wurde durch das von den Grundstückseigentümern beauftragte Planungsbüro Hamann, Stadtplaner+Architekten, Köln, das Aufstellungsverfahren fortgesetzt.

Diverse Behörden und andere Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt; von diesen Behörden sind aber nicht immer Rückläufe erfolgt (also Stellungnahmen abgegeben worden).

In einem umfangreichen Arbeitsschritt erfolgte zudem die Abstimmung der Planung mit den diversen städtischen Dienststellen zu den Themen Erschließung, Entwässerung, Wasserwirtschaft, Brandschutz und Grünausgleich.

Hinsichtlich der verschiedenen erschließungstechnischen Voraussetzungen – Lärmschutz zur Bahntrasse, Bau von Kanalisation und Straßen, Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen – werden in dem städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen zu treffen sein.

Die Verwaltung beabsichtigt, den städtebaulichen Vertrag vor einem eventuellen Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu verhandeln und – analog zum Bebauungsplan Nr. 151A „Gemeinnütziger Bauverein Hilden e.G.“ – gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss zur politischen Beratung zu stellen.

Neben den Erschließungsthemen erfolgten Konkretisierungen in den einzelnen Fachplanungen, insbesondere im Bereich Lärmschutz und bei der Landschaftspflegerischen Begleitplanung.

Im Januar und Februar 2015 erfolge dann die zweite Runde der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

In dieser zweiten Beteiligungsphase wurde auch die Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt, um das Thema „Hochwasser/Hochwasserrisikomanagement“ zu klären. Die gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ konnte im Zuge dessen vorgelegt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 ist hierin nicht mehr betroffen.

Die Reaktionen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung waren zahlreich und auf verschiedene Themen bezogen. Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zur Bahntrasse und die Grundwasserthematik wurden thematisiert. Die Anregungen hatten diverse Überarbeitungen und Konkretisierungen

des Bebauungsplan-Entwurfes zur Folge.

Aufgrund der Tatsache, dass das Bebauungsplanverfahren nach der Offenlage längere Zeit ruhte und sich neue Erkenntnisse ergaben (z. B. zu externer Ausgleichsmaßnahme, Ausgleichsfläche für die Zauneidechse), die zu Änderungen in der Planung führten, wird nun der Beschluss einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute öffentliche Auslegung angestrebt.

Insgesamt wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 bisher folgende Fachgutachten erstellt und teilweise mehrfach aktualisiert:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Lill+Sparla Landschaftsarchitekten u. Ingenieure, Aufgestellt: Köln, 06.11.2013; Änderungen: 17.03.2014 / 06.08.2018 / 14.12.2018)

Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Faunistik, Köln, 09/2013)

Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse (Büro für Faunistik, Köln, 01.12.2017)

Schalltechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz und Erschütterungsschutz (ISRW Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor, Düsseldorf, Aufgestellt: Köln, 02/2014; Überarbeitet: 15.06.2018)

Hydrogeologisches Gutachten (FGM Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden, 11/2012).

Alle neu gewonnenen Erkenntnisse und Inhalte wurden in den aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 255 eingearbeitet.

Eine Liste mit den Änderungen ist als Anlage 9 beigefügt.

Bei einem positiven Beschluss würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, für die Öffentlichkeit (also interessierte Bürgerinnen und Bürger) würde eine öffentliche Auslegung (Offenlage) durchgeführt. Diese Offenlage würde aller Voraussicht nach im April/Mai 2019 stattfinden können und gemäß BauGB mindestens einen Monat dauern.

Gez.

Bürgermeisterin Birgit Alkenings

Von: bauleitplanungen <bauleitplanungen@brd.nrw.de>
An: "hamann-urbandesign@t-online.de" <hamann-urbandesign@t-online.de>
Betreff: BPL Nr. 255, für den Bereich Karnaper Straße, Eisenbahntrasse und Diesterwegstraße; Az: 53.01.04.04-9/2015-Ka/Z
Datum: Thu, 26 Feb 2015 07:35:47 +0100

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 255, für den Bereich Karnaper Straße, Eisenbahntrasse und Diesterwegstraße

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 16.01.2015; Az: -

Im Rahmen des o. g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Nicht berührt.*

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Keine Betroffenheit.*

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und der Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Keine Bedenken und Anregungen.*

Hinsichtlich der Belange der Städtebauaufsicht, der Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie –förderung (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.*

  Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Nicht berührt.*

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Die Firma DATA- SECRET GmbH (Arbeitsstätten-Nr. 100-9356695) liegt ca. 1 km vom Bebauungsplangebiet entfernt. Es handelt sich nicht um einen Betriebsbereich gemäß StörfallV. Erkenntnisse, die gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sprechen, liegen mir nicht vor. Aus Sicht des Dez. 52 werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplans daher keine Bedenken erhoben.*

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Gegen den B-Plan gibt es aus Sicht des Sachgebiets 53.3 keine Bedenken. Die in der E-Mail benannte Firma Zinkpower Krieger ist mehr als 2 Km von dem Vorhaben entfernt und ist in der Vergangenheit auch nicht durch Geruchs- oder Lärmbelästigungen aufgefallen.*

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

- **Stellungnahme hinsichtlich ÜSG/HWRM**

  Der beplante Bereich liegt im Einzugsgebiete des Garather Mühlenbachs und befindet sich derzeit in keinem ermittelten Überschwemmungsgebiet – also Fehlanzeige.

  Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht des Sachgebietes ÜSG/HWRM keine Bedenken.

  Die aktuellen Berechnungen zeigen jedoch, dass Überschwemmungen bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ1000) nicht generell auszuschließen sind.

- **Stellungnahme Wasserversorgung**

  Hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanverfahrens Nr. 255 der Stadt Hilden wurde am 03.02.2015 vom Sachgebiet Wasserversorgung eine Betroffenheit festgestellt (Aktenzeichen: 54.06.10.12-2-13976/2014).

  Das Vorhabensgebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hilden-Karnap". Aus diesem Sachverhalt ergibt sich bei dem geplanten Vorhaben eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Hilden-Karnap" der Wasserwerk Baumberg GmbH.

Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 – 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.

Ansprechpartner:

- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)
  Herr Bierwirth, Tel. 0211/475-2403, Email: eduard.bierwirth@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)
  Herr Kochskämper, Tel. 0211/475-2290, Email: wilhelm.kochskaemper@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
  Frau Notthof, Tel. 0211/475-2453, Email: sabine.notthof@brd.nrw.de

-
-

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate / Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.
Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Im Auftrag
gez. Kirsten Zimmerhofer

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 475-9344
Mail: kirsten.zimmerhofer@brd.nrw.de

Wir sind das

Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Hamann
Stadtplaner + Architekten
Hammerschmidtstraße 45
50999 Köln

Ihr Schreiben	16.01.2015	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1	Zimmer	3.218
Datum	26.02.2015	Tel. 02104_99_	2607
		Fax 02104_99_	842607
	Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan:	Nr. 255
Beteiligung gem.:	§ 4 Abs. 2 BauGB
Bereich:	Solarsiedlung Karnap

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Hilden-Karnap.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in Wasserschutzzonen grundsätzlich behandlungsbedürftig.

Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch die Planung rückt die Wohnbebauung unmittelbar an den sich auf der anderen Straßenseite der Karnaper Str. befindlichen Sportplatz heran. Der Sportplatz/Bolzplatz liegt nördlich außerhalb des Plangebietes.

In dem Schalltechnischen Gutachten der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf zum Bebauungsplan vom 06.02.2014, L 910926a werden die von dem Sportplatz auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusche prognostiziert. Demnach werden die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte an verschiedenen Immissionsorten (Häuser 4 u. 7 geringfügig, Häuser 5 u. 6 erheblich) überschritten und der Gutachter schlägt Lärm-

...

schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall von 4 m Höhe) südlich des Fußballplatzes vor, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird nicht auf diese Feststellungen eingegangen; nach der Begründung seien keine Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des Bolzplatzes erforderlich, da die Geräusche des Bolzplatzes durch die Geräusche der Güterbahnstrecke überlagert werden und außerdem passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen seien.

Gegen diese Beurteilung der Geräusche des Bolzplatzes bestehen Bedenken.

Es wird angeregt, dass der Gutachter im Sinne von Nr. 1.4 Anhang zur 18. BImSchV in dem Gutachten eine Aussage darüber trifft, dass ständig vorherrschende Fremdgeräusche die Geräusche des Bolzplatzes überlagern und wenn er zu diesem Schluss kommt, ob und dass aktive Lärmschutzmaßnahmen (s.o.) nicht erforderlich sind.

Andernfalls sollte, da die vorgeschlagenen Maßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) außerhalb des Plangebietes liegen, parallel zu dem BP-Verfahren geklärt werden, wie (z.B. durch Vertrag zwischen dem Eigner/Betreiber des Fußballplatzes und dem Erschließungsträger) die Realisierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden kann.

Untere Bodenschutzbehörde

- Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

- Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt:

Gegenüber dem vorhergehenden BP-Verfahren (2013) wurde in dem Plangebiet nun konkret die Ausweisung von WA-Gebieten vorgenommen.
Das Schallgutachten (ISRW / Klapdor, vom 06.02.14) wurde hierzu aktualisiert und in Teilen ergänzt, ebenfalls die Angaben zum Immissionsschutz in Begründung / Umweltbericht und textlichen Festsetzungen / Hinweisen.

Folgendes ist hierzu anzumerken:
Durch die Zugrundelegung der geänderten Ausweisung der Baugebiete (WA statt WR) ergeben sich laut Schallgutachten nun um 5 dB(A) verringerte Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 aufgrund des Güterbahnverkehrs. Die Überschreitungen betragen aber immer noch – unter Berücksichtigung der 5 m hohen Lärmschutzwand - bis zu 15 dB(A) tags und 27 dB(A) nachts an den hauptsächlich betroffenen (oberen) Fassaden der Gebäude zur Bahnlinie hin und sind daher in diesen Bereichen weiterhin als sehr erheblich anzusehen.
Insgesamt ist noch einmal festzuhalten, dass an keinem der betrachteten Immissionspunkte im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für WA-Gebiete eingehalten werden. Dies bedeutet u.a. auch, dass ebenfalls die Freibereiche (die auch der Erholung dienen sollen) von den erhöhten

Schallpegeln betroffen sind. Gesunde Wohnverhältnisse sind aufgrund der Schallsituation daher weiterhin nur als (sehr) eingeschränkt anzusehen.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bleiben daher die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Ausweisung einer Wohnbebauung – wie bereits in den vorhergehenden BP-Verfahren geäußert – bestehen.

Im nun vorliegenden Schallgutachten und den BP-Unterlagen wurden die Anregungen des Gesundheitsamtes teilweise umgesetzt. Folgendes bleibt weiterhin offen bzw. anzumerken (s.a. vorhergehende Stellungnahmen aus 2013):

- Hinweis zum Schallgutachten: der Textteil (z.B. Nr. 9.1) wurde teilweise nicht konsequent an die Änderung in WA-Gebiete angepasst (z.B. Nennung falscher Orientierungswerte usw.).

- Hinsichtlich der im Schallgutachten zugrunde gelegten Zugzahlen ist weiterhin die Berücksichtigung (oder Nichtberücksichtigung) von Prognosezahlen unklar (hier gleiche Zugzahlen wie im Gutachten 2013 angegeben).
  Zwischenzeitlich ist durch die Änderung der Rechtsgrundlagen (BImSchG / BImSchV / Schall 03) bei der Berechnung von Schienenverkehrslärm (ab 01.01.15) der „Schienenbonus“ entfallen; hier ist unklar, ob dieses bei den Berechnungen zu diesem BP-Verfahren zu berücksichtigen ist bzw. bereits berücksichtigt wurde.

- Im Schallgutachten wurden nun in den Anlagen 8.1 und 8.2 maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (LPB) für den Tages- und Nachtzeitraum dargestellt sowie Vorschläge für textliche Festsetzungen (auch Erschütterungs- und sekundären Luftschallschutz betreffend) ergänzt.
  Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in Begründung und BP (hier als textliche Festsetzungen und Hinweise) übernommen.

- Probleme ergeben sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 6.1. Die LPB werden demnach „gemäß DIN 4109 und nach Maßgabe des Schallgutachtens“ festgesetzt. Das Schallgutachten enthält jedoch mehrere Anlagen mit der Darstellung von LPB (Anlage 8.1 und 8.2 / für Tages- und Nachtzeitraum).
  Im Normalfall werden die LPB aus dem Tageszeitraum berechnet; in diesem speziellen Fall wurde (wie angeregt) der Nachtzeitraum zugrunde gelegt (dieses ist aber im Schallgutachten nicht klar hervorgehoben). Bei der textlichen Festsetzung ist aber unklar, worauf sich „die Maßgabe des Schallgutachtens“ beziehen soll.
  Zur Klarstellung der Festsetzung sollte daher entweder auf die Anlage 8.2 des Schallgutachtens verwiesen werden oder im BP eine zeichnerische Kennzeichnung der LPB IV und V (und der Festlegung des LPB III als Mindestanforderung für den Rest des Plangebiets) erfolgen.

- Der Anregung zur Darstellung der Schallsituation wurde – teilweise – gefolgt.
  In der Begründung (Nr. 10.1) wurden hierzu die Emissionspegel der Güterbahnstrecke genannt. Diese beziehen sich jedoch generell auf einen Abstand von 25 m (L_{m25}) von der Verkehrsachse und machen daher keine Aussage zu den konkreten Beurteilungspegeln im Plangebiet. Genannt werden sollten daher diese Beurteilungspegel bzw. die Überschreitungen der o.g. schalltechnischen Orientierungswerte.

- Die Anregung zur Festsetzung von lärmoptimierten Grundrissen wurde nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Schallsituation und –schutzmaßnahmen aufgrund des nördlich gelegenen Bolzplatzes verweise ich auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Untere Landschaftsbehörde

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise, und Anregungen vorgebracht.

Landschaftsplan:
Hinweis: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (siehe Auszug aus dem Landschaftsplan). Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Auszug aus dem Landschaftsplan:

Umweltprüfung:
Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Hierzu bestehen die nachfolgend unter den Punkten „Artenschutz“ und „Eingriffsregelung“ dargestellten Hinweise und Anregungen.

Artenschutz:
Im Rahmen der ASP wurden auf der Brachfläche im Geltungsbereich des BP Nr. 255 selbst „aufgrund fehlender Habitateignung“ keine Zauneidechsen festgestellt. Anders sieht es am Westrand zur Bahnlinie hin aus (siehe unten):

Auszug aus der ASP, Punkt 5.2.1 „Reptilien“ :“

Im Bereich der Brachfläche wurde keine Zauneidechse nachgewiesen. Die Fläche hat aufgrund der überwiegend hohen und dichten Vegetationsstrukturen (Verbuschung, Hochstaudenfluren) und des Fehlens von guten Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten (Totholz, Steinhaufen etc.) auch keine hohe Lebensraumeignung für die Zauneidechse.

An der Bahnstrecke, im Randbereich des Schotterkörpers, wurden Zauneidechsen an 3 Stellen nachgewiesen. Eine weitere Beobachtung erfolgte an dem parallel zur Bahntrasse verlaufenden Rad- und Fußweg im Westen des Plangebietes. Die Bahntrasse weist mit den angrenzenden Säumen grundsätzlich eine Lebensraumeignung für die Zauneidechse auf: Der Bahnschotter weist Sonnplätze und Versteckmöglichkeiten auf, die angrenzende ruderale Saumvegetation wird entlang des Bahnschotters auf mehreren Metern Breite gemäht und kann von Zauneidechsen als Nahrungshabitat genutzt werden.

Der Lebensraum der Zauneidechsen erstreckt sich somit nicht nur auf den Schotterkörper der Bahnlinie **außerhalb** des Geltungsbereichs des BP Nr. 255, sondern auch auf die östlich daneben liegenden Flächen **im** Geltungsbereich des BP Nr. 255 (Rad- und Fußweg und dazwischen liegende Säume).

Auszug aus der ASP :

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art
(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse und ihre Saumbereiche sind Lebensraum der Zauneidechse. Die Art nutzt diese Bereiche in geringer Dichte als Dauerlebensraum, weiterhin fungiert die Bahntrasse als Ausbreitungs-, Wanderkorridor für die Art sowie als Verbundelement zwischen Teilpopulationen.

Entlang der Bahntrasse ist die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant. Am westlichen Rand des Plangebietes ist weiterhin die Anlage einer Ausgleichsfläche vorgesehen, der hier vorhandene Fuß-/Radweg soll entfallen.

Die geplante Lärmschutzwand verläuft im Saumbereich entlang der Bahntrasse. Bau- und anlagebedingt kommt es durch die Lärmschutzwand und die Herrichtung der Ausgleichsfläche zu einer Inanspruchnahme von Saumvegetation, die als

37

KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK — 6. Konfliktprognose

Nahrungsraum der Zauneidechse einzustufen ist. Weiterhin stellt die Lärmschutzwand eine Barriere zwischen der Bahntrasse, die Versteckmöglichkeiten und Sonnplätze bietet, und der Saumvegetation östlich der Bahntrasse dar, die als Teilhabitat (z.B. Nahrungsraum) mitgenutzt wird.

Die Lärmschutzwand und ggf. hochwüchsige Gehölze am Westrand des Plangebietes führen außerdem zu einer verstärkten Verschattung des östlichen Randbereichs der Bahntrasse inkl. Saum. Dieser Bereich wird derzeit morgens und vormittags teilweise besonnt (teilweise wird er bereits durch Gehölze beschattet), nach Installation der Lärmschutzwand bzw. dem Aufwachsen von Gehölzpflanzungen werden der östliche Teil des Schotterkörpers und der unmittelbar angrenzende Saum auf Höhe der Lärmschutzwand morgens und vormittags vollständig im Schatten liegen. Dies ist mit einer Abnahme der Lebensraumeignung für die in diesem Bereich lebenden Zauneidechsen verbunden. Der betroffene Zauneidechsen-Lebensraum (Randbereich des Schotterkörpers und Saumvegetation bis zum Fuß-/Radweg, Breite 7 m, Länge des Trassenabschnitts ca. 160 m, abzüglich bereits beschattete Abschnitte von ca. 60 m) ist ca. 700 m² groß.

Aufgrund der Auswirkungen der Lärmschutzwand auf den Zauneidechsen-Lebensraum (insbesondere Verschattung und Barrierewirkung) muss davon ausgegangen werden, dass die im betroffenen Bereich vorkommenden Tiere ihren Lebensraum aufgeben. Die Funktion der Bahntrasse für den Lebensraumverbund der Zauneidechse wird durch die Lärmschutzwand nicht erheblich beeinträchtigt. So werden Wander- und Ausbreitungsbewegungen entlang der Trasse durch Verschattung nicht unterbunden bzw. behindert.

Über die beschriebenen Auswirkungen auf Zauneidechsen-Vorkommen an der Bahntrasse hinaus sind keine weiteren Betroffenheiten von Zauneidechsen bzw. ihren Lebensräumen ersichtlich. Auf der durch die geplante Wohnbebauung in Anspruch genommenen Brachfläche wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Im Gegensatz zu den in der ASP vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen für die im westlichen Randbereich des Plangebietes entlang der Bahnlinie nachgewiesenen Zauneidechse wird unmit-

telbar im westlichen Plangebiet des BP Nr. 255 entlang der Bahntrasse eine LS- Wand geplant. Hierdurch wird ein Teillebensraum der Zauneidechse zerstört bzw. nachhaltig beeinträchtigt.

Sowohl der Rad- und Fußweg als auch die zur Bahnlinie hin liegenden Säume im Geltungsbereich des BP Nr. 255 sollen zugunsten der LS- Wand und privater Grünflächen (die als Ausgleichsflächen festgesetzt werden sollen) entfallen. Diese Flächen werden der Nutzung durch Zauneidechsen dauerhaft entzogen. Aus diesem Grund empfehlen die ASP und der LBP die Neuanlage und Optimierung von Eidechsenlebensräumen als vorgezogene Artenschutzmaßnahme auf einer Fläche von 700 qm entlang der Bahntrasse.
Die Planbegründung zum BP Nr. 255 vom 22.10.2014 nimmt zum Thema „Artenschutz“ unter Punkt 2.1 und 2.2 (siehe unten) lediglich einen „textlichen Hinweis“ auf, eine konkrete Plandarstellung ist nicht erkennbar:

Textlicher Hinweis zum Artenschutz:

1. Beschränkungen des Baubetriebes

1.1 Die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und Gehölzen über das Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinaus sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das Notwendige zu reduzieren.

1.2 Licht- und Lärmemissionen sind während der Bau- bzw. Betriebsphase durch Reduzierung der Lichtabstrahlung von Baustellen- und Straßenbeleuchtung in der Umgebung sowie Einsatz von Baumaschinen nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

2. Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vom Erschließungsträger sicher zu stellen:

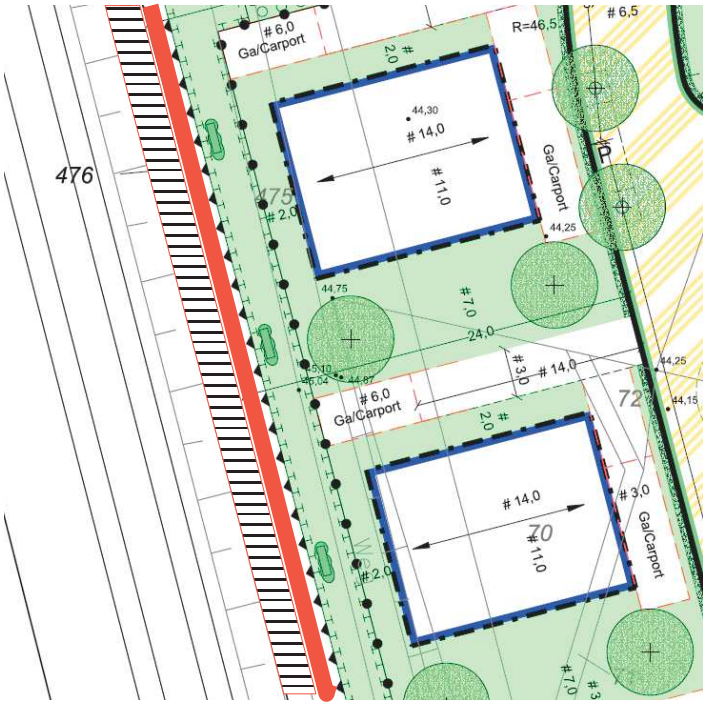
2.1 Ersatz von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse:
Für die im Plan nachgewiesenen und nicht zu erhaltenden Bäume mit Höhlen und Spalten (siehe: Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan) sollen künstliche Fledermausquartiere in Form von Fledermausbrettern oder Rundkästen an Gebäudefassaden und Bestandsbäumen installiert werden.

2.2 Neuanlage bzw. Optimierung von Lebensräumen für die Zauneidechse:
Neuanlage bzw. Optimierung von Lebensräumen für die Zauneidechse in Form von Steinschüttungen (alt. Trockenmauern, Gabionen, Totholzhaufen) und Sandaufschüttungen auf offenen besonnten Standorten bzw. Säumen mit krautiger, nicht zu dichter bzw. hoher Vegetation oder durch Steuerung von Sukzession, wie z.B. Auflichtung verbuschter Flächen, partielle Mahd dichter Hochgras-/Hochstaudenfluren, Entfernung der Streuauflage, auf Teilflächen Abschieben von Oberboden und Ausbringung von Gesteinsschüttungen.
Die Flächen müssen dauerhaft offengehalten werden und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Bahntrasse liegen.
Im Weiteren ist auch eine Rodung von Gehölzen (unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte), die die Bahntrasse beschatten, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme möglich.

Die unter den Punkten 6.1 und 6.2 in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) dargestellten Maßnahmen (im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG, als Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der angetroffenen Population der jeweiligen Art) sind im Bebauungsplan nicht nur als „Hinweis“ aufzunehmen, sondern textlich <u>festzusetzen</u>, im Plan <u>darzustellen</u> und gesondert zu <u>kennzeichnen</u>. Die Darstellung dieser Artenschutzmaßnahmen lediglich als „Hinweise“ im BP unter Punkte 7.2.1 und 7.2.2 ist nicht ausreichend, da nicht verbindlich gesichert. Es wird daher angeregt, die unter Punkt 6.1 und 6.2 der ASP genannten vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen nicht nur als „Hinweis“ aufzunehmen, sondern als „Festsetzung“ und die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan darzustellen und gesondert zu kennzeichnen. Hierzu ist es erforderlich, die geplante LS- Wand nach Osten zu verschieben, um eine neue Fläche für Artenschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie zu platzieren (siehe auch unten unter Eingriffsregelung).
Es wird darauf hingewiesen, dass die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen im Gegensatz zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen als gesetzliche Anforderung nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich sind.

Eingriffsregelung:
Die Maßnahmen gemäß der Punkte 4.2 und 4.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB) werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der in der Eingriffsbilanzierung gem. LPB dargestellten Maßnahmen Nrn. 4.5, 8.1 und 8.2 weise ich darauf hin, dass diese aus Sicht der ULB auf Grund ihrer Lage (private Grünfläche?) und Größe („freiwachsende“ Hecke mit 3,00 m Breite auf der Ostseite der geplanten 5,oo m hohen LS- Wand) nicht dazu in der Lage sein werden, eine effektive Kompensationsfunktion zu entfalten. Der zugedachte Wert von 7 Punkten kann nicht annähernd erreicht werden. So werden Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grünflächen oftmals dauerhaft zweckentfremdet genutzt; hier ist die Lage der Hecke unmittelbar östlich der LS- Wand mit einer sehr geringen Distanz zu den geplanten Wohngebäuden zu bedenken. Der dauerhafte Erhalt dieser Heckenpflanzung kann nicht überprüft werden und ist aus hiesiger Sicht unrealistisch. Es wird daher angeregt, auf diese Ausgleichsmaßnahme zu verzichten, den LS- Wall nach Osten zu verschieben (rote Linie) und stattdessen die oben genannte Artenschutzmaßnahme für die Zauneidechse entlang der Bahnlinie (gestichelte Fläche) in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen (siehe unten).



Abschließend wird angeregt, die externe Maßnahme (Defizit: 31.288 ÖP) gemäß Punkt 7.4 der textlichen Festsetzungen vor Durchführung der Maßnahme inhaltlich mit der ULB abzustimmen.

Planungsrecht:

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Grundwasser- und Gewässerschutz, ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die im vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnnutzung entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag

Zellin

BRW

BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan

Hamann Stadtplaner und Architekten
Hammerschmidtstr. 45

50999 Köln

Gruiten
Düsselberger Straße 2
42781 Haan

Telefon (02104) 6913-0
Telefax (02104) 691366
E-Mail brw@brw-haan.de
Internet www.brw-haan.de
Auskunft erteilt – Nebenstelle

Frau Kolk -236
E-Mail
Marita.Kolk@brw-haan.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	16.01.2015	UR-BP-4327-3-KL	26.01.2015

Bauleitplanverfahren Nr. 255 –Solarsiedlung Karnap-

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan erheben wir keine Bedenken. In Vorgesprächen hatte der BRW angeboten, die aufzubringenden Ausgleichs-Ökopunkte aus dem Bauleitplanverfahren über ökologische Maßnahmen am Garather Mühlenbach im Zuge der Wasserrahmenrichtlinie zu erbringen. Diesen Vorschlag haben Sie aufgenommen und unter Punkt 12.7.4 der Begründung als Bestandteil der Gesamtausgleichsmaßnahme schriftlich festgestellt. Wir können Ihnen nun mitteilen, dass kurzfristig eine detaillierte Planungsgrundlage mit verschiedenen Variantenuntersuchungen zur Verfügung stehen wird. Wir bitten Sie deshalb im weiteren Verfahren in dieser Sache auf uns zu zukommen.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Dipl.-Ing. Wedmann

Mobility Networks Logistics

E 25.2.2015

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region West •
Deutz-Mülheimer Straße 22-24 • 50679 Köln

Dipl.-Ing. Ulf Hamann
Stadtplaner+ Architekten
Hammerschmidtstraße 45
50999 Köln

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Kompetenzteam Baurecht
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 221 141-3797
Telefax 221 141-2244
karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen FRI-W-L(A) TÖB-KÖL-15-9459 Sa 16105

23.02.2015

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom 16.01.2015

Bebauungsplan Nr. 255 der Stadt Hilden

Sehr geehrter Herr Hamann,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken bzgl. der vorgenannten Bauleitplanung, wenn die nachfolgenden Hinweise und Auflagen beachtet werden:

- Die Standsicherheit unsere Maste 36-12 und 36-14 ist zu gewährleisten. Im Umkreis von 5 Meter rings um den Mast dürfen keine Erdbewegungen stattfinden. Sollten Erdbewegungen innerhalb dieses Radius stattfinden, müssen Ersatzmaßnahmen in der Planungsphase festgelegt werden.
- Falls Planungen bestehen, dass sich neu zu errichtende Anlagen innerhalb des Rißbereiches der Oberleitung befinden, muss für diese Anlagen ein Erdungskonzept erstellt werden.
- Zwischen dem Dammfuß und der Lärmschutzwand muss ein Abstand von min. 2,5 Meter eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass wir uns an möglichen Instandhaltungskosten der Lärmschutzwand nicht beteiligen werden.
- Im Bereich des Bebauungsplan befindet sich der BÜ Karnaper Str. (Str. 2324 km 36,364). Zukünftige Bebauungen in diesem Bereich sollten weit genug entfernt geplant werden, damit eine Aufweitung des BÜ zur Anpassung der Verkehrsentwicklung oder eine BÜ-Beseitigung durch ein Brückenbauwerk an gleicher Stelle möglich ist. Wir bitten zu prüfen, ob eine BÜ-Beseitigung nach §§ 3 ,13 EKrG (Eisenbahnkreuzungsgesetz) bereits zum jetzigen Zeitpunkt angestrebt werden sollte.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr. Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

- Abstandsflächen sind einzuhalten.

- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Anlagen sind wir durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V. Bonner i.A. Sandkühler

Von: claudia.gerrits@westnetz.de
An: Hamann-UrbanDesign@t-online.de
Betreff: 151014381_Anschreiben, Hamann Stadtplaner + Architekten, Hilden, Karnaper Straße, Eisenbahntrasse und Diesterwegstraße (, Fernmelde), 28.01.2015
Datum: Wed, 28 Jan 2015 12:50:22 +0100

Bebauungsplan Nr. 255

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die gewünschte Planauskunft.

Der Inhalt der Planauskunft ergibt sich aus dem beigefügten Anschreiben.

Wir möchten auf das kostenlose Online-Auskunftssystem der Westnetz GmbH hinweisen.
Hier können Sie bei Planungs- und Baumaßnahmen jederzeit schnell erkennen, ob Stromleitungen der Westnetz GmbH im Arbeitsbereich betroffen sind – ganz einfach über eine Adresssuche.

Anmeldung unter https://planauskunft.rwe.com

Hinweis: Bei Fragen und Antworten zur Planauskunft bitte nur diese Mailadresse benutzen: Planauskunft-Neuss@westnetz.de

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Claudia Gerrits

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Neuss
Grundsatz-/Ausführungsplanung, Dokumentation
Elisabeth-Selbert-Str. 2, 40764 Langenfeld
T intern 7771-1236
T extern +49(0)2173/3994-1236
F +49 (0)2173-3994-1411

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführer: Heinz Büchel, Dr. Gabriël Clemens, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder
Sitz der Gesellschaft: Wesel
Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg
Handelsregister-Nr. HR B 14081
Ust.-IdNr. DE 8137 98 535

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. o21o3/65030

Hilden, 27.02.2015

Anregungen und Bedenken zur Offenlegung des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmanstraße/ Diesterwegstraße

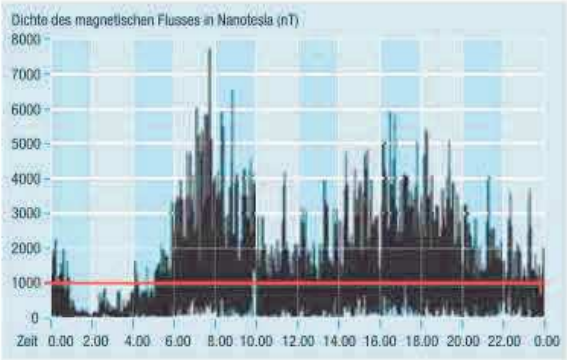
Wir halten unsere in der vorherigen Beteiligung gemachten Einwendungen weiter aufrecht, soweit diesen nicht Rechnung getragen wurde und legen diese neuen Anregungen und Bedenken nun dem Rat der Stadt Hilden mit den folgenden Ausführungen und Ergänzungen, wie in der Ratsitzung zur Offenlage aus dem Rat gefordert als Bürgermeinung vor.

Es ist für uns und viele Bürger/innen der Stadt - wie wir an unserem Infostand vor Ort deutlich erfahren konnten; siehe auch den Bericht in www.hildenszukunft.de - unverständlich, weshalb der Rat der Stadt überhaupt eine solche "Planung" den Bürger/innen in einer Offenlage vorlegt, wenn in den Ratsunterlagen schon die folgende deutliche **Mahnung des Gesundheitsamt** beim Kreis Mettmann **zu lesen war**:

„Gegen die beabsichtigten Planungen eines neuen Wohngebietes, direkt angrenzend an die Güterbahnstrecke, bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes auf Grund der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken.“ – „ ... ist daher ... keine Wohnnutzung zu empfehlen, insbesondere keine Neuplanungen.“.
Unmittelbar, bis 11 Meter an die Bahngleise heran, sollen Wohnungen neu gebaut werden und damit die Bewohner (auch besonders gewünscht Familien mit Kindern) einer **unzumutbaren Gefährdung durch Lärm, Erschütterung und Elektrosmog** ausgesetzt werden. Und dies nur, um einem früheren Ratsmitglied und einem weiterem Eigentümer "Rendite aus der Vermarktung" der ehemaligen Karnaper Festwiese zu ermöglichen. Es ist **kein öffentliches Interesse** an dieser Bebauungsplanung und dem **Ausverkauf der öffentlichen Diesterwegstraße entlang der Bahnstrecke** zu erkennen.
Zu der **Krebsgefahr durch Elektrosmog**, über die in der Sendung „Markt“ des **WDR aus dem Jahr 1997** berichtet wurde, findet sich kein Hinweis. Dabei ist seit langem bekannt, dass ein hohes Risiko für z.B. **Krebserkrankungen von vielbefahrenen Zugstrecken in Bodennähe** ausgeht.
Die **SZ berichtete** am 10. Mai 2010 unter dem Titel **Je näher, desto stärker**: "Entlang der Bahnlinie hängt die Belastung von der Entfernung der Oberleitung sowie vom aktuellen Stromverbrauch ab und schwankt daher sehr stark." so die Bedenken des Elektrosmogberaters Kurt Renz aus München.
Weitere Erkenntnisse kommen aus der auf diesem Gebiet führenden Schweiz: **www.wohngesundheit.ch**
"Für Baubiologen sind auch diese 1000 Nanotesla noch zu hoch. Sie raten, im Schlafbereich höchstens 20 nT zuzulassen, an Arbeitsplätzen 60 nT. Unzählige Studien belegen das Gesundheitsrisiko von magnetischen Feldern – auch wenn sie schwach sind. Mehrere Untersuchungen zum Einfluss solcher Felder haben ergeben, dass ab einer Dauerbelastung von 200 bis 400 nT das Risiko von Erkrankungen besteht.Das Bundesamt für Umwelt (Bafu) schreibt:
«Ab einer Langzeitbelastung von 400 Nanotesla besteht möglicherweise ein doppelt so hohes Risiko von Blutkrebs bei Kindern.»"

SO LESEN SIE DIE GRAFIK

Hohe Spitzenwerte – aber der Grenzwert ist formell trotzdem eingehalten



Die Grafik zeigt das 24-Stunden-Messprotokoll in einem Gebäude beim Bahnhof Winterthur. Die höchsten Spitzen (bis 7740 Nanotesla, nT) entstehen immer dann, wenn in der Nähe eine Lokomotive anfährt oder bremst; dann fliesst am meisten Strom, und die magnetischen Felder sind am stärksten. So gesehen bildet das Messprotokoll auch den Fahrplan ab.

Der Grenzwert für Wohnungen und Arbeitsplätze beträgt 1000 nT (rote Linie); er ist hier formell eingehalten, weil die Bahn auf den 24-Stunden-Mittelwert abstellen darf. Würde man für die Berechnung des Durchschnitts nur die 18 «aktiven» Betriebsstunden mit viel Verkehr berücksichtigen und die sechs Nachtstunden mit wenig Verkehr weglassen, käme man auf 1160 nT. Der Grenzwert wäre dann überschritten.

Zwar verursachen auch die «normalen» elektrischen Einrichtungen in Häusern zum Teil starke magnetische Felder (siehe K-Tipp 4/06). Die Felder der Bahn sind aber messtechnisch klar separierbar, weil die Bahn mit 16⅔ Hertz fährt, während die öffentliche Stromversorgung mit 50 Hertz funktioniert.

Problem : Spitzenwerte und Rückstrom beim Elektrosmog

DIE VAGABUNDIERENDEN STRÖME DER BAHN

Der Rückstrom verseucht ganze Quartiere

Die Stromversorgung der Bahn verläuft über die Fahrleitung. Für den Rückweg des Stroms stehen die Schienen zur Verfügung, dazu das zwischen den Masten gespannte Erdseil sowie das Erdreich. Der grosse Abstand zwischen Fahrleitung einerseits und Schiene bzw. Erdseil andrerseits bewirkt die starken magnetischen Felder, wenn auf diesem Abschnitt ein Zug fährt.

Schätzungsweise 30 Prozent des Rückstroms fliessen nicht geordnet über Schiene und Erdseil zurück ins SBB-Unterwerk, sondern über das Erdreich. Dort sucht sich der Rückstrom den Weg des geringsten Widerstandes. Meist sind das metallische Rohre der Wasser- und Gasversorgung, was an diesen Rohren zu Korrosionsschäden führt. Zudem können die unkontrollierten Fehlströme die Strassenbeleuchtung in Bahnnähe schädigen.

Solche Probleme gab es auch in Dietlikon ZH. Doch Bereichsleiter René Mathys vom örtlichen Gemeindewerk konnte Abhilfe schaffen. Er hat die vagabundierenden Rückströme der Bahn an 14 Anschlusspunkten mit dem Erdungssystem der öffentlichen Energieversorgung engmaschig verbunden und so in geordnete Bahnen gelenkt. «Damit haben wir die Schäden an unseren Wasserleitungen in den Strassen entlang dem Bahntrassee ganz massiv senken können.»

Von solchen Massnahmen profitieren auch Unternehmen in Bahnnähe, bei denen die Rückströme der Bahn Störungen an hoch empfindlichen technischen Geräten verursachen können.

Gesundheitsgefahren, Minderungsmöglichkeiten und evtl. verbleibende Risiken insbesondere für Kinder wurden hier nicht geprüft und abgewogen!

Widersprüche zur Lärmproblematik und Lärmschutzwänden

Dringendes Problem im Regionalplan...

Zum Regionalplan schreibt die Stadtverwaltung Hilden:

"Zwei weitere Anregungen beziehen sich auf das Kapitel 5 „Infrastruktur“.
Zum einen rege ich an, die Lärmschutzthematik bei überregionalen Verkehrswegen bereits im Regionalplan anzusprechen."

"Als Beispiel dient die dargestellte Eisenbahntrasse im Bereich Hilden-Süd. Auch im Regionalplan-Entwurf wird von zunehmendem Eisenbahnverkehr ausgegangen (Projekte wie die „Betuwe-Linie“, der „RRX“ und der „Eiserne Rhein“ sprechen hierfür). "

"Durch solche Projekte wird die ihnen innewohnende Lärmproblematik zusehends dringlicher, weshalb sie im Regionalplan der Region, die besonders von solchen Projekten profitieren will, auch vorkommen muss."

Ist diese Problematik im Bebauungsplan nicht mehr dringlich und weshalb geht in die Betrachtung der erwartete zusätzliche Schieneverkehr nicht ein? Das halten wir für einen Fehler und Mangel in der Abwägung!

Das ist auch in der Anmahnung der Kreisverwaltung zu lesen:

"3. Nach Angabe des Schallgutachters erfolgte zur Ermittlung der aktuellen Zugzahlen eine telefonische Anfrage bei der DB. Erkenntnisse über Änderungen der Zugzahlen für einen Prognosezeitraum (vergleichbar mit den Berechnungen beim Straßenverkehr) lagen dabei nicht vor. Unter Beachtung der Tatsache, dass auch beim Güterverkehr mit steigenden Zahlen und daher ggfs. mit höheren Schallpegeln zu rechnen ist, sollte dieses soweit wie möglich bei der Beurteilung der Schallsituation mit berücksichtigt werden."

und die Antwort der Stadt Hilden dazu ist keinesfalls akzeptabel:

"Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Von der Bahn waren lediglich aktuelle Zugzahlen zu erhalten. Prognosen für Zeiträume sind nicht zu bekommen. Sie sind, anders als beim Straßenverkehr, auch nicht statistisch zu ermitteln, da sie mehr von Unternehmensentscheidungen der Deutschen Bahn AG als von der allgemeinen Entwicklung des Güteraufkommens abhängen."

Fehlende Zukunftseinschätzung/Herunterrechnen bei den Zugzahlen

In der Projektbeschreibung zu Bebauung und Lärmschutz wird noch ausgesagt:

"Auf der Gleisanlage fahren (Stand 1998, Quelle: TÜV Ecoplan**) täglich ca. 110** und **nachts ca. 70 Güterzüge** mit einer Standardlänge von 700 m und mit Geschwindigkeiten zwischen 80 und 100 km/h. Dieses führt zu Emissionspegeln von 73 und 74 dB(A) pro Richtung und macht den Bau von Lärmschutzeinrichtungen entlang der DB-Trasse notwendig."

In der Sitzungsvorlage für den Rat: 10.1 Schienenverkehr dagegen:

"Auf der Gleisanlage fahren täglich ca. 85 und nachts ca. 64 Güterzüge mit einer Länge von 200 bis 700 m und mit Geschwindigkeiten zwischen 80 und 110 km/h.
Dieses führt zu Emissionspegeln von 78,8 dB(A) am Tage und 80,7 db(A) in der Nacht und macht den Bau einer Lärmschutzwand (in der Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante) entlang der DB-Trasse sowie von passiven Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden notwendig.

Desweiteren sind an diesen Gebäuden Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich."

Und soll noch zusätzlich am Lärmschutz gespart werden?

"In einem **Gespräch mit der DB Projektbau GmbH**, Abt. Lärmsanierung, wurden die ersten technischen Details besprochen. Danach wird die **Lärmschutzwand in optimaler Position** unmittelbar an den Gleisen stehen. **Dadurch wird sie eine Höhe von nur 4,0 m haben**."

Zum Lärmschutz zum Bolzplatz

Anregung des Kreis Mettmann :

"Diese Maßnahmen liegen außerhalb des Plangebietes und sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
Der Kreis schlägt daher vor, durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer/Betreiber des Platzes und dem Erschließungsträger die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicher zu stellen."

Stellungnahme der Stadt Hilden:
"Diese Anregung wird für das weitere Verfahren aufgenommen."

Dazu hätten die Bürger/innen schon zur Offenlage erfahren müssen, was, wie und in welcher Art diese "Anregung" in das weitere Verfahren aufgenommen wird? Erst dann können die Bürger/innen sich zu den konkreten Planungen etwas ebenfalls konkret äußern!

Aus der Beschluss-Vorlage zum Aufstellungsbeschluss der Stadt Hilden:

"Nördlich der Karnaper Straße befindet sich ein Sportplatz, der gem. LUA NRW (Merkbl.10) als „Bolzplatz“ einzustufen ist. Dafür ist ein Schall-Leistungspegel von 96 dB(A) anzusetzen, beim Spielen mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von 115 dB(A).
Um die Überschreitung der Orientierungswerte von ≤ 50 dB(A) am Tag an den geplanten und bestehenden Häusern zu kompensieren wird im Schalltechnischen Gutachten empfohlen, eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Das vor dem Lärm des Bolzplatzes zu schützende geplante Mehrfamilienhaus ist aber insbesonders den Emissionen der Eisenbahntrasse ausgesetzt und wird deshalb mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet.

Der Bau einer Lärmschutzwand wird daher in der Gesamtschau der Immissionen als nicht notwendig betrachtet."
Das widerspricht den Vorgaben des Kreis Mettmann als Immissionschutzbehörde und dagegen müssen und werden sich die Bürger ihr Recht notfalls erstreiten und wir werden dies als anerkannter Umweltschutzverein unterstützen.

In den Planungsunterlagen sehen wir ein erhebliches Defizit bei der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse. Die Rechtslage fordert, grundsätzlich die Planung neuer Wohngebiete daran auszurichten, dass die Orientierungswerte der Industrienorm Schallschutz im Städtebau (DIN 18005.1) nicht überschritten werden. **Gewichtige Gründe zur Abweichung von diesem Grundsatz sind nicht erkennbar und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen reichen nicht aus, in dem Plangebiet für zukünftige Bewohner gesundes Wohnen zu ermöglichen.** Denn nach der Rechtsprechung auch de OVG NRW (vom 16.02.2005) ist dies auch in den nutzbaren Außenbereichen zu betrachten.
Wird ein neues Wohngebiet geschaffen, ist die Planung nach dem Urteil insbesondere auch darauf auszurichten, dass „in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleistet ist." Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen.
Die angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse setzt insbesondere voraus, dass innerhalb der Gebäude eine durch Außengeräusche nicht beeinträchtigte Entfaltung des Lebens der Bewohner möglich ist. Daher kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen, wenn jedenfalls im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Für eine derartige Lösung können im Einzelfall gewichtige städtebauliche Gründe sprechen. Insbesondere kann in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weiterer Grundstücke wirksam abgeschirmt werden. Allerdings ist bei derartigen Festsetzungen zugleich in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007).

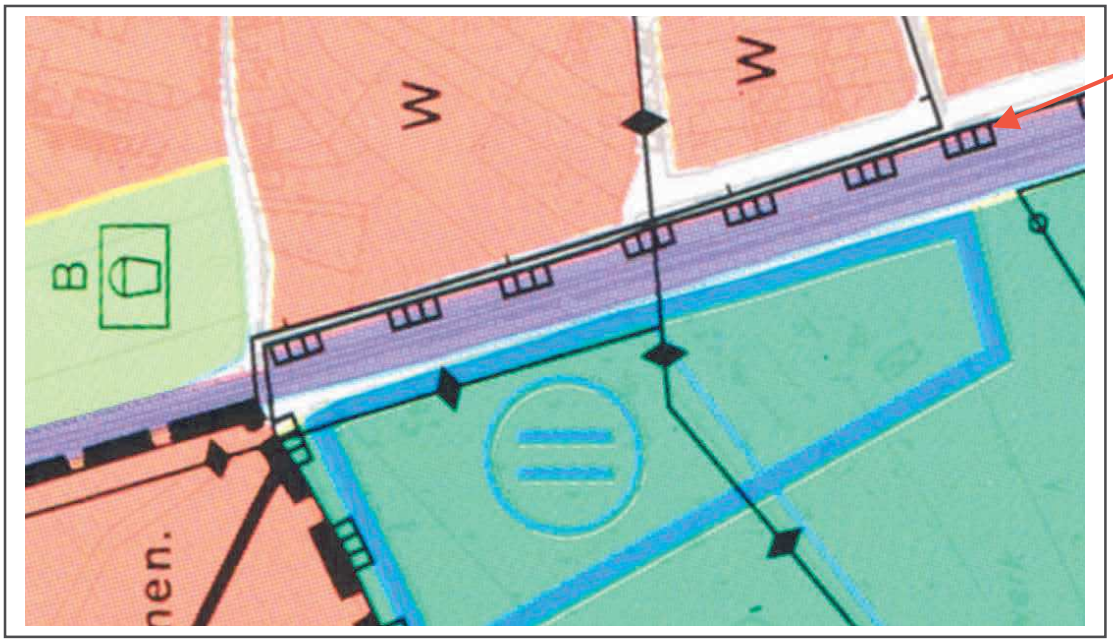
Weitere Fragen:

1. Wer kommt für die FOLGEKOSTEN des Lärmschutzes auf?

2. Sollen die Kosten auf die Allgemeinheit abgewälzt werden?

Informations- und Verfahrensfehler zu den Planungsgrundlagen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes reicht in dem dortigen Plangebiet nicht aus. Auch wenn in dem Schreiben des Kreis Mettmann steht: "Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes", dann ist das für einen ganz entscheidenden Teil des Babauungsplanes, nämlich den Disterweg und die Bahnstrecke nicht richtig! Dies wird schon an dem Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden deutlich:



Zeichen für die Grenze des Landschaftsplanes im gültigen FNP der Stadt Hilden

Auch im Landschaftplan des Kreis Mettmann für Hilden ist diese Situation eindeutig identifizierbar, auch wenn die PDF-Datei nicht so hoch aufgelöst und deshalb der Ausschnitt etwas unscharf ist.

Zeichen für die Grenze des Landschaftsplanes im Landschaftsplan des Kreis Mettmann

Das wird der Kreis Mettmann in einer erneuten Beteiligung sicherlich richtigstellen und dann auch zu der **Landinanspruchnahme im Landschaftplan (und damit im Außenbereich)** die notwendige Gremienbeteiligung starten, wenn die Stadt Hilden das Projekt weiterführt und nicht selbst beendet. Die artenschutz- und naturschutz- und landschaftsrechtliche Abwägung erhält in dieser Betrachtung ebenfalls eine neue Dimension.

Sollte dies unterbleiben, dürfte es sich um einen Rechtsverstoß handeln, den wir hiermit rügen und der zur Aufhebungsklage für jedwede Art des B-Planes für dieses Gelände führen würde.

Fehlendes öffentliches Interesse an einer "Bebauung in diesem Problembereich"

Hierzu erinnern wir daran, dass diese "Planung" zunächst als "vorhabenbezogener Bebauungsplan" einzig und allein zu privaten Interessen bauwilliger Eigentümer gestartet ist.

Im **Strategischen Stadtenwicklungskonzept** (2010) wurde für dieses Projekt - k2 Karnaper Str./ Diesterweg - keine Empfehlungsmöglichkeit gesehen: Wegen der starken Lärmbelastung durch die Güterstrecke, die hohe stadtöklogische Bedeutung als Grünfläche und die wahrscheinlich negative Kostenbilanz je Wohneinheit aus fiskalischer Sicht auch hinsichtlich der Folgekosten lautete die **Empfehlung: Lieber Finger weg!**

Im Zuge der Regionalplanung hat die Stadt Hilden **keine neuen Ausweisungen** an Wohngebieten über die im noch gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche für Wohnen hinaus vornehmen wollen. Damit wurde auch **keine neue Inanspruchnahme eines Außenbereiches**, wie **hier entlang der Bahnlinie** angemeldet und sollte auch nicht jetzt "nachgeschoben" werden.

Mit der Einbeziehung aller im FNP bereits vorhandenen Reserven (wozu auch **nur der Wiese als Wohnbaugelände gehört)** wurde ein Potential von 2050 Wohneinheiten für die Stadt Hilden ermittelt. Dem steht nur ein (auf Basis einer für alle Gemeinden der Region einheitlichen und auch für alle gültigen Prognosemethode) ermittelter Bedarf von 1050 Wohneinheiten gegenüber. Damit ergibt sich für die Stadt HIlden ein erheblicher "Überschuss" an Flächenreserven .

Das führt dazu, dass die Stadt Hilden die einzige Stadt im Kreis Mettmann ist, die mit zwei Sternen auszuzeichnen war: **Hilden, Stadt ****

Dies ist auch aus der Zusammenstellung der Daten des Regionalplanentwurfes zu den "Reserven" der Stadt HIlden aus der BUNDnessel 1/2015, die den Fraktionen und der Verwaltung der Stadt Hilden zugesandt wurde und die wir hier nochmals auf der folgenden Seite zur Information beifügen.

Diese zwei Sterne werden von der übergeordneten Planungsbehörde "vergeben", weil damit die planerische Aufgabe an die Stadtverwaltung übergeben wird, entsprechende **Überschussflächen "nicht mehr als Bauflächen oder -gebiete in Bauleitplänen darzustellen und somit de Freiraum zuzuführen."**

Dass die Stadt Hilden sich diesem sinnvollen Vorschlag verweigert, ist in den Planungsunterlagen zum Regionalplan wie unten dargestellt dokumentiert. Das mündet in dem wie eine Rüge klingenden Satz:

"Hier war die Stadt HIlden nicht bereit, weitere FNP-Reserven aufzugeben"

Das ist sicherlich vielen Hildener Bürger/innen nicht bekannt und deshalb bringen wir dies in der Offenlage ein. Mit dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan geht die Stadt Hilden aber noch darüber hinaus und möchte für ein rein privates Bauinteresse Flächen des Landschaftplan in Anspruch nehmen und das ohne die Bürgerschaft über diesen "Coup" offen und transparent zu informieren. Denn eine Flächennutzungsplanänderung befindet sich nicht in der Offenlage.

Tab. 3.1.2.2 Bedarf und Entwicklungspotentiale in den Kommunen für WOHNEN

Kommune	Bedarf in WE	Entwicklungs-potentiale (Planerisch gesicherte Reserven in WE***)	davon Reserven für In und Um - Düsseldorf in WE
Mettmann, Kreis	10550	14150	
Erkrath, Stadt	850	1200	
Haan, Stadt	850	1000	
Heiligenhaus, Stadt	650	750	
Hilden, Stadt**	1150	2050	
Langenfeld (Rhld.), Stadt	1400	1900	
Mettmann, Stadt	900	1000	
Monheim am Rhein, Stadt*	850	1300	300
Ratingen, Stadt	1800	1850	
Velbert, Stadt*	1550	2300	450
Wülfrath, Stadt*	550	800	300

** **Flächenrücknahme:**
Bestehen in den Bauleitplänen Reserven für eine Siedlungsentwicklung, die den Bedarf deutlich (siehe Tabelle 3.1.2.2 Kommunen mit **Kennzeichnung) übersteigen, sind Reserven durch Bauleitplanänderung nicht mehr als Bauflächen oder -gebiete in Bauleitplänen darzustellen und somit dem Freiraum zuzuführen.

Hilden, Stadt

Die Stadt Hilden hat einen Bedarf von 1150 WE. Planerisch gesichert im neuen Regionalplan sind 2050 WE. Die Regionalplanreserven des GEP99 werden nicht mehr dargestellt. Die Reserven sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert. Hier war die Stadt nicht bereit, weitere FNP-Reserven aufzugeben.

Die Aufforderung der Bezirksregierung Düsseldorf an die Stadt Hilden diese Überschussplanung zu einer "Flächenrücknahme" an dieser Stelle zu nutzen, kann ohne Schaden und sogar mit positiven fiskalischen und landschaftlichen Wirkungen für das Gelände dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden. Dies liegt auch im öffentlichen Interesse.

(Für die Privateigentümer des Geländes verbleibt es bei der jetzigen Vermögenslage; lediglich ein "erwarteter spekulativer Profit" würde nicht eintreten. Aber den müßten ohnehin dann möglicherweise Familien mit dem verlust der eigenen Gesundheit und Ihrer Kinder bezahlen. Und das zusätzlich zu dem Kaufpreis des Hauses oder der Wohnung.)

Hochwasser-, Grundwasser- und Versickerungsproblematik ungelöst

Es ist unverständlich, weshalb vor einer Klärung der Hochwasserproblematik sowohl die Verwaltung, der Rat der Stadt und auch die Bürger/innen Hildens in einem Verfahren "beschäftigt" werden, wenn auch die Möglichkeit besteht, das dieser Plan schon bald "eingemottet" werden muss. Möglicherweise hat sich die Verwaltung deshalb auch noch nicht so intensiv mit den Gründen der neuerlichen Überprüfung der Hochwasserproblematik beschäftigt, so dass als Grund angegeben ist, "dass die Gebiete höher liegen". Das ist zumindest unpräzise oder aber falsch, weil alle Gebiete in gleicher, präziser Weise auf 10 cm genau laservermessen wurden. Es sind also andere Gründe für die Überprüfung gegeben und diese soll jetzt von neutralen externen Gutachtern vorgenommen werden. Dies soll noch in 2015 abgeschlossen werden. Deshalb ist der von der Stadt Hilden jetzt für die Offenlage angesetzte Termin um so weniger verständlich.

Das ruhige und besonnene Vorgehen der Bezirksregierung zur Hochwasserproblematik ist auch der Stadtverwaltung Hilden hinsichtlich der Grundwasser- und Versickerungsprobleme anzuraten. Dass in der Erwiderung auf die Anregungen des BUND die Stadtverwaltung sich darauf beschränkt, das Zitat des betroffenen Gutachters, mit herabwürdigen Antworten wie : "Aus dem schulischen Mathematik-untericht ist zumindest den Unterzeichnern bekannt ...." ohne eigene Bewertung des zugrundeliegenden Sachverhaltes zu übernehmen, ist auch eine "Stilfrage", aber nicht nur.
Dies erscheint eben im Gegensatz zu dem Vorgehen der Bezirksregierung der Versuch zu sein, die Bürger/innen und den BUND als "nicht kompetent" hinzustellen. Stattdessen hätte man sich um die inhaltlichen Kritikpunkte kümmern und dazu Stellung nehmen sollen.
Denn mehrere faktische offene Fragen und Fehler finden sich in dem "Wassergutachten", die wir hier nochmals zur neutralen, gutachterlichen Überprüfung einbringen :

1. Beim **Grundwasserstand** hat der Gutachter, aus welchen Gründen auch immer, sich auf Messungen aus dem **Monat Oktober** bezogen. Zu diesem Zeitpunkt ist nach gesicherten Aussagen von Wasser-Fachleuten immer der **niedrigste Grundwasserstand des Jahres** gegeben. Nach Erfahrungen dortiger Anwohner trifft man dort bereits nach ca. 1,5 Meter auf Grundwasser.
Hierzu verweisen wir nochmals auf die schon früher eingebrachten Erkenntnisse und Untersuchungen zu dem damaligen Bebauungsplan Hofstraße, wo es deutliche Hinweise auf das hoch anstehende Grundwasser und entsprechende Empfehlungen gab.
Die geplante Bauausführung der Neubauten in „schwimmenden“ Wannen verdrängt zusätzlich das Grundwasser aus dem Wiesengebiet und damit zu den jetzigen Bewohnern und Häusern, da der erhöhte Bahndamm das Wasser im Wiesengebiet hält.

2. Hinsichtlich der **Versickerungsfähigkeit**
Die ebenfalls fachlich falsche Bohrtechnik, zum einen im MonatOktober, der im Jahresverlauf der Monat mit den geringsten Grundwasserständen ist, sowie auch die falsche und irrreführende Bohrung erst ab einem Meter unter der Erdoberfläche, suggerieren ausreichend gute Baubedingungen. Der Durchlässigkeitskoeffizient der Bohrproben ergibt aber oberhalb dieser Messungen, also im relevanten Nässebereich, nur mäßige bis geringe Versickerungsfähigkeit. Darum steht hier auch lange das Oberflächenwasser sichtbar auf dem Boden und versickert nur langsam, wovon Sie sich bei Regen überzeugen sollten. Wurde untersucht, ob die geplante, mit mittlerweile 28 Wohneinheiten sehr dichte Bebauung die Wiese so stark versiegelt , dass die Fläche als tiefster Geländepunkt in Karnap überhaupt nicht mehr in der Lage sein würde, das anfallende Wasser aufzunehmen? Oder wird das Oberflächen- und Grundwasser sich dann zu den Häusern am Rande der Wiese und in die Keller ausbreiten? Dies sollte unbedingt und objektiv untersucht werden; dazu gibt es keine Aussagen, was so nicht zu akzeptieren ist.
Im neuen Plan sind Rigolen zur Versickerung zwar aufgeführt aber räumlich nicht verzeichnet und auch in der Ausführung und Wirkung nicht näher spezifiziert. Dies wäre, sollte das Verfahren fortgeführt werden, dringend nachzubessern. Bisher geplante Rigolen sollen das Oberflächen- und

Dachwasser nicht den Regenwasserkanälen zuführen, sondern versickern lassen. Gerade in diesem problematischen Gebiet würde das eine ständige Überwachung der Funktionstüchtigkeit und der Wirkung der Rigolen voraussetzen. Die Rigolen können und werden auf Sicht verschlammen und werden dann ihre Funktion nicht mehr wahrnehmen können. Das kann dann zu einer noch stärkeren Verdrängung der Wassers zu der Altbebauung führen.
Hierzu sind weitere Untersuchungen, Funktionsbeschreibungen, Simulationen u.s.w, zu fordern, da ansonsten Regressforderungen und Klagen die Folge sein werden.

In früheren Plänen wurden mit den Bezeichnungen "Solarsiedlung" oder "Klimaschutzsiedlung" angdeutet, dass in diesem Projekt hochgedämmte Häuser entstehen sollten. Gerade in diesem Gebiet, das auch die Funktion einer Wasserschutzzone zu erfüllen hat, ist dies in der "üblichen" Ausführung sehr problematisch. Eine Klimaschutzsiedlung sollte z.B. nach den Förderrichtlinien Wasserschutzgebiete meiden, weil die dort meist verwendeten **Giftzusätze in Verputz und Fassadenfarben** "auswaschen" und dann das **Grundwasser gefährden**. **Auch dieser an und für sich positive Ansatz wendet sich hier auch gegen die geplante Bebauung.**

Natur-, Arten-, Ausgleichs- und Umweltschutzproblematik ungelöst

Eine fehlerhafte Aussage im Artenschutzgutachten- das Plangebiet umfasst den Lebensraum der Zauneidechse. Dort wird ausgeführt:
"5.2.1 Reptilien und Amphibien (Seite 24)
Ein Vorkommen der in dem MTB 4807 Hilden angegebenen Reptilienart Zauneidechse ist in dem Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung (zu hohe Vegetationsdecke) auszuschließen. Damit muss diese Arten auch nicht als potenziell vorkommend eingestuft werden. Sie findet im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume."

Diese Aussage kann man als fachlich wenig qualifiziert und auf der falschen Einschätzung basierende Bewertung ansehen oder als gezielte Fehlinformation. Wir haben den **Fotonachweis einer jungen Zauneidechse** im Randbereich der Schotterstrecke und diese liegt eindeutig sowohl im Bebauungsplangebiet als auch in dem von diesem beanspruchten Teil des Landschaftplangebietes. **Damit ist der Nachweis erbracht, dass die obige Aussage falsch ist und damit auch die darauf basierenden Schlussfolgerungen fehlerhaft sind.**

Hierzu erwarten wir eine fachlich einwandfreie Nacharbeit, die unserer Ansicht nach dazu führen muss, dass dieser Bereich aus der Beanspruchung für die Bebauung heraus fällt. Dies auf jeden Fall solange, wie nicht mit CEF-Maßnahmen entsprechende Ersatzlebensräume für die Zauneidechsen (und hier insbesondere auch für die Nachwuchspopulation) nachgewiesen und nachweislich eingerichtet sind.

Wir weisen auch die im Artenschutzgutachten vorgenommene Eingrenzung auf die nur 4 sog. planungsrelevanten Arten zurück und stellen dem die Wahrnehmung und Beobachtung des Ehepaar Anja und Axel Schmitz entgegen. Durch eigene Beobachtungen als Biologen und unterstützt durch befreundete Hobbyornitologin konnten am Bahndamm (also im Bereich des Landschaftsplangebietes) eine ganze Reihe von schützenswerten Vögel beobachtet und am Gesang erkannt werden. Hierbei handelt es sich um viele Grasmückenarten wie Fitisgrasmücke, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Zaungrasmücke und Mönchgrasmücke. Außerdem dient dieser Bereich der Goldammer, dem Distelfink und dem Zilp-Zalp als Lebensraum. Dieser würde durch eine Bebauung z.B. mit einer Lärmschutzwand geraubt und auch hierzu findet sich im Gutachten keine wirksamen lebensraumnahen Maßnahmen.
Auch hierzu erwarten wir bei Weiterverfolgung des Vorhabens entsprechende Nachuntersuchungen und Maßnahmenvorschläge, die die Lebenraumansprüche der jeweilgen Arten berücksichtigen.

Die folgenden Ausführungen im Gutachten sind zwar im Ansatz zu begrüßen, aber bei weitem nicht hinreichend.

"Seite 30/31
** A5 Ersatz von Quartieren für Fledermäuse: Eine vereinzelte Nutzung von Bäumen mit Höhlen und Spalten durch Fledermäuse als Quartiere ist denkbar. Sollte im Rahmen der gezielten Bestandsaufnahme eine solche Nutzung, insbesondere als Wochenstubenquartiere, nachgewiesen werden, ist ein Ersatz des Quartierangebots mit Hilfe von künstlichen Quartieren denkbar. Dies geschieht durch Aufhängen von Fledermausbrettern. Die Bretter werden in mindestens 4 m Höhe aufgehängt, teilweise besonnt. Geeignete Standorte finden sich in der Umgebung, auch in unmittelbarer Nähe zu Rhein. Die Quantifizierung der Maßnahme sollte erst nach konkreter Feststellung der Betroffenheit festgelegt werden. Je Quartier sollten 3 bis 4 Fledermaus- bretter eingeplant werden.**

KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK 6. Konfliktprognose
31
Die beschriebene Maßnahme ist nur durchzuführen, falls im Rahmen der gezielten Bestandsaufnahme ein Nachweis der Quartiernutzung von Fledermäusen erbracht"

Ob selbst die minimalen und nach unserer Einschätzung unzureichenden Maßnahmen noch umgesetzt werden können, ercheint zweifelhaft, da bereits aktuell einige der Busch und Baumstrukturen auf dem Wiesengelände hinfällig sind bzw. gemacht wurden. In den öffentlichen Bereichen entlang des Weges (Mirabellenweges) sind die Strukturen intakt und sollten nach unserer Meinung auch so bleiben. Dieses Gelände bietet Jung und Alt (über die Süder-Bürger hinaus) ein Natur- und Landschafterlebnis, das wir in unser verdichteten Stadt dringend benötigen und wofür eine Ersatz nicht in Sicht wäre.
Für den Schutz der Tier- und zugehöriger Pflanzenwelt wäre bei Opferung dieses Bereiches an die Bebauung vorgezogene CES-Maßnahmen nachzuweisen, die ein Überleben der Arten in ähnlicher Lage und Nähe ermöglichen.

Auch die Landschaftsbehörde des Kreis Mettmann weist in mehrfachre Hinsicht auf planerische Mängel in der Eingriffssregelung hin, die wir ebenfalls teilen. Hier sei nur auf die im LBP enthaltenen dargestellten Maßnahmen Nr. 4.5, 8.1und 8.2 hingewiesen, die auch nach unserer Auffassung "nicht dazu in der Lage sein werden, eine qualifizierte Kompensationsfunktion zu entfalten". Bei der 3 Meter breiten Fläche wird es sich um tatsächlich "Gestaltungsgrün" handeln, das ökologisch entsprechend niedrig zu "bewerten" ist.

Wegen der in der Stellungnahme des Kreis Mettmann noch nicht berücksichtigten Zuordnung des Straßen- und Bahnrandgeländes zum Landschaftplangebiet wird aber ohnehin eine neue, andere, differenziertere Abwägung und Bewertung nochwendig sein, so dass wir bei Fortführung des Verfahrens ohnehin eine Neuaufstellung des LBP für geboten halten.

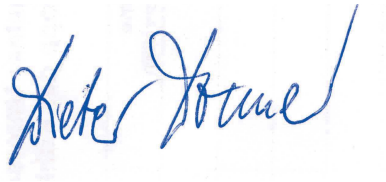
Das müssen wir für die hier wohnenden Bürger/innen und unsere nachfolgenden Generationen einfordern und dafür **wäre ein "Einstampfen" der Bebauungsplanung der beste Weg.**
In der Abwägung der Gemeinwohlwirkung des aktuellen Zustandes und einer aus Gemeinschafts-interessen (siehe die Fakten zum Regionalplan) nicht benötigten Bebauung in diesem sensiblen Bereich ist die **Einstellung, zumindest aber der Stopp dieses Verfahrens geboten**.

Kurz zusammengefasst:

1. Planungsrechlich liegt noch Einiges im Argen und spricht Vieles für eine Einstellung des Verfahrens.
2. Gesundes Wohnen ist an dieser Stelle nicht zu erwarten (Lärm, Erschütterung, Elektrosmog)
3. Bürger/innen der Stadt Hilden (und nicht nur der Südstadt) empfinden die vorgeschlagenen Schallschutzwände als Zumutung und nicht hinnehmbaren Eingriff in das Landschaftbild.
4. Wegen der ungeklärten Hochwasser -und Grundwasserproblematik würde bei Weiterführung dieses privatnützigen Vorhabens zukünftigen Eigentümern mit städtischem Siegel "bei Ebbe Land verkauft", was evtl. sogar zu Regressansprüchen führen kann.
5. Für die Stadt Hilden ist kein öffentliches Interesse zu erkennen, da die übergeordneten Planungen (Regionalplan, Landschaftsplan) und auch Naturschutzaspekte dieser Planung entgegenstehen.

Dies legt nahe, den Bebauungsplan von der Agenda abzusetzen oder zumindest auf Eis zu legen!

Hilden, 27 . Februar 2015



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des ***BUND***

[redacted]

Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
4. Feb. 2015
Amt 61 Anl.

Betreff: Bebauungsplan 255

Februar 2015

Sehr geehrter Herr Groll,

der Bebauungsplan mit begruentem Schallschutzwand und aufgelockerte Bebauung am Diesterweg befuerworte ich sehr.

Mit freundlichen Gruessen

[redacted]

[redacted]

Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
4. Feb. 2015
Amt 61 An 61

Betreff: Bebauungsplan 255

Sehr geehrter Herr Groll, Januar 2015

wie aus der Rheinischen Post zu entnehmen, wird eine Schallschutzwand zwischen Karnaperstrasse und Diesterweg mit Haeusern geplant.

Ich moechte diese Massnahme begruessen, da ich nur weniger als 100 Meter von der Zugtrasse enfernt wohne.

Mit freundlichen Gruesse

[redacted]

Stammtisch des Bürgervereins Hilden-Süd

Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Posteingang
09. Feb. 2015
Amt 61 Anl. 0

9.2.15 bitte R Ly
bl. Ly 9.2.15

Betreff: Bebauungsplan 255

Sehr geehrter Herr Groll, Februar 2015

der Bebauungsplan mit begrüntem Schallschutzwand und aufgelockerte Bebauung am Diesterweg würden wir sehr begrüssen.

Mit freundlichen Grüssen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
10. Feb. 2015
Amt ..... Anl. .....

07 Februar 2015

Offenlage des B_Plans 255 Karnap-Sängerwiese

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbarer Anwohner der geplanten Bebauung möchte ich im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans folgendes einwenden:

- Grundwasser
  Ich habe erhebliche Bedenken wegen der geplanten Versiegelung der bisherigen Versickerungsfläche. Diese Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wasserwerkes. Ist überhaupt mal angedacht, welche Auswirkungen eine Betriebsänderung oder gar Einstellung des Betriebes des Wasserwerk Karnap dann bedeuten würde? Auch bei unverändertem Betrieb befürchte ich massive Probleme bei unserem Haus mit der Grundwasserhöhe nach Versiegelung des Plangebietes. Durch Berichte von älteren Anwohnern weiß ich sehr wohl, dass das Bauplangebiet bei Starkregen recht oft unter Wasser steht. Daraus schließe ich, dass eine Versiegelung der Fläche das Regenwasser zu den älteren Bebauungen abgedrängt wird. Ich gehe davon aus, dass die bestehenden Häuser zu der entsprechenden Bauzeit nicht für einen höheren Grundwasserspiegel geplant wurden. Wer kommt dann für auftretende Schäden auf? Die Stadt Hilden wohl eher nicht.

  Informationen über einen Artikel in der Rheinischen Post bzgl. eines Fehlers im Grundwassergutachten erhöhen mein Vertrauen in ein weiteres, sicheres Wohnen definitiv nicht.

- Lärmschutz
  Die Errichtung einer 4 m hohen Mauer als Lärmschutzmassnahme halte ich für unwirksam. Der Schallschutz kann doch wohl nur für die unmittelbar an die Mauer angrenzenden Neubauten funktionieren. Der offene Bahnübergang Karnaper Straße kann nicht für den Schallschutz einbezogen werden. Ich denke, die Lärmbelastung wird sich für die Häuser an der Karnaper Straße, Diesterweg, Schürmannstr. und weitere Straßen deutlich erhöhen.

- Mein Fazit
  Bei allem Verständnis für die Schaffung von neuem Wohnraum und auch der Grundstücksbesitzer des Plangebietes bin ich mit der geplanten Bebauung nicht einverstanden. Zu meinen Hauptbedenken (siehe oben) stellt sich mir die Frage, wer möchte denn (auch wenn Hilden als Wohnort toll ist) in Häusern mit dieser angedachten Wohnqualität wohnen?

  Lärm und Erschütterung durch den sicherlich weiter zunehmenden Zugverkehr?
  Öffnen von Fenstern, ja wohl eher nicht sinnvoll/möglich?
  Aufenthalt in den neuen Gärten bei dieser Erschütterung/Lärmbelästigung?
  Kosten für Schallschutz, Erschütterungsschutz etc. werden sicherlich auf den Kaufpreis umgelegt. Ich sehe hier auch ein hohes finanzielles Risiko bei nicht Vermarktung aller geplanten Wohneinheiten.

  Ich bitte daher dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
13. Feb. 2015
Amt 61 Anl. CR

13.02.15
13.02

Hilden, den 12. 02. 15

Bebauungsplan 255 Karnaper Straße - Diesterwegstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf den Besuch in Ihrem Planungsamt am 10. Februar 2015 und möchte Ihnen meinen Bedenken gegen oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis geben. (Mein Flurstück [redacted] grenzt direkt an die Sängerwiese an)

Grundwasser:
Im Sommer 2013 habe ich eine Grundwasserpumpe geschlagen. Dabei habe ich festgestellt das bereits nach 1,50 Meter Grundwasser steht.

Versickerung:
Wie bekannt wurde die Sängerwiese bis vor ca. 4 Jahren als Pferdewiese genutzt und durch die Pferde total kahl gefressen. Bei starkem Regen hat sich innerhalb der Wiese ein See gebildet der tagelang nicht versickert ist.

Ich habe die Befüchtung das durch die geplante Bebauung der Grundwasserspiegel weiter steigt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens weiter eingeschränkt ist, was zur Folge haben könnte das in meinem Wohnhaus [redacted] der Keller feucht wird, da es nicht gegen Wassereinbruch durch eine Wanne geschützt ist.

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Eingang 17/2. G.

[redacted]

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

17.02.2015

Zur Offenlage des B-Plans 255

Hiermit möchte ich Ihnen meine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans 255 darlegen.

Da das Bauvorhaben Häuser vorsieht, welche in einem Abstand von höchstens 11 Metern zu den Bahngleisen stehen werden, ist das Grundstück völlig ungeeignet. Außerdem haben sich während des Kommunalwahlkampfs 2014 alle Parteien gegen eine weitere Bebauung im Hildener Randbereich ausgesprochen, ausdrücklich auch im Hildener Süden.

Ich bitte um Beachtung des Bürgerwillens in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Eingang 17/2. G.

[redacted]

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

17.02.2015

Zur Offenlage des B-Plans 255

Hiermit möchte ich Ihnen meine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans 255 darlegen.

Da das Bauvorhaben Häuser vorsieht, welche in einem Abstand von höchstens 11 Metern zu den Bahngleisen stehen werden, ist das Grundstück völlig ungeeignet. Außerdem haben sich während des Kommunalwahlkampfs 2014 alle Parteien gegen eine weitere Bebauung im Hildener Randbereich ausgesprochen, ausdrücklich auch im Hildener Süden.

Ich bitte um Beachtung des Bürgerwillens in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Eingang 17/2. G.

[redacted]

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

17.02.2015

Zur Offenlage des B-Plans 255

Hiermit möchte ich Ihnen meine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans 255 darlegen.

Da das Bauvorhaben Häuser vorsieht, welche in einem Abstand von höchstens 11 Metern zu den Bahngleisen stehen werden, ist das Grundstück völlig ungeeignet. Außerdem haben sich während des Kommunalwahlkampfs 2014 alle Parteien gegen eine weitere Bebauung im Hildener Randbereich ausgesprochen, ausdrücklich auch im Hildener Süden.

Ich bitte um Beachtung des Bürgerwillens in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

12.2.2015

An die Bürgermeisterin Frau Alkenings
Stadtverwaltung Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
13. Feb. 2015
Anl. 01 Anl. CR

BA 17.2.15
+
18.02.15

Betr.: In der Offenlage der Bebauung „Karnaper Straße"

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

Ich möchte hiermit zum o.a. Bebauungsplan Stellung beziehen, da mir einige Dinge sehr wichtig sind:

Ich wohne seit meiner Geburt im Jahre 1946 im Hildener Süden.
Im Stadtgebiet Hilden gibt es so gut wie keine freien Bauflächen, obwohl die Nachfrage bedeutend ist.
Und hier im Hildener Süden, der unter Bauplatzsuchenden, ganz besonders begehrt ist, würden endlich neue Bauplätze entstehen. Ich freue mich sehr darüber, denn meine 2 Söhne mit deren Familien suchen schon sehr lange im Hildener Süden ein Grundstück zur Bebauung.

Aber mindestens genauso wichtig wie notwendig ist die mit der Genehmigung verbundene Errichtung eines Lärmschutzwand.

Besonders die starken Zuwächse beim Schienengüterverkehr auf der Strecke Köln-Düsseldorf machen uns Anwohnern das Leben hier im Süden Hildens schwer.
Seit einigen Jahren hat der Güterverkehr massiv zugenommen.
Besonders nachts ist die Veränderung deutlich spürbar. Fast pausenlos hört man die kreischenden, ratternden Züge.
Nur leider ergreift keiner aus unverständlichen Gründen -weder die Bundesbahn noch die Politik- Maßnahmen zum Schutz der Anwohner.
Endlich ist ein privater Inverstor bereit das Baugebiet zu erschließen und einen Lärmschutz zu errichten.
Ich möchte damit ausdrücklich dieses Verfahren wegen der neuen Bauplätze und der Lärmschutzwand unterstützen.
Es würde mich ebenfalls freuen, wenn im nördlichen Teil (entlang der Hofstrasse) ebenfalls in den nächsten Jahren eine Lärmschutzwand gebaut werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
18. Feb. 2015
Amt 61 VII

18.02.15

Anregungen und Bedenken zur Offenlegung des **Bebauungsplanes 255**
für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

die politischen Parteien achten immer weniger darauf dem Bürgerwillen zu entsprechen. Die Bildung von Bürgerinitiativen und Vereinen belegen diese Aussage.
Als betroffener Bürger und als Mitglied des BV - Hilden - Süd fühle ich mich verpflichtet mich zu dem o g. Bebauungsplan zu äußern.
Es ist für mich unverständlich, weshalb der Rat der Stadt Hilden überhaupt eine solche Planung offen legt, obwohl in den Ratsunterlagen schon die folgende Mahnung des Gesundheitsamtes beim Kreis Mettmann zu lesen war:
"Gegen die beabsichtigten Planungen eines neuen Wohngebietes, direkt angrenzend an die Güterbahnstrecke, bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes auf Grund der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken." - " ... ist daher ... keine Wohnnutzung zu empfehlen, insbesondere keine Neuplanungen.".
Unmittelbar, bis 11 m an die Bahngleise heran sollen Wohnungen neu gebaut werden. Man kann es kaum glauben. Und dies nur, um einem früheren Ratsmitglied die "Vermarktung" der ehemaligen Festwiese zu ermöglichen. Diese hoch verdichtete Bebauung fällt bei grober Betrachtung des Planes Flur 55 sofort ins Auge. Wer soll sich da wohl fühlen? Es gibt kein öffentliches Interesse an dieser Bebauungsplanung und dem Ausverkauf der öffentlichen Diesterwegstraße.

Ungeklärte Grundwasser und Hochwasserprobleme: Es ist sicher nicht auszuschließen, dass das Wasser bei der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Altbebauung hingedrängt wird und dort zu Problemen führt. Auf meinem Grundstück befindet sich ein Sickerschacht, der bei Starkregen an seine Volumengrenze kommt. Das Wasser verteilt sich auf dem Hof und wenn ich diesbezüglich keine Vorkehrungen getroffen hätte würde der Kellerbereich überschwemmt. Es dauert eine ganze Weile bis das Wasser wieder versickert ist.
Mir ist bekannt, dass diese hoch komplizierten Probleme nicht einfach zu untersuchen sind. Deswegen sollten Fachexperten den politischen Entscheidungsträgern absolut sichere Daten liefern.
Ich habe Verständnis dafür das Wohnungsangebot zu steigern. Nun ist Hilden aber schon so dicht besiedelt, dass man mit dem Erstellen neuer Wohnungen an Grenzen stößt.
Wenn dieses Bauvorhaben mit 28 Wohneinheiten durchgesetzt würde unter Berücksichtigung aller damit verbundenen Nachteile und gegen den Bürgerwillen, so wäre das nicht mehr zu verstehen.
Mit im Vordergrund der Überlegungen sollte auch der Erhalt der Grünflächen und der dörfliche Charakter von Karnap stehen, was der Stadt Hilden etwas liebenswertes erhalten würde.

Ich wünsche mir deswegen:
- Die Bebauungsplanungen für dieses zum gesunden Wohnen ungeeignete Gebiet einzustellen.
- Den entlang der Bahnstrecke verlaufenden Teil der Diesterwegstraße, wie im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, als öffentlichen Weg und damit auch das Landschaftsbild zu erhalten.
- Das Landschaftsbild, wie auch vom früheren Bürgermeister Scheib 2006 vorgeschlagen, zu erhalten und nicht durch eine hohe Lärmschutzwand drastisch zu verschandeln.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Mit freundlichen Grüßen Hilden, den 15. Februar 2015

[redacted]

[redacted]

23.02.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohnerin der Diesterwegstraße möchte ich Ihnen meinen Standpunkt zur Bebauung der Sängerwiese am Karnap mitteilen.
Vor 5 Jahren kauften wir das Haus an der [redacted] wobei uns die relativ geringe Entfernung von ca. 50 Metern zur stark befahrenen Güterbahnlinie die Kaufentscheidung erschwert hat. Große Vorzüge lagen (und liegen noch immer) für uns in der absoluten Stadtrandlage mit der direkten Nähe zum Wald und der ruhigen Siedlung mit wenig Verkehr. Auch die naturbelassenen Fleckchen (vor allem die große Brachfläche „Sängerwiese“) in unmittelbarer Umgebung fanden wir besonders attraktiv.

Ökologischer Aspekt

Die Existenz solcher „wilder“ Brachflächen liegen meinem Mann und mir als Biologen besonders am Herzen, da sie in unserer aufgeräumten Kulturlandschaft essentielle Oasen für viele Tier- und Pflanzenarten darstellen und somit von entscheidender Bedeutung für die Biodiversität sind. Viele Insekten (darunter auch Schmetterlinge) finden keine geeigneten Wirtspflanzen mehr, die Insektenzahl hat wiederum direkte Auswirkungen auf das Singvogelvorkommen u.s.w.. Gerade diese naturbelassenen Brachflächen sind oft die letzten Standorte für besagte Wirtspflanzen, die in den meisten Gärten als Unkräuter beseitigt werden und dienen als Refugium für viele Tierarten. Von unschätzbarem Wert ist die Sängerwiese so auch für selten gewordene Vogelarten. Eine befreundete Hobbyornitologin konnte am Bahndamm an der Sängerwiese unterschiedlichste Vogelarten feststellen. Darunter auch eine selten zu findende Vielfalt an Grasmückenarten (Fitisgrasmücke, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Zaungrasmücke und Mönchsgrasmücke wurden von ihr beobachtet bzw. am Gesang erkannt) Außerdem singt hier noch die Goldammer, der Distelfink und der Zilp-Zalp.
Am Bahndamm und in angrenzenden Grundstücken konnte die selten gewordenen Zauneidechse beobachtet werden.

Bodenversiegelung

Ein weiterer ökologischer Aspekt ist die zusätzliche Bodenversiegelung, die sich sehr ungünstig auf den Wasserkreislauf auswirkt. Der relativ hohe Grundwasserspiegel führt schon jetzt zu feuchten Kellern (nicht nur in unserem Haus). Fällt die große Sängerwiese in unserer direkten Nachbarschaft als Versickerungsfläche weg, wird sich dies wahrscheinlich merklich verschlimmern.

Lärmschutzwand

Die geplante Lärmschutzwand würde für unser Haus bzw. Grundstück nur eine marginale Lärmminderung bewirken, das Landschaftsbild jedoch sehr negativ beeinflussen. Vor allem würde sie uns das aus dem angrenzenden Wald tönende Vogelkonzert und die Sicht auf denselben nehmen.

Verkehr auf der Diesterwegstraße

Wir haben drei Kinder, welche auf der Straße vor unserem Haus Fußball oder Federball spielen können. Durch den Bau von 28 Wohneinheiten mit Zufahrt über die Diesterwegstraße würde sich das Verkehrsaufkommen direkt vor unserem Haus erheblich erhöhen. Ein Spielen auf der Straße könnte ich meinen Kindern dann wahrscheinlich nicht mehr erlauben.

STADT HILDEN
Poststelle
20. Feb. 2015
Amt 61 Abl. 91

4
23.02.15

Wer würde die Baugrundstücke kaufen?

Trotz Lärmschutzwand ist in den neu geplanten Häusern und vor allem in den Gärten eine starke Lärmbelästigung zu erwarten.
Der größte Teil der geplanten Grundstücke liegt näher an den Bahngleisen als unser Haus. Die geplante Lärmschutzwand ändert nichts an den für mich teilweise beängstigenden, starken Erschütterungen. In nur 11 Metern Entfernung dürften diese noch einmal deutlich stärker ausfallen.
Meine Befürchtung ist, dass sich nach der Erschließung der Grundstücke keine Käufer finden und man schlichtweg auf ihnen (und der Lärmschutzwand) sitzen bleiben wird.
Die Landschaft wäre dann also verschandelt und die Lebensqualität vermindert worden, ohne dass die erhofften Neubürger gewonnen wurden.

Qualität statt Quantität!

Die Stadt Hilden ist (noch) ein sehr attraktiver Ort zum Leben, vor allem wegen der vielen Grünflächen und dem unverbauten Charakter. Meiner Meinung nach macht auch ein gepflegter Altbaubestand den Charme eines Stadtbildes aus.
Schicke Neubausiedlungen tragen für mich im Gegensatz zu einer guten Infrastruktur und kulturellen Angeboten nicht zur Attraktivität einer Stadt bei.
Daher gilt es vielmehr „Schandflecke“ wie marode Altbaubestände zu entfernen bzw. zu sanieren, anstatt durch Neubausiedlungen die Einwohnerzahl zu erhöhen.

Meine Familie und ich sind aus besagten Gründen gegen eine Bebauung der Sängerwiese am Karnap und bitten die Stadt Hilden von den Bebauungsplänen abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Eingang 25/2. G.

Planungs- und Vermessungsamt
Hilden
z.Hd. Herrn Groll

Hiermit möchte ich eine Eingabe gegen den Bebauungsplan (Bereich Konraper Straße) ~~Nr. 41~~ Sängerkirmes machen aus folgenden Gründen:

1) halte ich die dichte Bebauung so nah an der Güterbahnstrecke grundsätzlich für bedenklich aus Lärmschutzgründen

2) als Anwohner der Diesterwegstraße seit meiner Kindheit habe ich Bedenken, wie sich ein Lärmschutzwall auf die bereits so schon hohe Lärmbelästigung bei uns auswirken wird. Auch wenn die direkten Anwohner durch einen neuen Lärmschutzwall geschützt werden sollten, wie sieht es mit den weiter entfernten

Grundstücken, z.B. meines eigenenen, [redacted] aus.[2] Wer kann mir garantieren, daß durch den Schall nicht sogar mehr Lärm als bisher entsteht (der ist bei der stark befahrenen Güterstrecke bereits jetzt enorm)?

3) auch wenn der Bauträger die Kosten für die Erstellung eines Lärmschutzwalls tragen muss, wie sieht es mit den Folgekosten aus wie Erhaltung und Pflege des Walls? Diese Kosten sollten auch nur der Bauträger und die Erwerber der neuen Häuser tragen und nicht die Kommune!

4) wieso muss der seit meiner Kindheit bestehende Weg an der Bahnlinie, der von Hundebesitzern und Fahrradfahrern sowie ungezählten Spaziergängern genutzte Weg weichen, obwohl er doch nicht Eigentum des Bauträgers ist?

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Hilden, 24. Februar 2015

Eingang 25/2 9.

[redacted]

Planung und Vermessungsamt Hilden
z. Hd. Herrn Groll

Hiermit möchte ich mich gegen die geplante Bebauung Kanapesstraße (Sängerheimes) aussprechen.

1. vorherzusehender Lärm trotz Wall.
viel zu nahe an der Bahn.

2. Die Lärmbelästigung auf dem Diesterweg ([redacted]) ist jetzt schon hoch.
Es könnte sein das über dem Wall sich der Lärm wieder absenkt und es bei uns umso lauter wird.

3. Die Folgekosten des Lärmschutzwalls dürfen auf keinen Fall der Kommune zu Lasten fallen. Dafür ist ausschließlich →

der Bauträger und die Erwerber zuständig.

4. Wir selbst sind Hundebesitzer und nutzen den Weg; wie viele andere seit vielen Jahren. Fahrradfahrer, Jogger, Spaziergänger ebenso. Es ist uns schwer zu verstehen warum der Weg weg muß, obwohl er nicht Eigentum des Bauträgers ist.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Hilden, 24. Februar 2015

[redacted]

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

EINGEGANGEN
27. FEB. 2015

Hilden, 26.02.2015

Bebaungsplan Nr. 255 Bereich Karnaperstr. Diesterwegstr.!

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Fragen, Bedenken und Gegenargumente für die Bebauung:

- Das Schallgutachten ist aus dem Jahre 2013. Von 2013 bis heute ist der Bahnverkehr wesentlich mehr geworden.
- Schallschutzwerte und Schallschutzgesetzte sollen sich in naher Zeit ändern und das Gutachten ist aus den Vorjahren. Dadurch wird bei der Fertigstellung der Häuser kein aktueller Schallschutz gewährleistet nach den Bestimmungen.
- Was hält der neue Schallschutz ab und wie viel? Oder kommt der Schall über die Schallmauer noch stärker zurück, weil der Wald direkt auf der andern Seite liegt?
- Es werden immer mehr Gebäude auf dem Grundstück. Auf dem ersten Vorentwurf vom 23.11.2010 sind es 11 Gebäude und jetzt auf dem aktuellen sind es schon 12.
- Die Straßenführung für die Neubausiedlung wurde so vorgeschlagen, dass die Straßenführung von der Karnaperstraße geplant war. (Vorentwurf 23.11.2010).Würde man den Park an die Diesterwegstraße[redacted] anpflanzen hätte man immer noch ein schönen Blick ins Grüne und der Fußweg könnte erhalten bleiben. Aber im aktuellen Bauplan wurde alles umgeworfen. Alles an Verkehr kommt bei der Diesterwegstraße[redacted] vorbei. Bei dieser Planung sind wir dagegen. Es sind ca. 28 Wohneinheiten und bald jede Wohneinheit hat 2 Autos und wenn die Bewohner 2mal am Tag vorbei fahren mit Ihrem Auto, dann fahren am

Haus von der Diesterwegstraße[redacted]4 ca. 56 Autos vorbei, wo vorher kein einziges vorbei gefahren ist.

- Was ist mit einer Einbahnstraßen Regelung von der Karnaperstraße anfang der Neubebauung bis zum Haus Diesterwegstraße[redacted]?
- Bebaungsplan und Fahrbahnausbauung enden auf dem Gehweg an der Diesterwegstraße[redacted]. Wer baut den Rest bis zur Kurve der alten Strasse? Und Wie? Kommen Zusatzkosten auf die vorhandenen Anwohner zu?
- Welche Verkehrsführungsmaßnahmen sind überhaupt geplant?
- Werden Hubbel u.a. vor der Diesterwegstraße 24 gebaut?
- Ausfahrtsituation aus dem Grundstück Diesterwegstraße[redacted]4 und der Kurve zur eigentlichen Straße?
- Wie wird das niveauausgleichzu den Grundstücken / der neuen Straße/ alten Diesterwegstraße gemacht? Wichtig bei Starkregen und Dauerregen?
- Hinsichtlich bei Bebauung der natürliche Oberflächenverteilung des Regenwassers? Geländegefälle? Wer zahlt bei späteren Schäden?
- Sickerwasser und Regenwasser bei Starkregen oder Dauerregen, wenn die Rigolensysteme es nicht mehr schaffen?
- Was ist, wenn die Rigolensysteme verstopft sind? Hochwasser!
- Geschützte Tierarten z.B. Fledermäuse sind auch vorhanden. In den Brutzeiten sind z.B. Vögel auf dem Grundstück am brühten.
- Wird die Hinterlandbebauung des Grundstücks Diesterwegstraße[redacted] später gewährleistet, vor / während / nach der Bebauung der Neubausiedlung.
- Nach den ganzen Aufwänden (Schallschutzmauer, Erschütterungsdämpfer, Rigolensystem), was sollen die Häuser denn kosten? Für den Preis und das Neben den Bahngleisen!!
- Sogar das Gesundheitsamt rät davon ab!

Für den Antwortbrief. Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlich Grüssen

[redacted] [redacted] [redacted]

Eingang 27/2. G.

[redacted]

Hilden, den 26. Februar 2015

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Offenlage des Bebauungsplans Nr. 255, Karnap-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 255, Karnaper „Sängerwiese", erhebe ich Widerspruch.

Die geplante Bebauung der Wiese in Karnap, die in erster Linie Einzelinteressen und nicht dem Allgemeinwohl dient, gefährdet hochgradig die Gesundheit der Anwohner und hat erhebliche negative Auswirkungen auf die ökologischen und geologischen Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung.

1. Grundwasser – Hochwasser – Regen
Völlig unabhängig von den noch ausstehenden Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist die Grundwassersituation hier schon immer und ständig brisant und abhängig von der Leistung des Karnaper Wasserwerks, welches den Grundwasserspiegel konstant niedrig halten muss. Jeglicher baulicher Eingriff würde das labile Gleichgewicht der jetzigen Bebauung bezgl. von Feuchtigkeitsschäden an den Häusern dauerhaft zerstören.

Das Hydrogeologische Gutachten aus dem Jahr 2012 der Firma Ing. Büro Müller geht hier von falschen Werten aus, denn das Grundwasser steht bereits nach 1,5 m und nicht erst nach 2,5 m an. Die ebenfalls sehr fragliche Bohrtechnik, zum einen im Monat Oktober, der im Jahresverlauf der Monat mit den niedrigsten Grundwasserständen ist, sowie die nicht aussagefähige und irrreführende Bohrung erst ab einem Meter unter der Erdoberfläche, suggerieren ausreichend gute Baubedingungen. Der ermittelte Durchlässigkeitskoeffizient der Bohrproben von $\mathbf{k_{f\,kor} = 6 \times 10^{-5}}$ **m/sec.** bedeutet aber, dass die Durchlässigkeit des im Gutachten untersuchten Bodenbereichs einen Meter unterhalb der Oberfläche bereits mäßig bis gering einzustufen ist und damit keine „optimalen" Bodenverhältnisse vorliegen. In dem Meter darüber besteht der Boden aus Sedimentablagerungen eines ehemaligen Rheinarmes. Dies ergaben eigene Recherchen und Rückfragen bei Fachleuten verschiedener öffentlicher Ämter, wie LANUV Düsseldorf, Bereich Wasserwirtschaft, GLD Krefeld und TU Aachen. Ob ein Boden Niederschlagswasser durchlässt, ist insbesondere auch von der obersten Bodenschicht abhängig, eine reine Durchsicht der Bohrprofile lässt keine Schlüsse über Durchlässigkeitswerte zu. Das Oberflächenwasser steht sichtbar und lange auf dem Boden und versickert nur langsam, wovon Sie sich bei Regen selbst überzeugen sollten. Die Darstellung in Ihrer Beschlussvorlage vom 26.11.2014 ist nicht korrekt, darum ist hierzu ein neues Gutachten zwingend erforderlich. Außerdem steht dazu auch immer noch eine Richtigstellung der Äußerungen in der Beschlussvorlage vom 26.11.2014 auf Seite 9, Punkt 3, aus.

Die mittlerweile mit 28 Wohneinheiten viel zu dichte Bebauung versiegelt die Wiese, die dann als tiefster Geländepunkt in Karnap nicht mehr in der Lage ist, viel Wasser aufzunehmen. Oberflächen- und Grundwasser wird sich dann zu den Häusern am Rande der Wiese und in die Keller ausbreiten. Bei diesem hohen Grundwasser wird der Kapillarsaum der Keller der Altbebauung erreicht, so dass das Wasser in den Mauern aufsteigt. Hiermit würde die Stadt Hilden ihre Bürger wissentlich schädigen. Auf Seiten der Bürgerschaft wird in diesem Zusammenhang bereits die Erhebung einer möglichen Sammelklage diskutiert.

Die vor kurzem asphaltierte Karnaper Straße führt nun zusätzlich das Oberflächenwasser in Richtung der Häuser gegenüber des Bolzplatzes!

2. Rigolen
Im neuen Plan sind Rigolen nicht verzeichnet. Diese Aufzeichnungen fehlen, warum auch immer. Bisher geplante Rigolen sollen das Oberflächen- und Dachwasser nicht den Abwässerkanälen zuführen, sondern lediglich versickern lassen. Dies setzt eine ständige Überwachung der Funktionstüchtigkeit der Rigolen voraus, weil diese verschlammen und dann ihre Funktion in der Wasserschutzzone IIIA erst recht nicht mehr wahrnehmen können. Diese Form der Ableitung des Oberflächenwassers lässt bei Starkregen keine ausreichend schnelle Versickerung zu und ist somit neu zu planen. Auch hier die Forderung nach einem unabhängigen und neuen hydrogeologischen Gutachten.

3. Pumpe – Pumpstation – Wasserwerk Karnap
Die geplante Bauausführung der Neubauten in „schwimmenden" Wannen verdrängt zusätzlich das Grundwasser aus dem Wiesengebiet und damit zu den jetzigen Bewohnern und Häusern, da der erhöhte Bahndamm das Wasser im Wiesengebiet hält.

Da die Grundwassersituation im Hydrogeologischen Gutachten aus dem Jahr 2012 bisher verkannt bzw. vom Rat der Stadt Hilden falsch dargestellt wurde, und ein neues Gutachten hierzu erforderlich ist, ist zum Schutz der jetzigen Anwohner und der Altbebauung die Errichtung einer Pumpstation erforderlich, bzw. zu prüfen.

Hierzu ist in der Begründung des Planungsträgers vom 22.10.2014 auf Seite 19 zu lesen:
„... Dies gilt nur unter Berücksichtigung des Betriebes des Wasserwerkes Karnap.
Es ist damit zu rechnen, dass bei Förderrückgang von Grundwasser oder bei Außerbetriebnahme der Grundwasserföderung ein Ansteigen des Grundwasserspiegels über 42,0 m ü. NN möglich ist. Dies kann zu einer Gefährdung/ Vernässung der geplanten Keller führen. ..."

Die Belange der Anwohner bleiben völlig unberücksichtigt und sind aber gleichwertig zu behandeln!

4. Lärm – Lärmschutz – Lärmschutzwall
Schon die Lärmschutzkarten des Gutachtens aus dem Jahr 2012 und 2013 zeigen weder für die Karnaper Straße noch für die Diesterwegstraße eine Verbesserung der Schallsituation, und auch die Schürmannstraße bleibt zu großen Teilen im „gelben" Bereich. Bis auf die Häuser direkt hinter dem Lärmschutzwall an der Bahn behält das Neubaugebiet die Lautstärke, die jetzt auch im Bereich Schürmannstraße gehört und gelebt wird. Wo bleibt da eine Verbesserung, die diese Bebauung rechtfertigen kann? Warum wird die Warnung des Kreisgesundheitsamtes Mettmann ignoriert?

Der für Neubaugebiete geforderte Lärmschutz vor dem Bolzpatz wird Doppeleffekte des Schalls erzeugen, die noch gar nicht untersucht und berücksichtigt worden sind und deren Auswirkungen weit nach Karnap hinein, zur Hofstraße hin und weiter Richtung Bruchhauser Weg reichen und den Schall der Bahn weitertragen werden. Hier ist ebenfalls ein neues Gutachten erforderlich.

Wie ist die Situation einzuschätzen, wenn ein möglicher Neubewohner wegen der Lärmbelästigung gegen die Stadt Hilden klagt, da auf Höhe des Bolzplatzes kein Lärmschutz vorhanden ist. Da die Stadt von den Lärmauswirkungen wußte und nicht gehandelt hat, hat ein Kläger gute Chancen vor Gericht gegen die Stadt zu obsiegen. Die finanziellen Belastungen für die Errichtungen eines Lärmschutzes am Bolzplatz kämen dann auf die Stadt und somit auf alle Hildener Bürger zu. Damit würden Einzelinteressen im Endeffekt wieder von der Allgemeinheit finanziert.

Die geplante Bebauung auf der Wiese in Karnap lässt sich weder durch Steuermehreinnahmen, angeblich nötige Wohnflächen für Familien mit Kindern noch sonstigen persönlichen Befindlichkeiten rechtfertigen. „Gesundes Wohnen", „Familienfreundlich" und „Seniorengerecht" bleiben Schlagworte, die sich in diesem Bauvorhaben nicht wiederfinden lassen. Der Forderung des Kreisgesundheitsamtes Mettmann sollte Folge geleistet werden.

5. Landschaftsplan – Flächennutzungsplan
Der Diesterweg, der im Zuge der Bebauung wegfallen und in den Bebauungsplan einbezogen werden soll, obwohl es sich um ein „Gebiet des Landschaftsplans" handelt, ist ein viel genutzter Weg für Erholungsuchende im Süden, für Schul- und Kindergartenkinder in Richtung Wald oder Itter. Zum Beispiel führt hier auch der Martinszug vom Kindergarten her. Die Darstellung in der Stellungnahme des Kreises Mettmanns ist zu überprüfen, denn die Bahngleise und der Weg sind zwar kein Landschaftsschutzgebiet, aber eindeutig als Gebiet des Landschaftsplanes umgrenzt. Außerdem ist der Weg als Straße im Flächennutzungsplan ausgewiesen und ohne FNP-Änderung falsch und widerrechtlich als Wohn(bau-)gebiet im Bebauungsplan dargestellt. Er wird für ein privatnütziges Bauvorhaben vereinnahmt und somit der Öffentlichkeit entzogen.

6. Eingriff in das Landschaftsbild und Fauna
Den schwere Eingriff in das Landschaftbild durch den Lärmschutzwall ist zu rügen – und das noch im Gültigkeitsbereich des Landschaftplans ohne Beteiligung aller zuständigen Gremien des Kreises Mettmann. Obendrein fehlen eine der Bedeutung des Geländes entsprechende, Arten-, Natur- und Landschaftsschutzgesichtspunkte berücksichtigende Abwägung sowie entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Denn in diesem Gebiet des Landschaftsplanes hat die geschützte Zauneidechse ihren Lebensraum und auch viele seltene Vogelarten. Fitisgrasmücken, Dorngrasmücken, Gartengrasmücken, Zaungrasmücken und Mönchsgrasmücken finden dort Nahrungs- und Rückzugsgebiete. Für Goldammer, Distelfink und Zilpzalp ist dieses Gelände ebenfalls von größter Bedeutung. Diese Arten wurden dort von Biologen aus der Nachbarschaft und Hobbyornitologen beobachtet oder am Gesang erkannt.

7. Bedarf
In der aktuellen Regionalplanung wurde für Hilden ein Überhang von ca. 1.000 Wohneinheiten ermittelt, verbunden mit der Forderung, Flächen für Grün- und Freiflächen freizugeben. Die Stadt Hilden sollte hierfür die Karnaper Wiese anbieten, denn schon im Strategischen Stadtentwicklungskonzept wird hier keine Bebauung empfohlen und es gibt kein öffentliches Interesse.

8. Kosten
Wie gestaltet sich die finanzielle Entwicklung? Kommen weitere Erschließungskosten auf die Anwohner zu? Zum Beispiel für die Anwohner an der Karnaper Straße, deren Gärten an die geplante Zufahrt zum Baugrundstück grenzen? Nötige Erweiterung der Kanäle, da die Rigolen keinen Anschluß haben? Anliegerkosten aufgrund der Verkehrssituation Diesterwegstraße und Schürmannstraße? Bei ehemals 24 WE ging die Stadt von 10-12 Fahrzeugbewegungen pro Tag mehr aus. Nun sind es 28 WE und die Einzelfahrten in diesem Randgebiet werden wesentlich höher sein, was schon 2012 von Bürgern angemerkt wurde.

9. Schadensregulierungen
Die zu erwartenden Schäden, die durch die Bauphase mit schweren Fahrzeugen entstehen können sowie durch aufsteigende Feuchtigkeit in der Altbebauung, sollen von der K+S Projektentwickungsgesellschaft mbH abgewickelt werden. Was passiert, wenn diese an Einzelpersonen verkauft hat, oder aber Konkurs anmeldet?

10. Hochwasserrisikokarten
Warum soll bereits jetzt eine Entscheidung über mögliche Bebauungen getroffen werden, obwohl die Neuerstellung der amtlichen Hochwasserrisikokarten noch aussteht, mit der möglichen Folge, dass an dieser Stelle gar nicht gebaut werden darf? Die hier an den Tag gelegte Eile macht zumindest nachdenklich.

Dieses Bauvorhaben ist eine Zumutung und birgt ein derart hohes finanzielles Risiko für Hildener Bürgerinnen und Bürger, dass die Stadt Hilden zum eigenen Schutz und im Sinne aller davon Abstand nehmen sollte.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Eingang 27/2. G.

[redacted]

26.02.2015

Offenlage des Bebauungsplans Nr. 255, Karnap-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 255, Karnaper „Sängerwiese", erhebe ich Widerspruch.

Warum soll bereits jetzt eine Entscheidung über mögliche Bebauungen getroffen werden, obwohl die Neuerstellung der amtlichen Hochwasserrisikokarten noch aussteht, mit der möglichen Folge, dass an dieser Stelle gar nicht gebaut werden darf?

Die hier an den Tag gelegte Eile macht zumindest nachdenklich und ist keinesfalls notwendig.

Warum sollen mögliche Schäden, die durch die Bauphase mit schweren Fahrzeugen entstehen sowie durch aufsteigende Feuchtigkeit in der gesamten Altbebauung in der näheren Umgebung entstehen können von einer extra für dieses Bauvorhaben im Februar 2014 erst gegründeten K+S Projektentwicklungsgesellschaft mbH abgewickelt werden?

Wie stellt die Stadt Hilden sicher, dass auch nach einem „plötzlichen" Verschwinden dieser Firma (Insolvenz, Löschung aus dem Handelsregister oder sonstigen Gründen für das Abtreten der Gesellschafter) die Rechte der Anwohner auf Schadenersatz gewahrt bleiben?

Wie die Rechtsform dieser Gesellschaft schon darlegt, hat sie eine „beschränkte Haftung"(mbH). Das bedeutet, ob alle möglichen auftretenden Schäden an den Gebäuden der jetzigen Eigentümer von dieser Gesellschaft abgedeckt werden können, ist äußerst unklar. Zudem besteht bei diesen Gesellschaften jederzeit die Möglichkeit der Insolvenz oder der Löschung aus dem Handelsregister.

Dass diese Gesellschaft, als deren Zweck die „Baureifmachung von Grundstücken sowie Projektentwicklung" angegeben wird, ins Handelsregister am 05.02.2014 eingetragen wurde, , saß einer der „*Erschließungsträger*" des geplanten Baugebiets in Karnap – im Aufsichtsrat der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, der Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke und der Infrastrukturgesellschaft.

Ein Schelm wer Böses dabei denkt.

Das diese Gesellschaft mögliche Schadensregulierungen so gering wie möglich halten wird, ist anzunehmen. Leidtragende, oder nennen wir es Zahlungspflichtige ist hinterher bei Auflösung der Gesellschaft womöglich die Stadt Hilden und damit die Allgemeinheit der Hildener Bürger. Darum bitte ich in Zusammenhang mit der Offenlage des Bebauungsplanes um Antworten auf die oben gestellten und die nachfolgenden Fragen:

- Wie sichert sich die Stadt Hilden hier langfristig vertraglich ab, damit auch in den Folgejahren eine Schadensregulierung für die Bürger möglich ist?

- Welches Kapital steht der Gesellschaft nachweislich und langfristig für eine Schadensregulierung zur Verfügung?

- Wie sichert sich die Stadt Hilden gegen eine Auflösung der Gesellschaft kurz nach „Fertigstellung" der Bebauung ab? (Es gibt zahllose Beispiele für die Auflösung solcher extra gegründeter „Projektgesellschaften mit beschränkter Haftung.)

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Fragen der Stadt Hilden nun ebenso bekannt sind und damit einer entsprechenden Lösung zugeführt werden müssen.

Etwaige Schadenersatzforderungen an die Stadt, sollten keine für die Anwohner dauerhaft befriedigenden Lösungen mit der Projektgesellschaft vertraglich festgelegt werden, behalte ich mir daher ausdrücklich vor.

Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme meiner Ehefrau [redacted], [redacted], vom Februar 2015, der ich mich inhaltlich voll anschließe.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

STADT HILDEN
Poststelle
26. Feb. 2015
Amt 61 Anl.

27.02.15

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus
40721 Hilden

Anregungen und Bedenken Offenlegung des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße

Ich erhebe folgende Einwände bzw. Bedenken gegen den Bebauungsplan und bitte diese Einwände bzw. Bedenken bei der weiteren Planung ernsthaft zu berücksichtigen:

1. Bei starken Regenfällen droht schon jetzt Überflutung des Geländes und auch der schon bestehenden Häuser in der nahen Umgebung. Die Verdichtung der Oberfläche durch die geplante Bebauung sorgt für ein Ansteigen der Überflutungsgefahren. Bei einem guten Schutz für die geplante Bebauung wird die Gefahr auf die umgebenden Häuser übertragen. Sollte die Bebauung durchgesetzt werden, welche vorgeblich sicheren Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gebäude werden ergriffen? Wobei ich meine, dass es sichere Maßnahmen in diesem Fall nicht gibt!
2. Ich fahre mehrfach in der Woche über den Bahnübergang am Karnap und muss auch häufiger warten und komme so in den Genuss eines vorbeifahrenden Güterzuges. Häuser nahezu direkt an die Bahn zu bauen ist Wahnsinn. Auch wenn ein Lärmschutzwall die Häuser etwas vor dem Krach schützt, ist die Lärmbelastung schon in der 2. Häuserreihe wieder sehr hoch. In der 1. Häuserreihe schauen die Menschen dann aus Parterre und erstem Stock direkt gegen den Lärmschutzwall, der ja nur wenige Meter entfernt steht. Wie kann ein Politiker oder Planer es verantworten, einen solchen ~~unsinnigen~~ Bebauungsplan vorzuschlagen? Schon zum Schutz der Menschen, die vielleicht aus Not oder Unkenntnis hier ein Haus kaufen, muss auf die weitere Planung verzichtet werden.
3. Die Lärmschutzwand: Hier kann ich mich den Worten des ehemaligen Bürgermeisters dieser Stadt, Herrn Scheib nur anschließen, die Landschaft nicht durch eine hohe Wand zu verschandeln. Oder hat die Politik vor, ein weiteres Eingangstor für Hilden zu erstellen? Am Ohligser Weg ist dies in einer grünen Form ja recht gut gelungen. Um die Bauwut in Hilden deutlich zu machen, erstellt die Politik von Westen jetzt ein Eingangstor in Form einer hohen Wand. Dann sieht ein Besucher gleich, wo die Prioritäten in dieser Stadt gesetzt werden: Nicht grün sondern Bebauung.
4. Berücksichtigung finden müssen auch die Bedenken des Kreisgesundheitsamtes Mettmann, das empfiehlt, keine Neuplanungen in diesem Bereich vor zu nehmen

Hilden, 23.2.2015

[redacted]

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
27. Feb. 2015
Amt ..... Anl. .....

Datum

Anregungen und Bedenken zur Offenlegung – bis spätestens am 27. Februar 2015 – des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße

Ich bin gegen eine Bebauung direkt am Rand des Naturschutzgebietes/ Wasserschutzgebietes, weil ich hier im Grünen spazieren gehen möchte. Bitte bebauen Sie nicht unsere letzten grünen Flächen!

Vor- und Nachname, Adresse =

[redacted]

Unterschrift

[redacted]

Datum

21.02.2015

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
27. Feb. 2015
Amt ..... Anl. .....

Datum 21.2.15

Anregungen und Bedenken zur Offenlegung – bis spätestens am 27. Februar 2015 – des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße

Wieviel Grünfläche und Erholungsgebiete müssen noch weichen? Wohnen sind 29 Z. am Diesterweg. Kinder sind hier groß geworden. Kunden immer Hunde halten weil man direkt im Wald ist.
Wo bleibt das Tier im Wald?
Wo gibt es noch so viel Grün?

[redacted]

Unterschrift

21.2.15

Datum

[redacted]

Vorname Name

[redacted]

Straße

[redacted]

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Datum 20.02.2015

STADT HILDEN
Poststelle
27. Feb. 2015
Amt ..... Anl. .....

Anregungen und Bedenken zur Offenlegung – bis spätestens am 27. Februar 2015 – des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße

- Die Versickerung und Kanäle schaffen die Wassermassen heute bei Starkregen schon nicht. #KLIMAWANDEL#!!! Das Wetter wird sich nicht verbessern.
- Wir haben ein altes Haus, bei dem ein hohes Risiko besteht, dass Beschädigungen auftreten durch den Bau auf der anliegenden Wiese.
- Erhebliche Geräusch- und Lärmbelästigung durch den Bau und danach durch das Bewohnen des Gebietes!
- Durch die Lärmschutzwand kommt weniger Schall von der Bahn auf die Wiese BP 255, (auch die fragwürdige Reduzierung) aber die Lautstärke des Zuges und des Bewohnen kann dann auch nicht weg.
- Der Weg ist doch wichtig für Leute (Anwohner) mit Hunden und Kindern. Der neue Weg hat keine Wiese oder Fläche wo sich ein Tier erleichtern kann. Es sind private Wiesen und Vorgärten!
- Der Ausblick in jede Richtung wird doch verschandelt durch die Lärmschutzwand! Wie im Knast!

Unterschrift [redacted]

Datum 20.02.2015

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

26.Feb.2015

STADT HILDEN
Poststelle
27. Feb. 2015
Amt 61 Anl. CR

Ly 2.03.15

Am Rathaus 1
40721

Sehr geehrte Damen und Herren

Hier meine Hinweis, Anregungen u. Bedenken zur Offenlegung des Bebauungsplanes 255 ;
Für den Bereich Karnaper Straße /Schürmannstraße / Diesterwegstraße.

Bereits bei einer Anhörung der Anwohner habe ich meine Bedenken u. Befürchtungen bez. der Folgen der Bebauung des Bereiches geäußert.
Diese wurden verbal zur Kenntnis genommen. Auch wurde stets versichert, es werden keine Kosten und Folgekosten für dieses Bauvorhaben auf die altstämmigen Anwohner umgelegt.
Eine Schriftform dieser Aussage fehlt jedoch bis heute.

Bislang wurde in diesem Verfahren nicht ersichtlich wer, die zwangsläufig entstehenden Kosten für mehr an Versorgungsleitungen, Straßenbau, Bürgersteige, Schallschutzmauer und in der Folge die Instandhaltung des Schallschutzes tragen soll. Sind es der Bauträger oder Alle Hildener Bürger(Stadt) oder doch alle Anwohner ????
Im Bereich der Sängerwiesen ist durch eine Bebauung unzweifelhaft eine Verdichtung des Boden gegeben, auch lassen Dachflächen und Fahr- und Gehwege kein versickern von Oberflächenwasser mehr zu. Dieses Wasser muss durch die Kanalisation abgeleitete werden. Ob die vorhanden Kanäle dies leisten könne, konnte auf mein Nachfragen nicht beantwortet werden!
Schon jetzt zeigt sich die Kanalisation bei Starkregen überfordert und es kommt zu Seenbildung in den Senken (z.B. den Sängerwiesen auch in Funktion zur Aufnahme/Puffer bei starken Regenfällen).

Auch eine zusätzliche Verdrängung des Grundwassers, welches zeitweise wesentlich höher steht als im Gutachten berücksichtigt, wird durch die aufwendigen Keller im neu bebauten Gebiet erfolgen. Viele Anwohner haben die begründete Befürchtung, dass dieses Wasser in die Keller der Altbebauung drückt und Schäden bzw. aufwendige, kostenintensive Kellerabdichtungen zur Folge hat. Wer trägt derartige Kosten?

Gibt die Stadt den Weg entlang der Bahn für den Lärmschutz auf, müssen die Wegerechte geklärt sein.
Alle Hildener Bürger laufen dann durch das neue Wohngebiet und haben den Blick alternativ auf eine 5m hohe Wand oder die Hausfassaden. Ist das von der Stadt so gewollt ?
`Wem gehört der Weg? Wem gehört die Lärmschutzwand? Wer trägt Baukosten u. die Folgekosten ?

Die Firsthöhe der Häuser unmittelbar am Bahnkörper ist höher als die Schallschutzwand und sie sind nur 11m vom Gleiß entfernt. Der Schallschutz mag noch greifen, aber die Erschütterungen ausgehend vom Gleiß sind erheblich und der Elektrosmog von den Hochspannungsleitungen ist ohne Zweifel gegeben.
Diese Randbedingungen sind nicht ausreichen Untersucht und dargelegt worden.
Tatsache: Der DTV-Empfang ist gestört und setzt bei der Durchfahrt von Zügen ganz aus. Ich werte das als ein Indiz für Elektro-Smog auch noch 60m entfernt vom Bahnkörper.
Ist da noch gesundes Leben überhaupt möglich und kann die Stadt einer solchen Bebauung bedenkenlos zustimmen?

<u>Ich sehe durch diese Bebauung nur Nachteile für die altstämmigen Anwohner.</u>

Diese haben keinen wirklichen Nutzen von dem geplanten Schallschutz, bekommen aber, obwohl schon lärmbelastet, dann noch mehr Belastung durch zusätzlichen Straßenverkehr. Die genannten 10 bis 20 Fahrten /Tag genau wie die Anzahl der Züge mit 250/Tag sind unrealistisch. Es sind auch in stark frequentierten Zeiten weniger als 100 Züge, berücksichtigt man aber pro Anzahl der Wohneinheiten nur 1,5 Fahrzeugen und nur 4 Fahrten /Tag
So ergeben sich ca. 160 Fahrten / Tag an Mehrbelastung.
Während der Bauphase kommt es zu erheblichen Lärmbelastungen u. Erschütterungen durch schwere Baufahrzeuge.
Diese Erfahrung durften wir schon vor einigen Jahren beim Abkippen *(bis nachts 23Uhr)* von Kelleraushub machen.
Stellt die Stadt sicher, dass nicht bis tief in die Nacht oder früh Morgens noch/schon Baustellenverkehr stattfindet?
Die starken Erschütterungen können zwangsläufig zu Schäden an Altbebauung führen.
Welche Hilfestellung gibt die Stadt bei der Schadensabwicklung ?

Die zurzeit vorliegende Variante Zufahrt Diesterwegstrasse hat zudem den Nachteil, dass die Zufahrt vom Hildener Centrum und noch schlimmer aus Richtung Langenfeld durch Spielstraßen und verkehrsberuhigte Wohngebiete erfolgen wird. Der vordere Bereich der Diesterwegstr. ist ohne Bürgersteige und jetzt schon zu schmal und mit parkenden Fahrzeugen zugestellt!
Mit der Folge das der Verkehr über Verbindungsstr./Karnaperstr./Schützenstr./ Schürmannstr.
Oder schlimmer noch aus Richtung-Richrath über Pestalotzziestr./ Goesweg /Topsweg bzw.
Overbergstr./ Bruchhauserstr./Goesweg /Topsweg fließt.

Eine Untersuchung des Verkehrsfluss wurde nicht ausreichend durchgeführt / vorgestellt.
Hieß es zunächst die „Zufahrt Karnap" ist aus Energie Aspekten mit wenig Umwege die beste Variante , wird jetzt die „Alternative Diesterweg" *(wegen mehr möglichen Wohneinheiten)* propagiert.
Mein Alternativvorschlag mit Einbahnstraße zu arbeiten wurde in keiner Weise untersucht. Dieses würde den Verkehrsfluss zumindest breiter Aufteilen, zumal der Energieaspekt scheinbar keine Rolle mehr zu spielen scheint.

Damit kommen wir zu einem weiteren Punkt: Was hat das Ganze noch mit der Ursprungs-Idee Solarsiedlung zu tun, *(moderate, Energieeffiziente-Wohnbebauung, Sonnendurchflutet in einer Grünanlage) wo sich doch* alles immer mehr zu einer maximal Bebauung im eingezäunten Getto entwickelt ?

Die zurzeit geplante Stichstraße ins Baugebiet bietet keinen richtigen Wendehammer und es scheint auch kein Fußgängerweg geplant zu sein. Die Fahrzeuge, insbesondre LKW , werden teilweise rückwärts wieder herausfahren müssen. Ist das gewollt? Unfälle in der gekurvten, unübersichtlichen Ausfahrt sind vorprogrammiert.

Wie soll die Müllentsorgung gewährleistet sein? Ist der Weg ins Bauland Privat? Müssen die Anwohner alles bis zur Diesterwegstr. bringen? Wo soll der Müll dann platziert werden?

Die Stellplätze im neuen Wohngebiet sind Mangelwahre. Wie wird verhindert, dass Parkplätze für die Anwohner der Diesterwegstr. und Karnaper Str. nicht durch Fremdfahrzeuge blockiert werden? Sind Bewohnerparkplätze geplant?

Gasleitung: Diese Leitung wird todgeschwiegen. Wer trägt die Kosten für Verlegung der Leitung? Welche Probleme/Versorgungsengpässe sind bei Stilllegung zu erwarten?

Das Gebiet ist Wasserschutzgebiet und gleich nebenan haben wir ein Naturschutzgebiet.
Flora und Fauna breiten sich zurzeit bis in die Gärten der Anwohner aus. Es gibt eine Vielzahl von Kröten, Fröschen, Lurche, Igel, Hasen und weiteres Kleingetier, auch Fledermäuse sowie die Vielfallt der Vogelwelt bis hin zum Eisvogel sind vertreten. Diese Tiere erfahren in den Wintern Futterhilfe durch die Anwohner.
Wie wirkt sich eine durchgehende 5m hohe Mauer auf die Tierwelt aus ?

Die Stadt will ihre Bürger immer entlang einer Mauer führen und an wenigen Stellen ein Schlupfloch in die Freiheit zulassen. Das erinnert mich an eine Krötenwanderung, und ist in keiner Weise wünschenswert.

Die Stadt ist verantwortlich für die Gesundheit und das Wohl Ihrer Bürger. Es wird stets von nachhaltiger Bebauung und Abdeckung des Wohnbedarfs gesprochen. Das ist sicherlich wünschenswert. Ist das aber in dieser Wohnlage gegeben? Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Stadt diesem Auftrag in keiner Weise gerecht.
Bereits in der Vergangenheit wurde dieser Bereich durch Ämter u. Bürgermeister als Ungeeignet für eine Bebauung und als erhaltenswerte Natur bewertet.
Eine Wiese die als Spekulationsobjekt gehandelt wird, soll durch den neuen Bebauungsplan aufgewertet/vermarktet werde. Wie können wir sicher sein das die Bebauung nicht nur Abschreibungsprojekt wird ?
Bleibt nur eine hässliche Mauer übrig die keiner haben will ?
Die Schallschutzmauer wird als Wohltat für die Bürger/Anwohner in diesem Bereich dargestellt.
Dem ist nicht so. Eine Befragung der Anwohner nach ihren Wünschen mit neutraler Auswertung ist nicht erfolgt.
Darf sich die Stadt über die Befürchtungen und Einsprüche der Anwohner hinwegsetzen?

Ich hoffe Sie nehmen diesen Brief als Anregung auf und überdenken dieses Projekt in allen Konsequenzen.
Sie sollten Vorteile/ Wünsche aller Anwohner, aller Hildener Bürger und insbesondere die der naturverbundenen Spaziergänger berücksichtigen und gegen den Vorteil einzelner Bürger, weniger möglicher Neuanwohner abwägen.

26.Feb.2015 [redacted]

BR26022015 [redacted]

Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1

40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
27. Feb. 2015
Ami 61 Anl. OR

Hilden, den 27.2.2015

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des B-Planes 255
Für den Bereich Karnaper Str./Schürmannstr./Diesterwegstraße

Dieses Bauvorhaben ist einfach verantwortungslos gegenüber den Bewohnern der neuen Häuser, die trotz Lärmschutzwand und passivem Schallschutz, Tag und Nacht einer immensen Lärmbelastung ausgesetzt sind. Wer soll da wohnen? Etwa junge Familien, die dann in 11 m Entfernung zu den Gleisen der Güterzugstrecke entfernt wohnen und schlafen? Mit einem Blick auf Schallschutzwände, die begrünt oder nicht, an einen Gefängnishof erinnern? Wo ein Aufenthalt im Garten nicht unbedingt der Erholung dient, wenn in kurzen Abständen Güterzüge vorbeirattern?

Wenn ein neues Wohngebiet geschaffen wird, ist die Planung so auszurichten, dass „in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleistet ist". Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 16.12.2005, BVerwG. Urteil vom 21.05.1976 – BGVerwG IV C 80.74-NJW 1976,1760)

Wer am Bahnübergang warten muss, um einen Güterzug vorbeifahren zu lassen, weiß, das Gespräche dann nicht mehr möglich sind. Das ist zu akzeptieren, weil es nur für eine kurze Zeit ist. Für Menschen, die in 11 m Entfernung ihr Haus und ihren Garten haben, ist es geradezu unmöglich, das auf Dauer auszuhalten, ohne dabei krank zu werden. Insbesondere die Bewohner des Mehrfamilienhauses an der Karnaper Straße, die nur einen geringen bzw. gar keinen Schutz durch die Lärmschutzwand haben, werden sich kaum auf dem Balkon oder der Terrasse erholen können.

Der Rat der Stadt Hilden ist hier in der Pflicht, an dieser Stelle keine Wohnbebauung zuzulassen!

Dieses Bauvorhaben ist auch verantwortungslos gegenüber den Bewohnern der bestehenden Altbauten, die durch die hohe Versiegelung weitere Wasserschäden an ihren Häusern befürchten müssen. Ferner werden die Karnaper- und die Fröbelstraße keinesfalls durch die Schallschutzwand profitieren, wie von einem bauwilligen Eigentümer behauptet.(Zitat: Ganz Karnap hat was von der Schallschutzwand.) Die Auswirkungen des Schalles nach dem Bau einer notwendig werdenden Lärmschutzwand vor dem Bolzplatz auf die Karnaper- und Fröbelstraße und weitere Straßen sind nicht untersucht.

Der Hinweis unter 10.2. der Begründung zum B-Plan 255:“ **Das vor dem Lärm des Bolzplatzes zu schützende Mehrfamilienhaus ist aber insbesondere den Emissionen der Eisenbahntrasse ausgesetzt und wird deshalb mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet.**
Der Bau einer Lärmschutzwand wird daher in der Gesamtschau der Immissionen als nicht notwendig betrachtet.“ ist nicht nachvollziehbar.
Nach den Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung wird eine Schallschutzwand dennoch nötig werden, oder dürfen die Bewohner kein Fenster mehr öffnen oder sich ins Freie setzen?
Wer zahlt dann die Lärmschutzwand vor dem Bolzplatz und wie weit muss sie gebaut werden?

Wer haftet grundsätzlich für die Folgen dieser Fehlplanung? Haftet die K+S Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, und wenn ja, mit welchem Vermögen und wie lange? Wer haftet, wenn die Gesellschaft pleite ist oder alle Grundstücke verkauft sind? Muss dann jeder Eigentümer innerhalb des B-Plans 255 haften oder haftet die Stadt Hilden und damit wir alle? Oder haften die Herren Spelter, Köster und van Arkel persönlich mit ihrem Vermögen?

Mit den Schlagworten „ Das Projekt soll sich an den Anforderungen an moderne „Solarsiedlungen“ orientieren, bzw. anlehnen an das Landesprogramm „100 Klimaschutz-siedlungen in NRW“ will man Käufern und Politikern den Bebauungsplan unmittelbar an den Güterzuggleisen schmackhaft machen.
Zu den Voraussetzungen für „ Klimaschutz-Siedlungen, gefördert vom Land NRW“ ist dort u.a. zu lesen:
-**Wasserschutzgebiete sollten** zum Schutz des Grundwassers nicht einbezogen werden. Aus ökologischen, bautechnischen und Kostengründen sollten auch Standorte mit geringen Grundwasserflurabständen (d.h. hohem Grundwasserstand wie hier in Karnap) **ausgeschlossen werden**.
- Im Sinne des Naturschutzes sollten Landschaftsschutzgebiete, Wald- und Außenbereiche nicht bebaut werden. Der **Abstand** zu Naturschutzgebieten sollte mindestens 100m, **zu den Waldrändern mindestens 50 m** betragen.
-Standorte vermeiden, die klimatische Ausgleichsfunktionen haben (Kaltluftentstehung, Kaltluftfluss, Klimaoasen).
-Lärmschutz-Richtlinien sollten möglichst **unterschritten** und nicht wie hier neben der Güterzugstrecke erheblich überschritten werden.

Also ist dieses Baugebiet auch für eine „Klimaschutzsiedlung“ denkbar ungeeignet, auch nicht in „Anlehnung“ daran.

Des weiteren spricht ganz massiv gegen eine Bebauung am Stadtrand unserer mehr als dicht besiedelten Stadt, dass man in Zukunft nur durch Lärmschutzwände rechts und links auf der Karnaper Straße in das von vielen Hildenern zu Fuß oder mit dem Fahrrad genutzte Naherholungsgebiet Karnap-West gehen oder joggen muss. Eine nicht nur für mich grauenhafte Vorstellung. Wir gehen dort sehr viel spazieren und an den Wochenenden ist dort eine wahre Völkerwanderung zu beobachten. Die Sicht auf das freie Feld und den Wald werden durch die Lärmschutzwände drastisch verschandelt, und das nicht nur von der Karnaper Straße aus sondern auch aus Richtung Karnap- West.

Der vielgenutzte Weg entlang der Güterzugstrecke ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen und kann deshalb auch nicht ohne Änderung des Flächennutzungsplan in Anspruch genommen werden. Auch in diesem Verfahren wären die Bürger zu beteiligen.

Aus all diesen Gründen und es gäbe noch mehr zu bemängeln, fordere ich:

1. Die Bebauungsplanung für dieses zum gesunden Wohnen ungeeignete Gebiet einzustellen.
2. Den entlang der Bahnstrecke verlaufenden Teil des Diesterweges , wie im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, als öffentlichen Weg mit den dort stehenden Mirabellen-Bäumen zu erhalten.
3. Das Landschaftsbild, so wie es jetzt ist, im Sinne der Hildener Erholungssuchenden und der dort wohnenden Bürger zu erhalten und nicht durch eine hohe Lärmschutzwand zu verschandeln.

[redacted]

.....

[redacted]

[redacted]

21.02.2015

Stadt Hilden
Fachbereich Planung

STADT HILDEN
Poststelle
26. Feb. 2015
Amt 61 An 01

26. 02. 15

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Betr.: Offenlegung des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Strasse / Schürmannstrasse/ Diesterwegstrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Grundstück ist als Bauland aufgrund der vorliegenden Gutachten,

1. zur Lärmbelastung, die trotz Lärmschutzwand nicht auf akzeptable Werte, geschweige denn Richtwerte (siehe Anlage) reduziert werden kann
2. zum Grundwasserspiegel ,

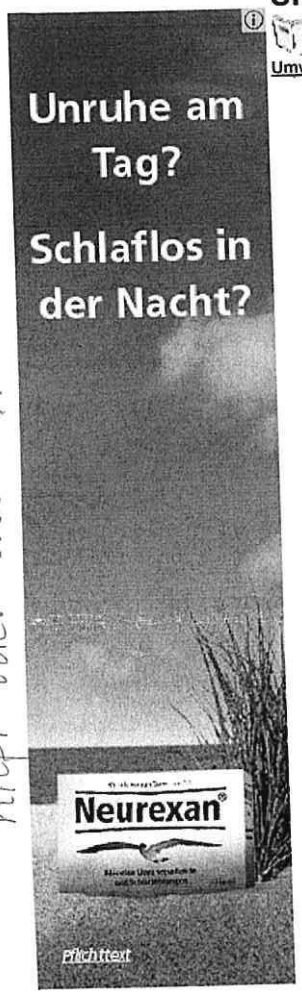
sowie durch eine 3. völlig unzureichende Verkehrsanbindung (außer direktem Zugang zum Gleiskörper)

nicht geeignet.

Kein Normalbürger hätte die Genehmigung zur Bebauung erhalten. Köln hat hierfür eine entsprechende Bezeichnung.

Wir wünschen gutes Gelingen und reichlich Fördermittel des Landes NRW für diese Mustersiedlung.

[redacted]



hilft hier nicht!!

Diese Ärzte könnten Ihnen helfen (imedo-Anzeigen) Umweltmediziner in Ihrer Nähe

- [redacted]
  Facharzt für Hygiene-
  Empfehlen | Termin
- [redacted]
  Leiter, Institut für Umweltmedizin (IFU)
  Ernährungs- und Umweltmedizin
  ★★★★☆ (2)
  Empfehlen | Termin
- [redacted]
  Facharzt für Hygiene und Umweltmedizin
  Empfehlen | Termin

Problembereich Lärm

Inhaltsübersicht

Richtwerte
Gesundheitsschäden

Was ist Lärm?

Als Lärm bezeichnet man die Geräusche, die uns stören oder zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Viele Menschen in Deutschland empfinden Lärm als eine starke Umweltbeeinträchtigung und immer mehr Menschen werden durch Lärm geschädigt.

Top

Richtwerte

Die Richtwerte sollen Menschen vor den schwerwiegenden gesundheitlichen Folgen von Lärmschädigungen schützen.

Lärm ist einer der wichtigsten Problembereiche in der Umweltmedizin. Immer mehr Menschen werden durch Lärm beeinträchtigt und geschädigt. Das Ausmaß der Auswirkungen des Lärms wird durch den Schalldruckpegel bestimmt. In der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm sind Immissionsrichtwerte in dB (A) festgelegt:

	Tag	Nacht
Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind.	70	
Gebiete mit vorwiegend gewerblichen Anlagen	65	50
Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen	60	45
Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	55	40
Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanlagen	45	35
Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind	40	30

Subjektive Empfindungen sind

Viele Alltagsgeräusche liegen über diesen Werten und können, individuell unterschiedlich, als sehr

• [redacted]
Facharzt für Hygiene und Umweltmedizin
Empfehlen | Termin

• [redacted]
Facharzt für Hygiene und Umweltmedizin
Empfehlen | Termin

Mehr Ärzte in Ihrer Nähe | Region ändern

bei der Beurteilung der individuellen Belastung von großer Bedeutung.

belastend empfunden werden. Der Motor eines Lastwagens beispielsweise liegt bei 110 dB(A), ein Walkman mit voller Lautstärke auf 130 dB(A). Weitere Unterschiede gibt es, bei der Lärmempfindung im Hinblick auf die Art , die Dauer und die Lautstärke des Lärms. Dazu gehören:

- Dauertöne mit einer gleichmäßigen Mischung des gesamten Spektrums sind subjektiv weniger belastend, als einzelne Töne.
- Hohe Töne stören mehr als tiefe Töne.
- Lärm ohne Vorwarnung ist störender, als erwarteter Lärm.
- Gleiche Lärmpegel werden in geschlossenen Räumen als belastender empfunden, als im Freien.

Top

Gesundheitsschäden

Lärm schadet dem gesamten Organismus.

Gesundheitsschäden durch Lärm können vielfältig sein. Lärm und Schall wirkt nicht nur auf das Ohr, sondern sie beeinflussen über zentralnervöse Impulse den gesamten Organismus. Neben dem Ohr können auch andere Bereiche beeinträchtigt sein. Dabei kann es zu vorübergehenden Beschwerden oder auch zu dauerhaften Erkrankungen kommen.

Lärmschwerhörigkeit ist die häufigste Berufskrankheit.

Insbesondere langanhaltende Lärmbelastungen können zu einer Lärmschwerhörigkeit führen. Sie ist die in Deutschland häufigste Berufskrankheit. Alarmierend ist, dass heute auch jeder 4. Jugendliche unter Hörverlust leidet. Grund ist die Lautstärke beim Hören von Musik und die häufige Nutzung von Kopfhörern.

Akute Lärmtraumata schädigen das Innenohr.

Bei einem akuten Lärmtrauma können innerhalb von Sekunden dauerhafte Hörstörungen auftreten. Bei einem hohen Schallpegel von über 120 dB(A) kann die Schalldruckwelle Schädigungen im Innenohr verursachen. Eine anfangs leichte Schädigung kann sich deshalb später weiterentwickeln.

Gehörschäden umfassen ein breites Spektrum.

Gehörschäden durch Lärm können insgesamt folgendes Spektrum umfassen:

- Störung des Frequenzempfindens
- Störung des Richtungshörens
- Störungen des Sprachverständnisses, wenn z. B. leise Töne nicht wahrgenommen werden, laute Töne dafür aber um so lauter.
- Hochtonschwerhörigkeit: Die Unterhaltung mit mehreren Menschen ist erheblich gestört.
- Tinnitus. Die Ohrgeräusche werden oft als sehr viel störender empfunden, als eine Schwerhörigkeit.

Risiko für Herzinfarkt steigt.

Bei erhöhten Lärmpegeln von über 85 dB(A) reagiert der Körper mit einer vermehrten Ausschüttung von Adrenalin. Dadurch wird der Herzschlag beschleunigt und der Blutdruck steigt. Das Risiko, eine Herz- Kreislauf- Erkrankung zu entwickeln, ist

in lärmexponierten Gebieten, z. B. in der Umgebung von Flughäfen, erhöht. Neben dem Rauchen, ist der Lärm der zweitwichtigste Risikofaktor für einen Herzinfarkt am Arbeitsplatz.

Schlafstörungen

Nachgewiesen sind auch durch Lärm induzierte Schlafstörungen. Die REM- Schlafphasen sind kürzer und der Schlaf ist nicht mehr so erholsam.

Kommunikation ist gestört.

Eine wichtige Beeinträchtigung durch Lärm ist die Störung der Kommunikation. Das betrifft sehr häufig ältere Menschen, die Probleme haben, in einer lauten Umgebung gesprochene Sprache zu verstehen. So kann Lärm zu einer verstärkten Isolation führen.

Konzentrations- und Gedächtnisleistungen sind beeinträchtigt.

Lärm hat auch psychische Auswirkungen. Die Konzentrationsfähigkeit nimmt ab. Ebenso kann das Kurzzeitgedächtnis beeinträchtigt sein. Die psychischen Wirkungen sind individuell sehr unterschiedlich, weil jeder Mensch unterschiedlich belastbar ist.

Top

Zur Übersicht: Problembereiche

Lautstärke Db

Akustikmessungen - einfach, schnell und zuverlässig.

Google-Anzeigen

[redacted]

2. Februar 2015

[redacted]

STADT HILDEN
Poststelle
6. Feb. 2015
Amt 01 An 01

lfd 9.02.15
GA
bitte Entwurf für Anhörtscheiben
IV/61

Zur Offenlage der Planung „Karnaper Straße"

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin!

In der Presse wurde ja ausführlich über das neue Baugebiet an der Karnaper Straße berichtet.
Ich wohne mit meiner Familie seit 1990 auf der Schützenstr. Ecke Karnaper Straße. In den letzten Jahren fällt mir auf, dass die Güterstrecke der Deutschen Bahn viel häufiger und vor allem nachts genutzt wird. Im Sommer ist es fast nicht mehr möglich, bei offenem Fenster zu schlafen, weil alle paar Minuten ein Zug mit lautem Geratter vorbeifährt.
Jede Autobahn wird heute mit Flüsterasphalt gebaut und in Wuppertal die A46 teilweise sogar überdacht. Nur bei der Deutschen Bahn scheint sich nichts zu tun, obwohl die Strecke mitten durch ein Wohngebiet führt.
An der linken Seite des neuen Baugebiets (Karnaper Wiese) wird jetzt eine Lärmschutzwand gebaut. Ich möchte Sie bitten, sicher zu stellen, dass die Wand nicht nur den neuen Häusern, sondern auch den heutigen Bürgern etwas bringt. Außerdem darf das nur der Anfang sein. Die Lärmschutzwand ist ja "nur" im Bereich der neuen Häuser und muss dringend nach Norden und Süden weitergebaut werden.

Viele Grüße

[redacted]

[redacted]

Hilden, den 24.02.2015

STADT HILDEN
Poststelle
24. Feb. 2015
Amt 61 Anl. CN

24.02.15
25.02

Stadtverwaltung Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmannstraße/ Diesterwegstraße in Hilden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Mehrzahl von Gründen lassen sich gegen eine Bebauung des naturnahen Grundstücks anführen:

- der Lärm durch die daneben liegende Güterbahnlinie,
- Konsequenz: eine Lärmschutzwand von 4-5m Höhe,
- diese wiederum riegelt das Gelände vom angrenzenden Naturschutzgebiet ab.

Die Aufzählung ließe sich noch fortführen, erübrigt sich aber, wenn man dem nächsten Punkt konsequent nachgeht.

Wie mir bekannt ist, wurden die überwiegenden Teile des Planungsgebiets von der Bezirksregierung Düsseldorf als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Warum wurde dieses durch die Verwaltung der Stadt Hilden nicht als Erstes im Vorfeld vor der Aufstellung des Bebauungsplanes abgeklärt? Will man hier Tatsachen schaffen – dem Hörensagen nach gehört das Grundstück einem ehemaligen Ratsmitglied? Dies ist alleine schon deshalb bedenklich, weil wertvolle städtische Personalressourcen gebunden wurden und werden. Daher fordere ich die Verwaltung auf, die Frage der ungeklärten Hochwasserproblematik vor weiteren Schritten zu klären und den Bebauungsplan 255 bis dahin zurückzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Groll, Lutz

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 26. Februar 2015 13:53
An: Groll, Lutz
Betreff: [SPAM] Einwand B-Plan 255/ Baustellenverkehr

Sehr geehrter Herr Groll,

vielen Dank für Ihre Erläuterungen zum B-Plan 255.

Bei Ihrer weiteren Planung bitten wir Sie zu beachten, dass die Karnaper Straße auf einer Länge von ca. 70 m nur 3 m breit ist. Dies wird im Hinblick auf den ggf. zu erwartenden Baustellenverkehr insbesondere problematisch, da in diesem Abschnitt die Häuser teilweise direkt an der Straße liegen. Durch den Baustellenverkehr im Jahr 2010 (Abriss Wasserwerk) kam es bereits zu erheblichen Mauerwerksbeschädigungen.

Eine Baustellenzufahrt durch diesen Teil der Karnaper Straße ist durch diese bereits erfolgten und der Stadt Hilden bekannten Beschädigungen aus unserer Sicht nicht verantwortbar. Es stellt sich die Frage: liegt bei den zu erwartenden Beschädigungen der Bestandsobjekte eine Genehmigungsfähigkeit vor? Dies ist sicher auch im Hinblick auf eine eventuelle Haftung ein nicht zu vernachlässigender Aspekt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Eing. 26.2.2015

[redacted]

[redacted]

Stadtverwaltung
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Hilden, den 25.02.2015

In dem Verfahren zur Offenlage der Planentwürfe

des Bebauungsplanes 255 (Karnaper Str., Schürmannstr., Diesterwegstr.)

lehnen wir den vorliegenden Planentwurf ab.

Begründung

Das Gelände ist durch die unmittelbare Nähe zur Güterbahnstrecke für die geplante Wohnbebauung ungeeignet.

Auf Grund der immensen **Lärm- und Erschütterungsimmissionen** vertritt das Gesundheitsamt des Kreises Mettmann in seiner Stellungnahme vom 18.12.2013 die zutreffende Ansicht, dass „im Plangebiet (...) nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen bzw. diese nur sehr eingeschränkt gegeben sind". Selbst wenn die Errichtung einer - angeblich - 5 m hohen Lärmschutzwand berücksichtigt wird, werden „immer noch tagsüber bis zu 70 und nachts bis zu 72 dB(A) im 1. OG berechnet; d.h. die Orientierungswerte für WR-Gebiete werden bis zu 20 dB(A) tagsüber bzw. 32 (!) dB(A) nachts überschritten" (S. 3, Abs. 6 des Schreibens vom 18.12.2013).

Obwohl eine 5 m hohe **Lärmschutzwand** bereits massiv in das Landschaftsbild eingreift und damit die bestehenden Anwohner benachteiligt, ist die Höhe der Wand kaum ausreichend. Im Planungsgebiet soll eine zweigeschossige Bebauung erfolgen. Bei einer normalen Zimmerdeckenhöhe von 2,50 m ist offensichtlich eine Höhe von 5 m nicht ausreichend und eine noch höhere Lärmschutzwand pervertiert das Bauvorhaben noch mehr. Die Entscheidungsträger mögen sich doch einmal eine entlang der Bahnstrecke verlaufende Wand vor Augen führen, die über eine Länge von ca. 90 m eine mindestens 2 Stockwerken entsprechende Höhe hat. Der Vergleich mit einer Gefängnismauer mag dabei zunächst polemisch wirken, trifft bei genauerer Überlegung jedoch bedauerlicherweise zu.

Da die Anzahl der Wohneinheiten bei jeder Umplanung im Laufe der Jahre stetig erhöht wurde und nun im aktuellen Plan 28 Wohneinheiten vorgesehen sind, entsteht der Eindruck eines hinter einer Lärmschutzwand hinein **gezwängten Ghettos**. Diese Bezeichnung ist nicht zu polemisch gewählt,

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

EINGEGANGEN
27. FEB. 2015
Erled. .....

Datum 21.02.15

[redacted]

Anregungen und Bedenken zur Offenlegung – bis spätestens am 27. März 2015 – des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße

Es ist ein Trauerspiel das man so die Natur zubauen will. Viele Hunde-besitzer und Naturfreunde gehen an der Bahn spazieren und geniessen diese unbebaute Landschaft. Und jetzt soll dort alles zugebaut und betoniert werden. Die armen Tiere denen der Lebensraum genommen wird. Und hat sich wirklich mal jemand Gedanken gemacht über die Wassermengen, wo sollen die versickern? Ganz zu schweigen von den hohen Kosten für diesen läpischen Lärmschutz der vielleicht

Unterschrift [redacted]

Datum 21.02.15

gar nichts nutzt. Wieso machen Menschen sowas ??? Wir Menschen zerstören die Natur →

und nehmen uns selbst damit den Lebensraum. Wann denkt jemand mal darüber nach?

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
27. Feb. 2015
Amt ..... Anl. .....

Absender: **Bitte in DRUCKSCHRIFT**

[redacted]

Vorname Name

[redacted]

Straße

[redacted]

Anregungen und Bedenken Offenlegung des Bebauungsplanes 255 für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmanstraße/ Diesterwegstraße

Es ist für mich unverständlich, weshalb der Rat der Stadt überhaupt eine solche Planung den Bürger/innen in einer Offenlage vorlegt, wenn in den Ratsunterlagen schon die folgende **Mahnung des Gesundheitsamt** beim Kreis Mettmann **zu lesen war**:

„Gegen die beabsichtigten Planungen eines neuen Wohngebietes, direkt angrenzend an die Güterbahnstrecke, bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes auf Grund der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken." – „ ... ist daher ... keine Wohnnutzung zu empfehlen, insbesondere keine Neuplanungen.".

Unmittelbar, bis 11 Meter an die Bahngleise heran, sollen Wohnungen neu gebaut werden und damit die Bewohner einer **unzumutbaren Gefährdung durch Lärm, Erschütterung und Elektrosmog** ausgesetzt werden. Und dies nur, um einem früheren Ratsmitglied die "Vermarktung" der ehemaligen Karnaper Festwiese zu ermöglichen. Es gibt **kein öffentliches Interesse** an dieser Bebauungsplanung und dem Ausverkauf der öffentlichen Diesterwegstraße entlang der Bahnstrecke.

Zu der **Krebsgefahr durch Elektrosmog**, die in der Sendung „Markt" des WDR aus dem Jahr 1997 berichtet wurde, findet sich kein Hinweis. Dabei ist seit langem bekannt, dass ein hohes Risiko für z.B. Krebserkrankungen von vielbefahrenen Zugstrecken in Bodennähe ausgeht.

Die Gutachten zu Lärm, Wasser und Hochwasser weisen Fehler und Lücken auf:
- Das **Lärmgutachten** sagt Nichts aus über die Auswirkungen zu den bestehenden Häusern außerhalb des Bebauungsplangebietes durch Reflexionen, Umlenkungen und Doppeleffekte. Der notwendige Lärmschutz zum Bolzplatz wird ausgeblendet. Und dies, obwohl es Allgemeinwissen ist, dass Lärm sich als Kugelwelle ausdehnt.
- **Ungeklärte Grundwasser - und Hochwasserprobleme**. So steht Grundwasser auf der Wiese bereits nach 1,5m statt erst nach 2,5m unter dem Boden an. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde erst nach 1 m ermittelt. Darüber ist der Boden jedoch nur mäßig bis gering versickerungsfähig. Es ist anzunehmen, dass das Wasser wird zur Altbebauung hin abgedrängt wird und dort zu Problemen führt. Die Rigolenversickerung wird im Bebauungsplan nicht nachgewiesen, warum? Und soll die Haftung für Schäden an bestehenden Häusern durch die Stadt an eine Projektgesellschaft ausgelagert werden?
Die mögliche **Überflutung des Geländes bei Starkregenereignissen** befindet sich noch in der Überprüfung und dennoch belastet die Stadt Hilden die Anwohner schon mit dieser "Offenlage", die sich schon bald als völlig unnötig erweisen kann.

Ex-Bürgermeister Günther Scheib hat schon 2006 vor hohen Kosten für den Schallschutz und **dem Eingriff in das Landschaftsbild** durch eine hohe Schallschutzwand gewarnt.

Ich fordere deshalb :
1. Die Bebauungsplanungen für dieses zum gesunden Wohnen ungeeignete Gebiet einzustellen.
2. Den entlang der Bahnstrecke verlaufenden Teil der Diesterwegstraße, wie im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, als öffentlichen Weg und damit auch das Landschaftsbild zu erhalten.
3. Das Landschaftsbild, wie auch vom früheren Bürgermeister Scheib in 2006 vorgeschlagen, zu erhalten und nicht durch eine hohe Lärmschutzwand drastisch zu verschandeln. (Siehe Bild)

Hilden, den 27 . Februar 2015 (Spätester Eingang 27.02.2015)

[redacted]

Unterschrift

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
27. Feb. 2015
Amt ..... Ani. .....

Datum 22.2.2015

Anregungen und Bedenken zur Offenlegung – bis spätestens am 27. Februar 2015 –
Bebauungsplan 255 für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmannstraße/ Diesterwegstraße

Mahnung des Gesundheitsamtes, Kreis Mettmann:
„Gegen die beabsichtigten Planungen eines neuen Wohngebietes, direkt angrenzend an die Güterbahnstrecke, bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes auf Grund der immensen Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken." – „ ... ist daher ... keine Wohnnutzung zu empfehlen, insbesondere keine Neuplanungen."

Ex-Bürgermeister Günther Scheib hat schon 2006 vor hohen Kosten für den Schallschutz und dem Eingriff in das Landschaftsbild durch eine hohe Schallschutzwand gewarnt.

Ich fordere deshalb :

1. Die Bebauungsplanungen für dieses zum gesunden Wohnen ungeeignete Gebiet einzustellen.
2. Den entlang der Bahnstrecke verlaufenden Teil der Diesterwegstraße, wie im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, als öffentlichen Weg zu erhalten.
3. Das Landschaftsbild nicht durch den geplanten, aber funktionell fragwürdigen Lärmschutzwall auf Dauer zu verschandeln.

[redacted]

Unterschrift/Datum

Absender: (bitte in Druckschrift)

[redacted]

Vorname, Name

[redacted]

Straße [redacted]

Stadt Hilden:
Bebauungsplan Nr. 255
für den Bereich Karnaper Straße, Eisenbahntrasse und Diesterwegstraße

Begründung und Umweltbericht

Stand: 31.01.2019

Auftraggeber (Erschließungsträger):
K + S Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Alfons Küster, Jürgen Spelter
Vennstraße 164, 40627 Düsseldorf

Planverfasser (Planungsträger):
Hamann I Stadtplaner + Architekten
Hammerschmidtstr. 45, 50999 Köln

Überarbeitung der Unterlagen des Planverfassers:
büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mittelstraße 55, 40721 Hilden

GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 255

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
und
Artenschutzrechtliche Prüfung:
Lill + Sparla
Landschaftsarchitekten • Ingenieure
Dillenburger Str. 71, 51105 Köln

Schalltechnisches Gutachten:
ISRW
Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor GmbH
Kalkumer Straße 173, 40468 Düsseldorf

Hydrogeologisches Gutachten:
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller
Poststr. 12, 40721 Hilden

INHALTSVERZEICHNIS Seite

Teil A: Begründung

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.	STÄDTEBAULICHE UND NATURRRÄUMLICHE SITUATION	5
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planung	6
3.2	Planungsrecht im Umfeld des Plangebietes	7
4.	PLANUNGSANLASS	8
5.	VERFAHRENSSCHRITTE	8
6.	BEBAUUNGSPLAN / ERSCHLIESSUNGSTRÄGER	9
7.	ZIEL DER PLANUNG	9
8.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	10
9.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
9.1	Flächen-Layout	11
9.2	Äußere Erschließung	11
9.3	Innere Erschließung	11
9.4	Öffentliche und halböffentliche Räume	12
9.5	Orientierung der Bebauung / Eignung für Gewinnung von Sonnenenergie	12
10.	IMMISSIONSSITUATION	13
10.1	Schienenverkehr	13
10.2	Bolzplatz nördlich der Karnaper Straße	13
11.	ÖKOLOGISCHES KONZEPT	13
11.1	Eingriff in den Naturraum und Ausgleichsmaßnahmen	13
11.2	Versickerung des Niederschlagswassers	15
12.	PLANINHALTE	16
12.1	Bebauung	16
12.2	Ausschluss bestimmter Nutzungen	17
12.3	Begrenzung der Bodenversiegelung / Nebenanlagen	17
12.4	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
12.5	Erschließung	18
12.5.1	Verkehrliche Erschließung	18
12.5.2	Entwässerungstechnische Erschließung	20
12.5.3	Hochwasserschutz	21
12.5.4	Grundwasser	21

12.6 Schutz vor Lärm und Erschütterungen / Immissionsschutz 21
12.7 Grüngestaltung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 24
12.7.1 Erhalt und Schutz vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen 24
12.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 24
12.7.3 Unterhaltung und Wiederanpflanzung 25
12.7.4 Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen 26
12.8 Artenschutz: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen 26

13. EINSICHTNAHME IN AUSSERSTAATLICHE REGELUNGEN/RECHTSGRUNDLAGEN 27

14. KOSTEN DER INFRASTRUKTUR 28
14.1 Kosten der Erschließung 28
14.2 Kosten der Lärmschutzwand 28

15. KOSTEN FÜR DIE STADT HILDEN 28

Teil B: Umweltbericht

1. EINLEITUNG 29
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 29
1.2 Ziele des Umweltschutzes 30

2. GUTACHTEN ZUR ERARBEITUNG DER VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN 31

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 32

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH 35
4.1 Schutzgut Mensch 35
4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaft 35
4.3 Schutzgut Wasser und Boden 36
4.4 Schutzgut Klima 36

5. EINGRIFFSBILANZIERUNG 36

Teil A: Begründung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Hildener Süden, am westlichen Rand des Siedlungsbereiches. Es wird durch die Karnaper Straße, die Eisenbahntrasse und die Diesterwegstraße begrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N. 255 umfasst die Flurstücke 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 327 und 483 (zum Teil) sowie die Flurstücke 69, 154, 155, 475 (im Eigentum der Stadt Hilden).
Der notarielle Abschluss des Kaufvertrages über die letztgenannten Flurstücke zwischen der Stadt Hilden und dem Erschließungsträger wird gemeinsam mit dem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu Ende des Bebauungsplan-Verfahrens und vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 hat eine Größe von 10.193 qm.

Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 255 (Auszug aus dem GeoPortal Hilden)

2. STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE SITUATION

Das weitere städtebauliche Umfeld des Plangebietes im Osten und Süden besteht aus Wohngebieten, die zwar durchgrünt sind, aber durch eine heterogene, 1-3 geschossige Bebauung geprägt werden.
Der Block zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße, Diesterwegstraße und Güterbahnlinie, in dem sich das Plangebiet befindet, ist vor allem durch einzeilige Straßenrandbebauung geprägt. Eine *planvolle* Entwicklung „in die Tiefe“ des Blockes hat bisher nicht stattgefunden.
Große Teile des Blockinneren (bis zur Bahnlinie im Westen) sind daher unbebaute Brachflächen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen diese Flächen städtebaulich und ökologisch sorgfältig entwickelt werden.

Der Bereich wird zudem durch einen städtebaulichen Missstand geprägt:

Auf den Gleisen am Westrand des Gebietes fahren tags und nachts Güterzüge in dichter Folge. Dieses führt zu Emissionspegeln, die die Richtwerte erheblich überschreiten und den Bau einer Lärmschutzwand im Plangebiet entlang der DB-Trasse sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz und zum Erschütterungsschutz notwendig machen.

Abb. 2 Luftaufnahme des Blockes (Google Earth; Stand der Bildaufnahme: 21.04.2018)

Die naturräumliche Situation stellt sich, gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als „Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung“ dar.
Das Plangebiet wird an drei Seiten umrahmt von Gärten und Hecken der Wohnbebauung an der Karnaper Straße, der Schürmannstraße und der Diesterwegstraße, sowie von einem bewachsenen Graben entlang der Bahnlinie.
An der Bahnlinie besteht ein 3 m breiter Asphaltweg, der die Karnaper- und die Diesterwegstraße verbindet. Er wird begleitet von ausgewilderten Pflaumensträuchern und einer Weide.
In der Nordwestecke zur Karnaper Straße befinden sich Kleingärten und ehemals genutztes Gartenland, das mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bewachsen und stark verwildert ist.
Das übrige Gelände ist vermutlich eine brach gefallene Wiesen- oder Weidefläche, die überwiegend mit spontaner Vegetation (Weiden, Birken, Hainbuchen, Weißdorn etc.) bestanden ist.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im seit April 2018 geltenden Regionalplan Düsseldorf (Regionalplan Düsseldorf RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.
Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP von 1993) ist es als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 255 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Abb. 3 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Auszug aus dem GeoPortal Hilden)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Das Vorhaben stellt gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff ist entsprechend auszugleichen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Karnap. Die bedeutet für die vorgesehene Bebauung keinerlei Beschränkung.
Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist jedoch vor der Versickerung einer entsprechenden Behandlung zu unterziehen.

3.2 Planungsrecht im Umfeld des Plangebietes

Die planungsrechtliche Situation im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 255 stellt sich wie folgt dar:

- in den bebauten Flächen des Blockes zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße, Diesterwegstraße und Güterbahnlinie, in dem sich das Plangebiet befindet gibt es keinen Bebauungsplan
- im Block östlich der Schürmannstraße gilt das gleiche
- im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.70A an das Plangebiet an; er schließt auch die Diesterwegstraße ein
- nördlich, jenseits der Karnaper Straße, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139, dessen Aufstellungsverfahren im Jahr 2019 möglicherweise wieder aufgenommen wird.

Abb. 4 Bebauungspläne im Umfeld (Auszug aus dem GeoPortal Hilden)
(grün: Rechtkräftige Bebauungspläne; rot: Bebauungspläne im Verfahren)

4. PLANUNGSANLASS

Für den Block zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße, Diesterwegstraße und Eisenbahntrasse, ist anders als in seinem Umfeld, bisher keine städtebauliche Planung durchgeführt worden. Nach § 34 BauGB wäre hier jedoch keine weitere Entwicklung möglich.
Das hier vorliegende Aufstellungsverfahren für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB bietet für den Geltungsbereich nun die Möglichkeit, den gesamten Block adäquat weiter zu entwickeln:

- im Blockinneren findet eine behutsame Nachverdichtung statt und am Westrand entsteht eine aufgelockerte Bebauung mit den erforderlichen Wohnumfeldqualitäten
- durch die Verfahrensschritte des Bebauungsplanes, namentlich die §§ 3 und 4 BauGB, wird eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit und der zuständigen Behörden und Träger öffentlichen Belange an der Planung gewährleistet
- die Beteiligung des Erschließungsträgers und die Bindung durch einen Städtebaulichen Vertrag ermöglicht die Errichtung der erforderlichen Infrastruktur und der notwendigen Maßnahmen und Anlagen zum Immissionsschutz.

5. VERFAHRENSSCHRITTE

Das bisherige Verfahren ist wegen der schwierigen äußeren Rahmenbedingungen der Planung (Stichworte: Lärmschutz, notwendiger Flächenerwerb etc.) und durch eine Veränderung auf Seiten der Vorhabenträger / Erschließungsträger in zwei Phasen geteilt.

02.02.2011 Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss als Bebauungsplan Nr. 255 und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 11;
mit 2 Varianten der äußeren Erschließung (über die Karnaper Straße und die Diesterwegstraße)

25.10.2012 Bürgeranhörung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB

15.01. bis 18.02.2013 Erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB.

Nach den o.g. Beteiligungen der Bürger und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan überarbeitet und die eingebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt; unter anderem durch Beschränkung auf die favorisierte Variante der Erschließung über die Diesterwegstraße.

Zudem entschied sich der Auftraggeber des Bebauungsplanes statt des Modells des Vorhabenträgers in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für das Modell eines Erschließungsträgers, der durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) an seine Aufgaben gebunden ist.

18.09.2013 erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 255 durch den Stadtentwicklungsausschuss

08.10.2013 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

18.11. bis
19.12.2013 erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

16.01. bis
28.02.2015 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 255 sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach den genannten Beteiligungsverfahren ergaben sich neue Erkenntnisse (z. B. Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse) und zu internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (Handlungskonzept „Ittermündung bis zum HRB Trotzhilden"), die in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden. Außerdem wurden eingebrachte Bedenken und Anregungen abgewogen und berücksichtigt.
Die Änderungen in der Planung machen eine erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 255 sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nötig.

6. BEBAUUNGSPLAN / ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

Der Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 255 ist die

- K+S Projektentwicklungsgesellschaft mbH
  Alfons Küster, Jürgen Spelter
  Vennstraße 164, 40627 Düsseldorf

Zwischen der Stadt Hilden und dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen.
Gegenstände dieses städtebaulichen Vertrages sind u.a.:

- die Herstellung der Erschließung (Straße und Kanalisation) durch den Erschließungsträger nach den Vorgaben der Stadt Hilden und die anschließende kosten- und lastenfreie Übergabe an die Stadt Hilden
- der Bau einer Lärmschutzwand zum Schutz des Plangebietes vor den von der Bahnlinie ausgehenden Lärmemissionen und Erschütterungen
- die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB wie er sich aus der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 255 ergibt.

7. ZIEL DER PLANUNG

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung müssen bereits bei der Planung von Wohngebieten neue Prinzipien gelten:

- Zur Schonung der Ressourcen und zum Klimaschutz muss der Einsatz erneuerbarer Energien zum üblichen Standard werden. Das bedeutet vor allem: Nutzung der Sonnenenergie (durch Photovoltaik bzw. thermische Sonnenkollektoren) in Verbindung mit energetisch optimiertem Bauen.
  Aber nicht nur die Planung der Einzelgebäude, sondern bereits das städtebauliche Konzept der Siedlung muss auf die Nutzung der Sonnenenergie ausgerichtet sein.

- Gesellschaftliche Veränderungen und ihre besonderen Anforderungen müssen berücksichtigt werden. Stichworte sind vor allem der demographische Wandel (der steigende Anteil alter Menschen an der Gesellschaft) und die Notwendigkeit, mehr kinder- und familiengerechte Wohnungen und – dies kann ein Bebauungsplan leisten – adäquate Wohnumgebungen anzubieten.

Ziele für die Entwicklung des Bereiches

Das Wohnquartier, das im Bereich zwischen Karnaper Straße, Bahnlinie und Diesterwegstraße entstehen soll, soll in diesem Sinne für die Planung städtischer Wohngebiete modellhaft sein.
Konkret bedeutet das:

- Die Siedlung soll sich an den Anforderungen an moderne „Solarsiedlungen“ orientieren.
  Die Bebauung muss nicht nur über kollektorgeeignete Dachflächen verfügen, sondern durch hochwirksame Wärmedämmung, Verwertung von Abwärme etc. energetisch den aktuellen Stand der Technik demonstrieren.
  (Dächer, Vorzeitige Verpflichtung der Bauherren auf die EnEV 2016)

- Bereits das städtebauliche Konzept muss vorbildhaft die Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen: Dies beinhaltet (in Anlehnung an das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“)
  - die optimale Orientierung der Gebäude
  - die Vermeidung von Verschattungen
  - sparsame und verkehrsberuhigte Grundstückserschließung
  - flächensparendes Bauen, Kompaktheit der Baukörper
  - Trennung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen
  - gemeinschaftsfördernde Einrichtung.

- das Wohnumfeld soll familiengerecht und für alle Altersgruppen geeignet sein, d.h. es muss eine Vielfalt an wohnungsnahen öffentlichen und halböffentlichen Räumen und Einrichtungen bieten.

8. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

In Hilden besteht ein unverändert großer Bedarf an Wohnbauflächen; zugleich sind die Möglichkeiten, Bauflächen nachzuweisen heute sehr begrenzt.
Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung muss deshalb gem. § 1a Abs. 2 BauGB der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sein.

Die Notwendigkeit eines qualifizierten Bebauungsplanes anstatt der nur eingeschränkt möglichen und steuerbaren Entwicklung des Bereiches nach § 34 BauGB ist vorn bereits dargestellt worden (siehe Punkt 4. Planungsanlass).

Zudem wird mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzung geschaffen, die problematische Immissionssituation (i.e. die Lärmbelästigung durch den Schienenverkehr) durch eine Lärmschutzwand auch für die vorhandene Bebauung zu mindern.

Durch die mit dem BRW und dem Kreis Mettmann abgestimmten externen Ausgleichsmaßnahmen im „Handlungskonzept Itter“, die an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werdend (siehe Punkt 12.7.4 Zuordnung

der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen) wird ferner ein Beitrag zu einer der wichtigen vorgesehenen ökologischen Maßnahmen an den Gewässern in Hilden geleistet.

9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept wird wesentlich geprägt durch die Bahnlinie als westliche Grenze und den Zuschnitt der „Restflächen“ im Blockinneren hinter der Straßenrandbebauung an der Karnaper Straße und der Schürmannstraße.

9.1 Flächen-Layout

Am westlichen Rand des Quartiers, von der Güterbahnlinie getrennt durch eine Lärmschutzwand, liegt eine Reihe von fünf Doppelhäusern.
Im Norden ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen; weitere Einfamilienhäuser sind als Doppel- oder Reihenhäuser (mit insgesamt maximal 13 WE) und einem freistehenden Einfamilienhaus geplant.

9.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die Diesterwegstraße (im 2-Richtungsverkehr) erschlossen.
Zusätzlich ist für die Ein- und Ausfahrt von Lösch-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen eine Verbindung (mit einer Breite von 3,50 m) zur Karnaper Straße geplant.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden maximal 28 Wohneinheiten entstehen.
Die verkehrlichen Auswirkungen auf die umgebenden Straßen sind daher gering: der morgendliche und abendliche Quell- und Zielverkehr wird bei etwa 12 bis 15 Kfz./Stunde liegen.

9.3 Innere Erschließung

Für die Haupterschließung gilt das Prinzip der Verkehrsberuhigung. Für sie ist eine Mischfläche mit einer äußeren Breite von 6,5 m (RASt) vorgesehen, die jedoch durch wechselseitiges Parken und Bauminseln in ihrer befahrbaren Breite auf stellenweise 4,5 m eingeengt wird.
Dadurch wird die Geschwindigkeit (ebenso wie durch die Maßnahmen am Eingang der Siedlung) auf Schrittgeschwindigkeit reduziert.

Die weiteren befahrbaren (privaten) Wohnwege sind mit 3,00 m knapp dimensioniert.

Die inneren Erschließungsflächen enthalten folgende Wendemöglichkeiten:

- Die Kurvenradien der Abzweigung zum zentralen Platz sind gem. RASt 06 für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert.
- Östlich des zentralen Platzes ist in die öffentliche Verkehrsfläche und den Wohnweg eine Wendemöglichkeit einbeschrieben, auf der Löschfahrzeuge in drei Zügen wenden können.
- Eine zusätzliche Wendemöglichkeit (für die Bewohner) befindet sich im Norden

der Haupterschließung.

Auf den Verkehrsflächen wird kein sickerfähiges Pflaster verwendet.
Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach den Vorgaben der Wasserschutzzonenverordnung bzw. der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, vor der Versickerung einer Behandlung zugeführt.
Der Bau der Haupterschließung erfolgt nach den Vorgaben des Tiefbauamtes der Stadt Hilden. Sie wird nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger der Stadt Hilden als öffentliche Verkehrsfläche übergeben.
Die Durchlässigkeit des Quartiers für Radfahrer und Fußgänger ist damit gegeben.
Die privaten Parkplätze müssen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

9.4 Öffentliche und halböffentliche Räume

An der Verzweigung der Haupterschließung weitet sich der Raum etwas auf und kann z. B. als Platzfläche im Quartier genutzt werden.
Die befahrbare Fläche hebt sich an dieser Stelle durch eine farblich differenzierte Aufpflasterung vom Rest der Verkehrsfläche ab.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume des Quartiers müssen auch den unterschiedlichen Bedürfnissen der Zielgruppen gerecht werden, ohne dass es zu Nutzungskonflikten kommt:

- Zonen, die den Bewegungsaktivitäten von Kindern und Jugendlichen dienen wie die praktisch verkehrsfreien Wohnwege
- Bereiche, die der privaten Erholung, aber auch der Pflege der Gemeinschaft dienen können, wie in den privaten Gärten des Quartiers.

9.5 Orientierung der Bebauung / Eignung für Gewinnung von Solarenergie

Alle Gebäude sind mit der Hauptfassade in einen Sektor von Südost bis Südwest orientiert und selbst bei Niedrigstand der Sonne im Dezember nicht durch Nachbargebäude verschattet. Damit sind bereits im städtebaulichen Entwurf alle Gebäude für die Nutzung von Solarenergie konzipiert.
Die Bebauung im Einzelnen:

- Bebauung westlich und östlich der Erschließungsstraße: 14 Grad Abweichung von Süden; bei Dachneigung von 30 bis 40 sind 99% des maximal möglichen Ertrages zu erzielen.
- östliche Bebauung: 36 Grad Abweichung von Süden; bei gleicher Dachneigung sind 96 % des maximal möglichen Ertrages zu erzielen.

10. IMMISSIONSSITUATION

10.1 Schienenverkehr

Gemäß Angaben der Deutschen Bahn AG über aktuelle Zugfrequentierungen (Stand 28.05.2018) fahren auf der Gleisanlage am Tag ca. 72 und nachts ca. 47 Güterzüge mit Geschwindigkeiten zwischen 90 und 120 km/h.
Dieses führt zu Emissionspegeln die, sowohl am Tag als auch in der Nacht, weit über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete liegen. Das macht den Bau einer Lärmschutzwand (in der Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante) entlang der DB-Trasse sowie von passiven Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden notwendig. In den Textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan wird außerdem eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit aufgenommen.
Desweiteren sind an diesen Gebäuden Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich. (Diese sind in den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen festgeschrieben.)

Effekte der Lärmschutzwand für die bestehende Bebauung:

Bei den weiter im Osten liegenden Gebäuden sind durch den Bau der Lärmschutzwand Reduzierungen des Beurteilungspegels von bis zu 10 dB zu erwarten; selbst an der Schürmannstraße wird der Beurteilungspegel um mindesten 5 dB verringert.

10.2 Bolzplatz nördlich der Karnaper Straße

Nördlich der Karnaper Straße befindet sich eine öffentliche Freifläche, die gem. LUA NRW (Merkbl. 10) als „Bolzplatz“ einzustufen ist. Dafür ist ein Schall-Leistungspegel von 96 dB(A) anzusetzen, beim Spielen mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von 115 dB(A).
Um die Überschreitung der Orientierungswerte von ≤ 50 dB(A) am Tag an den geplanten und bestehenden Häusern zu kompensieren wird im Schalltechnischen Gutachten empfohlen, eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
Dieser Empfehlung wird jedoch nicht gefolgt, da die Neubauten durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen auch in ausreichender Weise vor dem Lärm des Bolzplatzes geschützt werden.

> *Siehe dazu:*
Schalltechnisches Gutachten mit Stand vom 15.06.2018 des Institutes für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz, Dr.-Ing. Klapdor GmbH (ISRW), Düsseldorf.

11. ÖKOLOGISCHES KONZEPT

11.1 Eingriff in den Naturraum und Ausgleichsmaßnahmen

Es wird angestrebt, dass der Eingriff in den Naturraum möglichst gering bleibt oder weitgehend kompensiert wird.
Das soll unter anderem durch folgende Maßnahmen erreicht werden:
- alle wesentlichen bestehenden Bäume werden erhalten, indem sie in die geplanten privaten Gärten einbezogen sind
- die gemeinschaftlichen Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen und werden intensiv bepflanzt (Festsetzung von Pflanzlisten im Bebauungsplan)

- die Lärmschutzwand wird beidseitig und auf der Oberseite begrünt
- die privaten Gärten sind zur Haupterschließung hin von Hecken eingefasst
- alle Garagen / Carports erhalten extensiv begrünte Dachflächen
- Die im nördlichen Bereich des Plangebietes dargestellte Brachfläche M1 wird als Lebensraum für die Zauneidechse entwickelt.
- Damit die zuvor beschriebene Fläche von der Zauneidechse genutzt werden kann, wird die Lärmschutzwand mit Durchlässen versehen (siehe folgende Abbildungen)

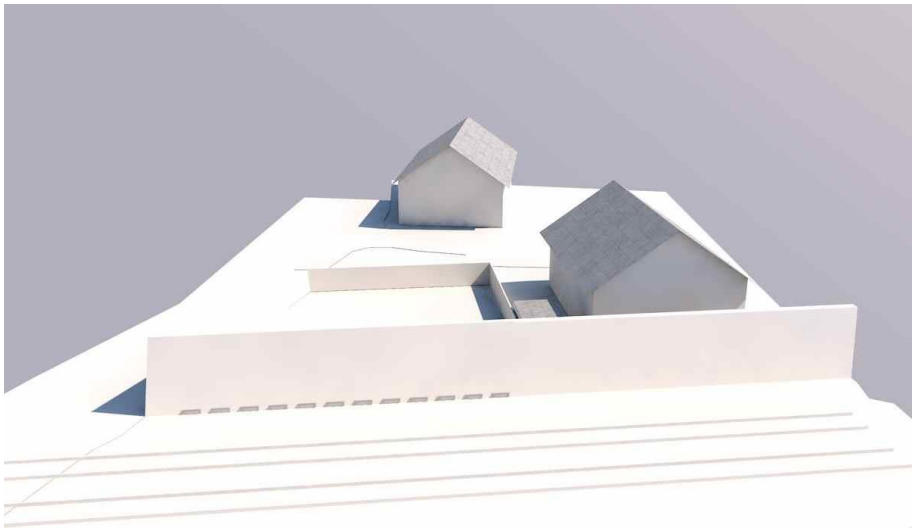


Abbildung 5: Blick von der Bahnseite aus auf die Durchlassöffnungen; Quelle: Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse des Kölner Büros für Faunistik

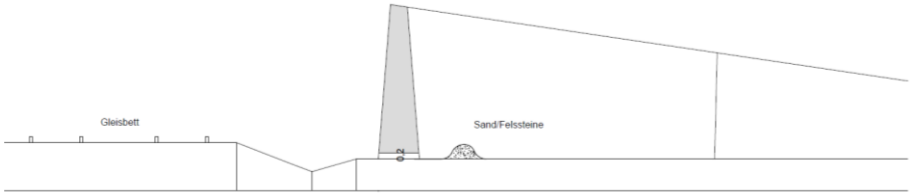


Abbildung 6: Schnitt durch die Lärmschutzwand mit Durchlass.; Quelle: Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse des Kölner Büros für Faunistik

Externe Ausgleichsmaßnahme:

Als externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 255 sollen strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung. Sie beinhalten kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraumes und Minimierung des hydraulischen Stresses, den Einbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische.
Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

> *siehe dazu:*
> *zu Vegetationsbestand, Artenschutz, Freiflächen- und Maßnahmenplanung, Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsbilanzierung siehe:*
> *Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 255, Solarsiedlung Karnap, Hilden, vom 6.11.2013, geändert 14.12.2018 Lill + Sparla, Landschafts-architekten Ingenieure, Köln*
> *einschließlich:*
> *Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Nr. 255, Hilden, vom 20.9.2013 des Kölner Büros für Faunistik*
> *Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse, vom 01.12.2017 des Kölner Büros für Faunistik*

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, sowie die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen aus den o.g. Gutachten (einschließlich der vorgezogenen Maßnahmen während der Bauphase des Projektes) und dem Abstimmungsverfahren mit dem BRW und Kreis Mettmann sind in die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen worden.

11.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Das *anfallende unbelastete Niederschlagswasser* (Dachflächenwasser und Wasser von den neuen öffentlichen Verkehrsflächen) ist auf Grundlage des § 44 LWG NW in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetzt im Plangebiet über Rigolenanlagen zu versickern.
Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt nach einschlägigen Normen und Richtlinien in Abhängigkeit der befestigten Flache, der Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes (Durchlässigkeitskoeffizient) und der Regenspende.
Eine Fläche für die Rigolenanlage wird entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Da die genaue Dimensionierung der Versickerungsanlage abhängig ist von den jeweiligen Dachflächen der zu planenden Gebäude, diese konkrete Planung jedoch noch nicht vorliegt, erfolgte exemplarisch eine Bemessung einer Rohr- und Rigolenanlage mit einer befestigten Fläche mit 150 m² (siehe Hydrogeologisches Gutachten B-Plan 255, Hilden, vom 5.11.2012) .
Die endgültige Dimensionierung der Versickerungsanlage erfolgt, wenn die detaillierte Straßen-Kanal-Planung vorliegt.
Die zukünftige Versickerungsanlage muss mindestens 1-mal jährlich überprüft und gewartet werden um ihre Funktion aufrecht zu erhalten.

Das *auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser* wird ebenfalls versickert. Die Versickerung durch Verwendung von sickerfähigem Pflaster kann wegen der Lage in der Wasserschutzzone IIIA nicht erfolgen.
Da eine Muldenversickerung über die belebte Bodenzone aus Platzgründen nicht möglich ist, wurde festgelegt, über eine Rohr-Rigole nach einer mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann und dem Tiefbauamt der Stadt Hilden noch näher abzustimmenden Vorbehandlung zu versickern.
Die Einzelheiten hierzu werden im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt und finden ihren Eingang in den noch zu schließenden Erschließungsvertrag.

* *siehe dazu:*
Hydrogeologisches Gutachten B-Plan 255, Hilden, vom 5.11.2012 der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Mller, Hilden.

12. PLANINHALTE

Vorbemerkung: Um die einzelnen Planinhalte verständlicher und lesbarer zu gestalten, sind hier nicht allein die zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen beschrieben. Die textlichen Hinweise sind jeweils angefügt. Sie sind aber zu Beginn des Absatzes kenntlich gemacht und mit einem anderen Schrifttyp geschrieben.

12.1 Bebauung

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO bzw. §§ 16 Abs. 2 und 3 und 19 Abs. 4 BauNVO):
  - WA (Allgemeines Wohngebiet)
  - GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
  - GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8
  - Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt; stattdessen sind die Höhen der baulichen Anlagen mit den maximalen Firsthöhen (FH max) definiert. Die maximalen Firsthöhen (FH max) sind im Bebauungsplan unter den jeweiligen Nutzungsschablonen der Wohngebiete dargestellt und liegen bei 53,0m ü.NN, bzw. 54,0m ü.NN.
    Dies dient vor allem dem Schutz vor Verschattung benachbarter Gebäude. Innerhalb der festgesetzten Höhe ist die Geschossigkeit frei wählbar.

- Bauweise (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO):
  - offene Bauweise für die gesamte Bebauung
  - Die folgenden Festsetzungen stellen sicher, dass jeweils die für die überbaubaren Flächen die optimale Zahl der Wohneinheiten entsteht. Sie verhindern das Entstehen von großflächigen Wohnhäusern, das den Zielen des Bebauungsplanes zuwider laufen würde.
  - nur Einzelhäuser zulässig: diese Festsetzung betrifft das Mehrfamilienhaus an der Karnaper Straße und das Einfamilienhaus am Ostrand des Plangebietes
  - nur Doppelhäuser zulässig: diese Festsetzung betrifft die Gebäude westlich der Erschließungsstraße und zwei Gebäude östlich der davon
  - nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig: dies gilt für drei Gebäude im Osten und Südosten des Plangebietes
  - die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert; Baulinien sind nicht vorgesehen.

- Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NRW):
  - Satteldächer
  - Dachneigung 35 Grad (optimiert zur Gewinnung von Sonnenenergie)
  - Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien eingesetzt werden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.
  - In die Dachflächen integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.
  - Die Traufhöhen (TH) des Satteldaches eines Gebäudes sind gleich.
  - Die Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sowie die Gestaltung der Firste, Traufen und Dachflächen der Einzelhäuser sind bei Doppelhäusern (D) oder Reihenhäusern (H) einander anzugleichen.

Entsprechendes gilt für die Höhe bzw. den Abstand von der Dachfläche bei Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieelementen).
Die Angleichung der Höhen und der Gestaltung der Traufen, Firste und Kollektoren dienen der Sicherung eines harmonischen Bildes der einzelnen Baukörper.

- Textlicher Hinweis:
  Die Verwendung von solarenergetischen Anlagen bei der Errichtung der Gebäude wird empfohlen

- Als Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungen von mehr als 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
  Diese Festsetzung dient der Schaffung eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes der Siedlung.

12.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr.1 bis 5 (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

12.3 Begrenzung der Bodenversiegelung / Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen anderer Gebäude oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
Hiervon sind ausgenommen:

- Abstellräume (freistehende Nebengebäude für Mülltonnen, Gartengeräte und Fahrräder) wenn sie eine Fläche von max. 5 m² nicht überschreiten und damit nach § 65 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW auch genehmigungsfrei sind.
  Als Material ist ausschließlich Holz zulässig, das naturbelassen, transparent lackiert oder cremefarben lasiert oder lackiert ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

12.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB gem. §44 LWG NW i.V.m. §55 WHG)

Resultierend aus §44 LWG in Verbindung mit §55 WHG und nach Maßgabe des Hydrogeologischen Gutachtens zum Bebauungsplan ist das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von neuen öffentlichen Verkehrsflächen) über Rigolenanlagen zu versickern.
Eine entsprechende Fläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan dargestellt. Sie liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

12.5 Erschließung

12.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist im Plan bzw. den zeichnerischen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Diesterwegstraße.
Der nördliche Anschluss zur Karnaper Straße dient nur als Ein- und Ausfahrt für Lösch-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge. Dies wird durch entsprechende Verkehrszeichen und -einrichtungen erreicht.

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
Das bedeutet nach der Definition der Straßenverkehrsordnung (StVO) unter anderem:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- und Entladen.

Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 6,5 m (gem. RASt); an wechselseitigen Parkständen ist die Breite auf 4,5 m reduziert.

Die Haupterschließung von der Diesterwegstraße (für den 2-Richtungsverkehr) hat eine Breite 5,5 m
und ist damit für den Begegnungsfall LKW / LKW
und für Müllfahrzeuge dimensioniert (siehe Abbildung 7).

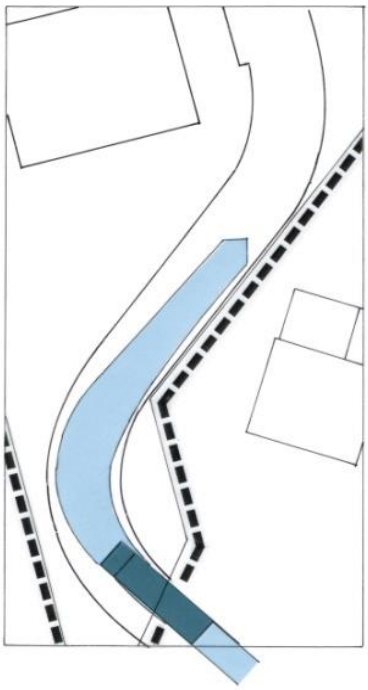


Abbildung 7:
Fahrkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf der Haupterschließung von der Diesterwegstraße.

(Abbildung hier ohne Maßstab; Originalmaßstab 1:250)

Quelle: EAE 85

Die Verbindung zur Karnaper Straße ist auf 3,5 m verengt.

Die inneren Erschließungsflächen enthalten folgende Fahr- bzw. Wendemöglichkeiten:

- Die Kurvenradien der Abzweigung zum und vom zentralen Platz und der Stichstraße sind gem. RASt 06 für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert (siehe Abbildung).
  Damit ist es möglich, Parkstände auf der Erschließungsstraße gegenüber dieser Abzweigung zu belassen.

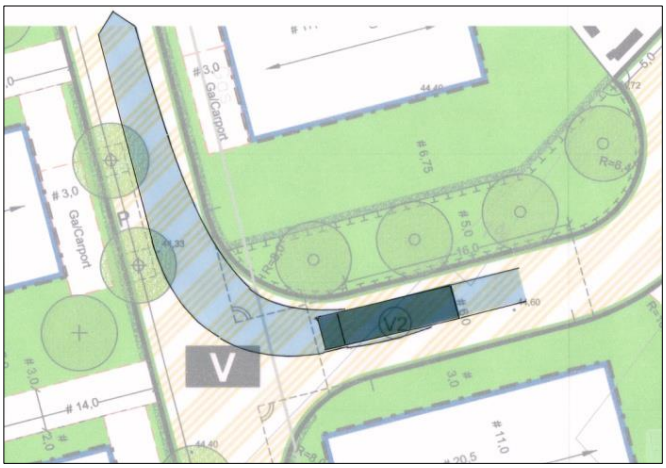


Abbildung 8:
Fahrkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vom Zentralen Platz zur Erschließungsstraße

(Abbildung hier ohne Maßstab; Originalmaßstab 1:250)

Quelle: EAE 85

- Für die Abholung der Müllgefäße der Anwohner der Stichstraße wird in Abstimmung mit dem Zentralen Bauhof an bzw. nahe der Haupterschließungsstraße auf privatem Grund eine Sammelstelle eingerichtet. Sie ist *bis zur endgültigen Abstimmung* am Ende der Stichstraße vorgesehen.
- Östlich des zentralen Platzes ist in die öffentliche Verkehrsfläche und den Wohnweg eine Wendemöglichkeit einbeschrieben, auf der Löschfahrzeuge in drei Zügen wenden können.
- Eine zusätzliche Wendemöglichkeit (für die Bewohner) befindet sich im Norden der Haupterschließung.
- Die jeweiligen Haus- und Grundstückszufahrten sind als private Verkehrsflächen zu betrachten und werden nicht in die spätere Baulast der Stadt Hilden fallen.

<u>Textliche Hinweise</u> zur Erschließung:

- Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB sind als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) zu gestalten.
- Für die Ein- und Ausfahrt von Lösch-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ist eine Verbindung zur Karnaper Straße vorgesehen. Dies wird durch entsprechende Verkehrszeichen und -einrichtungen angeordnet.
- Zusätzlich sind an dieser Stelle geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen auf der Verkehrsfläche vorgesehen (auf dem Plan V1 gekennzeichnet).
- Auf dem Zentralen Platz soll über eine Länge von 18,0 m eine Aufpflasterung mit einem Pflaster vorgenommen werden, dessen Farbe sich von der Umgebung abhebt (auf dem Plan V2).
  Aufpflasterung und Farbe sollen diesen Ort, nicht zuletzt für den Fahrverkehr, noch einmal hervorheben.
- Stellplätze und Bäume im öffentlichen Raum:
  Innerhalb der Erschließungsstraße sind 8 Bäume festgesetzt. Je 2 von ihnen sind mit den 4 Parkständen kombiniert (jeweils vor und hinter den Parkständen).
- Auf den Verkehrsflächen darf wegen der Lage in der Wasserschutzzone IIIA kein sickerfähiges Pflaster verwendet werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist über eine Rohr-Rigole nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde beim Kreis

Mettmann und des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden einer Vorbehandlung zu unterziehen und zu versickern.

12.5.2 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 255 und die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren, wobei in der Karnaper Straße nördlich des Plangebietes der Mischwassersammlers Süd verläuft.
Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit *grundsätzlich gesichert*.

- Derzeit ist die vorhandene Bebauung des angrenzenden Gebietes an die vorhandenen Kanäle in der Karnaper, Schürmann- und Diesterwegstraße angeschlossen.
  Über den südlichen Teil der Flurstücke 475 und 476 verlaufen öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle und andere Versorgungsleitungen.
  Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sind hier *entsprechende Grunddienstbarkeiten* / *Baulasten (Leitungsrechte)* nach Vorgabe der Stadt Hilden eintragen zu lassen, sofern die Grundstücke in Privatbesitz verbleiben oder übergehen sollen.
- Im Plangebiet sind private Wohnwege ausgewiesen. Hier werden keine öffentlichen Abwasserkanäle verlegt, sondern es werden private Leitungen verlegt.
  Auf diesen Flächen sind zur Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* einzutragen.
- Ableitung des Schmutzwassers:
  Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Karnaper Straße. Ein Anschluss ist an den Schacht M3455 schon vorverlegt.
  Für den „gemeinschaftlichen Garten“ als Privatfläche ist eine *Baulast und Grunddienstbarkeit* (Kanalleitungsrecht) einzutragen (siehe oben).
  Die Ableitung erfolgt über das RÜB Weststraße zur Kläranlage Düsseldorfer Straße.
- Ableitung des Regenwassers:
  Das Plangebiet liegt zwischen den Teileinzugsgebieten DE-2-I (RÜB Weststraße)im Norden und DE-1-G (RWK An den Gölden) im Süden. In beiden Fällen ist / wird kurzfristig eine Regenwasserbehandlung nach dem Trennerlass gewährleistet. Das Regenwasser soll allerdings in Anlehnung an § 44 LWG NW in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetzt nicht abgeleitet, sondern auf dem Plangebiet beseitigt werden. Grundlage für die Versickerung ist das Hydrogeologische Gutachten des Ingenieurbüros Müller vom 5.11.2012.

- Das *Regenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen* ist auf den Grundstücken wird dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich versickert. Dies kann beispielsweise über die belebte Bodenzone einer Muldenversickerung oder über Rohr-/Rigolen (unter Vorschaltung eines Filterschachtes) erfolgen.
  Einzelheiten sind mit der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.
  Dabei sind auch die Regelungen der Wasserschutzzonenverordnung zu beachten.
- Das *auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser* wird ebenfalls versickert.
  Die Versickerung durch Verwendung von sickerfähigem Pflaster kann wegen der Lage in der Wasserschutzzone IIIA nicht erfolgen.
  Da eine Muldenversickerung über die belebte Bodenzone aus Platzgründen nicht möglich ist, wurde festgelegt, über eine Rohr-Rigole nach einer mit der Unteren

Wasserbehörde beim Kreis Mettmann und dem Tiefbauamt der Stadt Hilden noch näher abzustimmenden Vorbehandlung zu versickern.
Die Einzelheiten hierzu werden im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt und finden ihren Eingang in den noch zu schließenden Erschließungsvertrag.

12.5.3 Hochwasserschutz

In den letzten Jahren wurden von der Bezirksregierung Düsseldorf auf Grundlage der EG-Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRM-RL) vom 26.11.2007 und der Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes vom 1.3.2010 sogenannte Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt. Zu Beginn den Bebauungsplanverfahrens lagen der Stadt Hilden Entwürfe zu diesen Karten vor.
Im *Entwurf* der Hochwassergefahrenkarte Garather Mühlenbach (Kartenblatt 3/13) wurde für das Plangebiet und für weitere Teile des Hildener Südens das Hochwasserszenario HQ_{100} angenommen. Das würde bedeuten, dass „im Mittel seltener als alle 100 Jahre“ dort Überflutungen von bis zu 0,5 m bzw. 1,0 m auftreten können.
Inzwischen liegt jedoch die gültige Hochwassergefahrenkarte HQ100 „Garather Mühlenbach-System“ vor, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 255 nicht mehr betroffen ist.

12.5.4 Grundwasser

Im hydrologischen Gutachten des Ingenieurbüros Müller, Hilden, vom 5.11.2012 wurde der derzeitige mittlere Grundwasserstand bei der Kote NH+N40,0 m festgestellt. Als höchster zu erwartender Grundwasserstand wurde nach der Auswertung der Ganglinien ein Stand bei 42,0 m genannt, der in den vergangenen 67 Jahren jedoch nur 2-mal aufgetreten ist.
Bei einer mittleren derzeitigen Geländehöhe bei der Kote NHN+44,6 m, würde dieser höchste Grundwasserstand noch immer 2,60 m unter jetzigem Geländeniveau liegen. Bei höchstem Grundwasserstand kann es jedoch zu einer Gefährdung / Vernässung der geplanten Keller führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.

12.6 Schutz vor Lärm- und Erschütterungen / Immisionsschutz

Vom Schienenverkehr auf der Gleisanlage westlich des Plangebietes gehen erhebliche Lärmemissionen und Erschütterungen aus, die umfassende Maßnahmen notwendig machen.

Lärmpegelbereiche und Schalldämm-Maße:

Gem. DIN 4109 und nach Maßgabe des Schalltechnischen Gutachtes (Anlage 8 Eintragung der Lärmpegelbereiche) zum Bebauungsplan werden daher die Lärmpegelbereiche III, IV und V festgesetzt.
Daraus resultieren die erforderlichen Schalldämm-Maße:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel in db(A)	Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

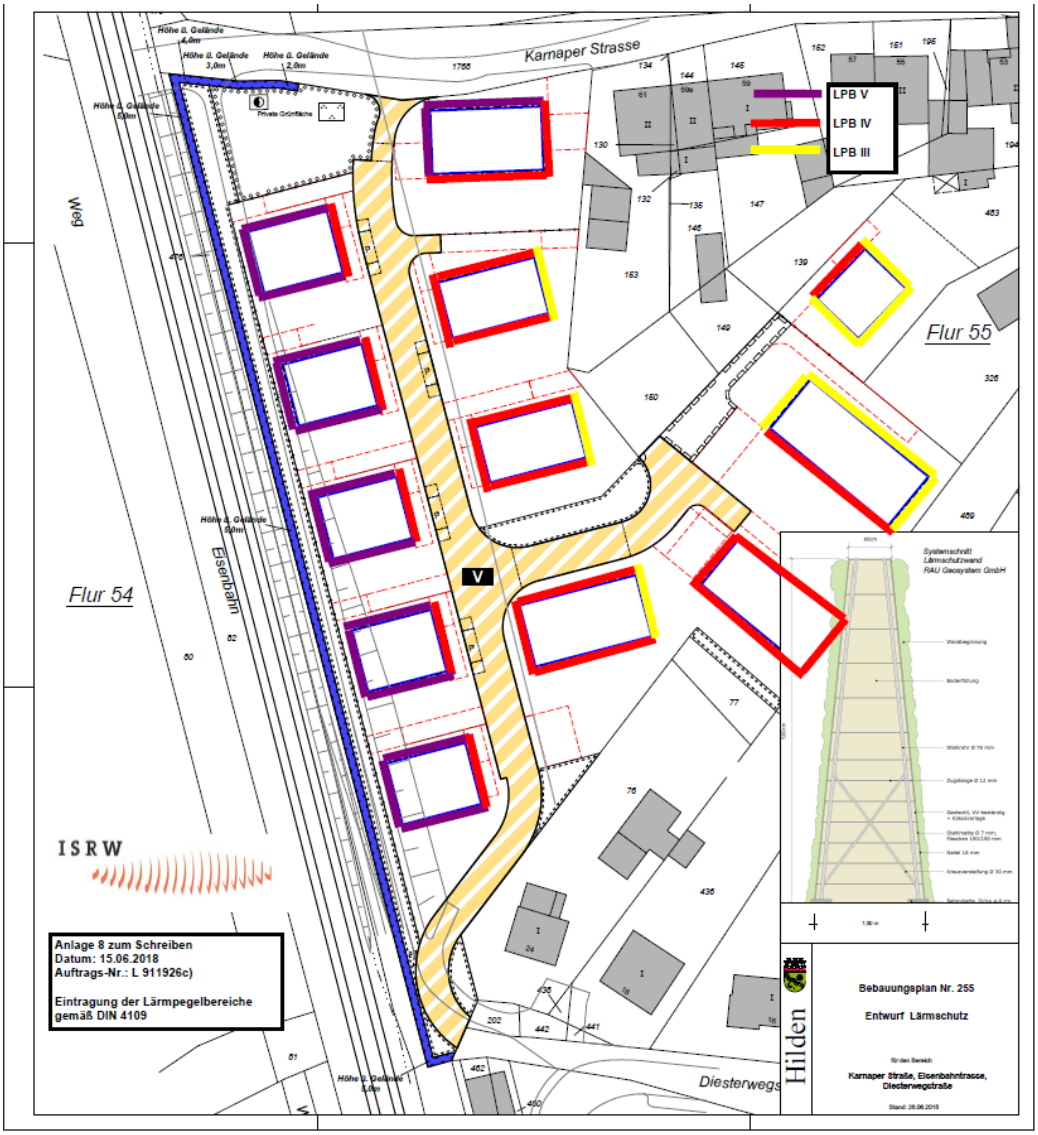


Abbildung 9: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109; Quelle: Anlage 8 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 06.02.2014, geändert 15.06.2018

Das bedeutet für die *Bebauung:*
Schützenswerte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitsräume sind zur Erreichung der Schalldämm-Maße mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Errichtung einer Lärmschutzwand

Parallel zur Bahnstrecke und gemäß der Darstellung im Plan wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit folgenden Anforderungen festgesetzt:

- Höhe: 5 m über Geländeoberkante Gleisbett
- beidseitig hochschallabsorbierend gem. ZTV LsW06
- bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq$ 30 db.

Erschütterungsschutz

Der Erschütterungsschutz gem. DIN 4150-2 *bei der Bebauung* ist durch folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Elastische Lagerung der Häuser mittels Elastomerlager oder Stahlfedern, dabei Entkoppelung entweder im Bereich der Fundamente bei geplanten Kellern oder der lastverteilenden Bodenplatte *oder*
- Einbringen von Elastomerlagern, z.B. Sylomer vor und neben den Häuserfundamenten (im Erdreich: Tiefe: ≥ 2,5 m).

Auch dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Textliche Hinweise zum Erschütterungsschutz, zum sekundären Luftschallschutz und zur Grundrissgestaltung:

- Erschütterungsschutz
  Die Auslegung der Fundamente, der Außen- und Innenwände, der Bodenplatte und der Trenndecken sind im Laufe der Gebäudeplanung auf die Reduzierung der Erschütterungseinwirkungen abzustimmen (Haupterregerfrequenz: 12,5 Hz).

- Sekundärer Luftschallschutz
  Abhängig von der Frequenzzusammensetzung der auftretenden Schwingungen sowie des vorliegenden Geräuschpegels können selbst Bauwerksschwingungen, die erheblich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle des Menschen liegen, durch den verursachten Luftschall wahrgenommen werden. Dieser sogenannte sekundäre Luftschall überlagert sich mit dem direkt von der Quelle, also der Bahnlinie, einwirkenden primären Luftschall.

  Bei der Bewertung des sekundären Luftschalls ist der Grenzwert für sekundären Luftschall so niedrig wie möglich anzusetzen. In diesem Zusammenhang ist die TA Lärm mit ihren Immissionswerten innen von
  - Tag: ≤ 35 db(A)
  - Nachts: ≤ 25 db(A)

  die strengste Anforderung. Diese ist hier zugrunde zu legen.

  Grundsätzlich gilt, dass der sekundäre Luftschall nicht höher sein darf als der primäre Luftschall. Minderungsmaßnahmen an den zu schützenden Wohnhäusern sind speziell zur Reduzierung von Bauteilschwingungen (Körperschall-, Erschütterungsschutz), auch zur Reduktion des sekundären Luftschalls geeignet. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen frequenzabhängig aus-gelegt sind, d.h. die Einfügungsdämmung der Maßnahmen ist stets spektral zu betrachten.

  Die Einhaltung der Festsetzungen zum Erschütterungsschutz und zum sekundären Luftschallschutz ist durch geeignete Fachplaner sicher zu stellen.

Grundrissgestaltung
Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

12.7 Grüngestaltung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

12.7.1 Erhalt und Schutz vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen:

Die in der Zeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
Während der Baumaßnahmen sind die Gehölze gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.
Muss ein hier dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Für das gefällte Gehölz ist auf demselben Grundstück ein Gehölz als Ersatz zu pflanzen, das das zu fällende nachhaltig gleichwertig ersetzen kann. Das nachzupflanzende Gehölz soll von gleicher Art sein und einen Mindeststammumfang von 18-20 cm haben.

12.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

12.7.2.1 Gemäß zeichnerischer Darstellung sind innerhalb der Erschließungsstraße in das Wohngebiet insgesamt 8 Bäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

Acer und Caprinus in Arten und Sorten

12.7.2.2 Innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten privaten Gartenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

Apfel	in Sorten
Birnen	in Sorten
Kirschen	in Sorten
Pflaumen	in Sorten

12.7.2.3 Innerhalb zeichnerisch dargestellten privaten Gartenflächen sind entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücken pro m Heckenlänge mindestens 4 Heckenpflanzen, 2 mal verpflanzt, mit einer Höhe von mindestens 150 – 170 cm aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

12.7.2.4 Die zeichnerisch dargestellte Brachfläche M1 soll als Lebensraum für die Zauneidechse entwickelt werden. Nachfolgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Um die Erreichbarkeit der Fläche für die Zauneidechse sicher zu stellen, werden auf Bodenniveau an der Lärmschutzwand ausreichend groß dimensionierte Durchlässe eingebaut.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist der Oberboden in einer Mächtigkeit von ca. 10 – 20 cm abzuschieben.
- Auf der Fläche sind neben vegetationsarmen Flächen fugen- oder spaltenreiche Kleinstrukturen (z.B. Steinschüttungen, Totholz) als Tagesverstecke anzulegen. Zudem werden Sonnplätze und grabbare Substrate (Sandschüttungen) zur Überwinterung und für die Eiablage geschaffen, die sich mit

vegetationsreicheren Stellen (z.B. lockere Krautfluren, Staudenfluren, Gehölzsäume) für die Nahrungsversorgung abwechseln.

- Die Steinhaufen sollen eine Breite von 2 - 3 m, eine Länge von etwa 5 – 10 m und eine Höhe von ca. 1 m aufweisen. Empfohlen wird eine Anlage von ca. 3 Haufen an der nördlichen, östlichen Seite und im Zentrum der Maßnahmenfläche. Dort sind die am meisten besonnten Stellen. Etwa 60 % der Steine sollen eine Körnung von etwa 20 – 40 cm aufweisen. Diese gröberen Steine sollen außen mit kleineren Steinen mit einer Körnung von 10 – 20 cm bedeckt werden. Um die Steinhaufen soll ein Sandkranz von etwa 30 cm Breite und 20 cm Höhe aufgetragen werden.
- Zusätzlich erfolgt die Anlage von 3 Totholzhaufen aus Baumstubben und/oder Stammabschnitten.
- Der Standort muss eine gute Drainage aufweisen, da feuchte Stellen zur Überwinterung gemieden werden (kein Wasserstau).
- Zur Verhinderung der Verbuschung und damit einhergehenden Beschattung der Maßnahmenfläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. Dabei soll die gesamte Fläche einmal im Winter gemäht werden. Bei der Sommermahd ist pro Jahr jeweils alternierend die Hälfte der Fläche zu mähen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichend starken Besonnung während den Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Frühjahr bis Spätsommer/Frühherbst) dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
- Die Herstellung der Fläche ist zeitgleich mit der Errichtung der Lärmschutzwand durchzuführen.
- Die Fläche muss eingezäunt werden.

12.7.2.5 100 % der Ansichtsflächen der Lärmschutzwand sind mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen der nachfolgenden Liste, gemäß FLL-Richtlinien zu begrünen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Zusätzlich ist die Krone der Lärmschutzwand durch eine Ansaat oder Vegetationsmatte aus Gräsern, Kräutern und Sedum zu begrünen.

12.7.2.6 Die Dachflächen der Garagen / Carports mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft vollflächig gemäß FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten.

Textlicher Hinweis zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeit auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr).
  Das Ziel ist die schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild sowie die Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

12.7.3 Unterhaltung und Wiederanpflanzung

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität, wie bei der Erstanpflanzung bzw. wie bei der Festsetzung des Erhalts in diesem

Bebauungsplan gefordert.

Muss ein Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden, Sachgebiet Grünflächen/Forst anzuzeigen.

12.7.4 Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust von Biotopstrukturen ausgleichen zu können, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Zur Kompensation des nach Ausgleich im Plangebiet noch vorhandenen Defizits an 33.240 ökologischen Wertpunkten, ist eine naturnahe Umgestaltung im folgenden Gewässerabschnitt vorgesehen:
Als Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 255 sollen strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung. Sie beinhalten kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraumes und Minimierung des hydraulischen Stresses, den Einbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische.
Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

12.8 Artenschutz

12.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

12.8.1.1 Die Inanspruchnahme (wie die Beseitigung, Maßnahmen zum Stammschutz, Beseitigung einzelner Äste) der Vegetation muss <u>außerhalb</u> der Brut- und Aufzuchtzeit (1.März bis 30. September) wildlebender Vogelarten und der Aktivitätsphase der Zauneidechse erfolgen.

12.8.1.2 Rodungen von Bäumen mit Höhlen und Spalten sind außerhalb des Zeitraumes durchzuführen, in dem eine Nutzung als Quartiere durch Fledermäuse denkbar ist.
Rodungen der im Plangebiet nachgewiesenen Bäume mit Höhlen und Spalten sind im Zeitraum 1.Oktober bis 28.Februar durchzuführen.

Textlicher Hinweis zum Artenschutz:

1. Beschränkungen des Baubetriebes

1.1 Die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und Gehölzen über das Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinaus sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das Notwendige zu reduzieren.

1.2 Licht- und Lärmemissionen sind während der Bau- bzw. Betriebsphase durch Reduzierung der Lichtabstrahlung von Baustellen- und Straßenbeleuchtung in der

Umgebung sowie Einsatz von Baumaschinen nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

2. Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vom Erschließungsträger sicher zu stellen:

2.1 Ersatz von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse:
Für die im Plan nachgewiesenen und nicht zu erhaltenden Bäume mit Höhlen und Spalten (siehe: Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan) sollen künstliche Fledermausquartiere in Form von Fledermausbrettern oder Rundkästen an Gebäudefassaden und Bestandsbäumen installiert werden.

2.2 Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse gem. der Textlichen Festsetzungen unter 7.2.5 im Bebauungsplan

13. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen (Textlicher Hinweis)/Rechtsgrundlagen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

Hierbei handelt es sich um:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (November 1989, Berichtigung August 1992)
  [Beuth Verlag GmbH]
- DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: 1999-06, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“
  [Beuth Verlag GmbH]
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (August 2002)
  [Beuth Verlag GmbH]
- RAS-LG 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege“ (August 1999)
  [FGSV Verlag GmbH]
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen“ (2. Ausgabe 2000)
  [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)]
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (August 2008)
  [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)]

Bei den Rechtsgrundlagen handelt es sich um:

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

14. KOSTEN DER INFRASTRUKTUR

Die Kosten der Herstellung der notwendigen Infrastruktur wurden durch Einholen qualifizierter Angebote ermittelt:

14.1 Kosten der Erschließung (netto)

1.	Kanalbau	EUR	228.912,60
	Ingenieurleistungen	EUR	14.823,77
	insgesamt Kanalbaukosten	EUR	243.736,37
2.	Verkehrsanlagen (Straßenbau)	EUR	150.947,44
	Ingenieurleistungen	EUR	18.175,53
	insgesamt Straßenbaukosten	EUR	169.122,97
	Kosten der Erschließung insgesamt	EUR	412.859,34

14.2 Kosten der Lärmschutzwand (netto)

Herstellung einer Lärmschutzwand gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens (Höhe 5 m über Geländeoberkante Gleisbett; beidseitig hochschallabsorbierend gem. ZTV LsW06; bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 30$ db, beidseitig und oberseitig bepflanzt) einschließlich der Erstellung der Ausführungsplane und der Prüfstatik:

Kosten der Lärmschutzwand insgesamt	EUR	249.852,43

15. KOSTEN FÜR DIE STADT HILDEN

Für die Stadt Hilden entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 255 keine Kosten.
Die Kosten für die Planung und die Herstellung der o.g. Infrastruktur trägt der Erschliessungsträger. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

Teil B: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Hildener Süden, am westlichen Rand des Siedlungsbereiches. Es wird durch die Karnaper Straße, die Eisenbahntrasse und die Diesterwegstraße begrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N. 255 umfasst die Flurstücke 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 327 und 483 (zum Teil) sowie die Flurstücke 69, 154, 155, 475. (Der notarielle Abschluss des Kaufvertrages über die letztgenannten Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Hilden befinden, wird vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 hat eine Größe von 10.193 qm.

Der Block zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße, Diesterwegstraße und Güterbahnlinie, in dem sich das Plangebiet befindet, ist vor allem durch einzeilige Straßenrandbebauung geprägt. Große Teile des Blockinneren (bis zur Bahnlinie im Westen) sind unbebaute Brachflächen.
Diese Brachflächen, im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als „Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung“ bezeichnet, umfassen große Teile des Plangebietes. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen sie städtebaulich und ökologisch sorgfältig entwickelt werden.

Auf den Gleisen am Westrand des Gebietes fahren tags und nachts Güterzüge in dichter Folge. Dieses führt zu Emissionspegeln, die die Richtwerte erheblich überschreiten.
Die Emissionen des Zugverkehrs machen umfangreiche Maßnahmen nötig:
- den Bau der Lärmschutzwand von 5 m Höhe und 187.5 m Länge
- zusätzliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz und zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall an den Gebäuden.

Durch den Bau der Lärmschutzwand sind auch für die bestehende Bebauung eine wesentliche Reduzierungen des Beurteilungspegels zu erwarten.

Die geplante offene Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihen-häusern und einem Mehrfamilienhaus. Insgesamt werden maximal 28 WE entstehen.
Die Gebäude sind nach den Grundsätzen der Solarsiedlungen gebaut: sowohl was die Orientierung der Bauten zwischen Südwesten und Südosten betrifft als auch Dachneigungen, die zur Gewinnung von Solarenergie optimiert sind und die Firsthöhen, durch die jede Verschattung vermieden wird.
Die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume ist auf generationenübergreifende Nutzungen ausgelegt: von einem zentralen Platz bis zu privaten Gartenflächen.

Die verkehrsberuhigte zentrale Erschließungsachse wird (im 2-Richtungsverkehr) über die die Diesterwegstraße erreicht. Zusätzlich ist die Ein- und Ausfahrt von Norden über die Karnaper Straße für Lösch-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge möglich.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden die anfallenden Dachflächenwässer der Neubauten über Rigolen dezentral versickert.
Das anfallende Regenwasser auf den Verkehrsflächen wird nach einer Vorbehandlung über ein Rohr-Rigolensystem ebenfalls versickert.

Besonderes Gewicht haben bei der Planung die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna; das Defizit in der Eingriffsbilanzierung wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
Vorhandene Vegetation wird soweit wie möglich geschützt; für den öffentlichen Raum und die privaten Gärten wird eine umfassende Pflanzliste festgesetzt.
Sämtliche Gemeinschaftsflächen dienen als Ausgleichsflächen. Die Lärmschutzwand ist zudem beidseitig und auf der Oberseite begrünt.
Für den Artenschutz sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen schon während des Baubetriebes vorgesehen.
Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 500 qm große Brachfläche als Lebensraum für die Zauneidechse entwickelt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes <u>für das Plangebiet und das Planungsvorhaben</u> lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut: Mensch

- Baugesetzbuch (bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange):
  Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1) sowie die Belange des Umweltschutzes, hier: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr.7 lit. c).
  Benennung des Umweltschutzes als Naturschutz und Landschaftpflege.
- Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen:
  Schutz der Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm:
  Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Schutzgut: Pflanzen und Tiere

- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW:
  Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
- Baugesetzbuch:
  Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft; die biologische Vielfalt.

Schutzgut: Boden

- Bundesbodenschutzgesetz:
  Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen.
- Schutz des Bodens:
  - als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)
- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen.
  Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
- Baugesetzbuch:
  Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a BauGB)

Schutzgut: Wasser

- Landeswassergesetz:
  Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute und befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.

Schutzgut: Klima

- Landschaftgesetz NRW:
  Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen

Schutzgut: Landschaft

- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW:
  Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes uns als Lebensgrundlage des Menschen ….im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

2. GUTACHTEN ZUR ERARBEITUNG DER VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und/oder zum Ausgleich wurden auf der Basis folgender Gutachten festgesetzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 6.11.2013, geändert 14.12.2018 (Lill + Sparla, Landschaftsarchitekten • Ingenieure, Köln)
  einschließlich der
- Artenschutzrechtlichen Prüfung vom September 2013 (Kölner Büro für Faunistik)
- Alternative CEF – Maßnahmenfläche für die Zauneidechse, vom 01.12.2017 (Kölner Büro für Faunistik)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 06.02.2014, geändert 15.06.2018 (Schallimmissionsschutz und Erschütterungsschutz) (ISRW Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor, Düsseldorf)
- Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 255 vom 05.11.2012 (FGM Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden)

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend werden, ausgehend von der Bestandssituation, die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet.
Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen des gesamten Vorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

Schutzgut: Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ist der städtebauliche und planungsrechtliche Kontext des Plangebietes und die Situation der Gesamtstadt zu berücksichtigen.
In Hilden besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist deshalb gem. § 1a Abs. 2 BauGB der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.
Dieses gilt auch für das das Plangebiet und (gem. dem Aufstellungsbeschluss vom 18.9.2013) „für eine moderate bauliche Entwicklung“ durch den Bebauungsplan.

Bestand:
Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld stellen sich heute wie folgt dar:
Der Block zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße, Diesterwegstraße und Bahnlinie, in dem sich das Plangebiet befindet, ist durch einzeilige Straßenrandbebauung im Norden, Osten und Süden geprägt. Das Blockinnere und der Westrand bis zur Bahnlinie sind Brachflächen.
Nördlich des Plangebietes liegt ein Bolzplatz; im Süden schließt sich ein Wohngebiet an.
Die heutige Wohnbevölkerung des Blockes hat vor allem unter der Lärmbelästigung zu leiden, die vom Schienenverkehr ausgehen (siehe: Messbericht zum Schalltechnischen Gutachten).

Planung:
Für das Plangebiet ist eine offene Bebauung aus Doppelhäusern und Reihenhäusern und je einem Mehrfamilienhaus und einem freistehenden Einfamilienhaus (GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Firsthöhen bis zu ca. 7,5 m und 8,5 m) vorgesehen. Darin werden bis zu maximal 28 WE entstehen.
Für das Plangebiet wurden eine Grünordnung entwickelt und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, die durch ihre Maßnahmen neben den ökologischen Aspekten (Ausgleich des Eingriffs zu 45,86 % / Restausgleich durch externe Maßnahmen) für die heutige Wohnbevölkerung nur geringe landschaftsästhetische Auswirkungen haben wird.
Entlang der Bahnlinie wird über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung des Blockes eine Lärmschutzwand entstehen.

Bewertung:
Für die bestehende Bebauung wird sich durch die Lärmschutzwand die Lärmbelästigung durch den Schienenverkehr erheblich verbessern: selbst der Beurteilungspegel an der Bebauung entlang der Schürmannstraße wird sich um mindestens 5 dB verringern.
Für die geplante Neubebauung werden die Orientierungswerte (für ein *Reines* Wohngebiet) auch weiterhin überschritten. Deshalb sind dort passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Erschütterungsschutz notwendig.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind geeignet, gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld sind positiv zu bewerten.

Schutzgüter: Pflanzen und Tiere / Landschaft

Bestand:

Vegetation:
Die naturräumliche Situation stellt sich, gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als „Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung“ dar.
Das Plangebiet wird an drei Seiten umrahmt von Gärten und Hecken der Wohnbebauung an der Karnaper Straße, der Schürmannstraße und der Diesterwegstraße, sowie von einem bewachsenen Graben entlang der Bahnlinie.
An der Bahnlinie besteht ein 3 m breiter Asphaltweg, der die Karnaper- und die Diesterwegstraße verbindet. Er wird begleitet von ausgewilderten Pflaumensträuchern und einer Weide.
In der Nordwestecke zur Karnaper Straße befinden sich Kleingärten und ehemals genutztes Gartenland, das mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bewachsen und stark verwildert ist.
Bei den an der Karnaper Straße angrenzenden Flurstücken 68 und 67 handelt es sich um ehemaliges Gartenland, das mit großkronigen Bäumen bestanden ist und heute stark verwildert ist.
Das übrige Gelände ist vermutlich eine brach gefallene Wiesen- oder Weidefläche, die überwiegend mit spontaner Vegetation (Weiden, Birken, Hainbuchen, Weißdorn etc.) bestanden ist.
Die Flächen werden in geringem Umfang an den Rändern von den Bewohnern der angrenzenden Parzellen genutzt (Holzstapel, kleine Gevierte als Grabeland).

Tiere:
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt, die durch die geplante Wohnbaumaßnahme entstehen.
Im Focus steht dabei die Betroffenheit von Arten, die unter die Schutzbestimmungen gem. § 44 Abs.1 ff. BNatSchG fallen.
Es wurden 21 nicht- planungsrelevante Vogelarten festgestellt. Planungsrelevante Vogelarten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht ermittelt.
Von den Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinien (Reptilien) wurden auf dem Schotterkörper der Bahnlinie Zauneidechsen festgestellt, nicht jedoch auf dem Plangebiet. Aus der Kategorie Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinien wurden im Untersuchungsgebiet Wasser- und Zwergfledermaus nachgewiesen. Zudem wurden in vier Bäumen Höhlen und spalten festgestellt, die wahrscheinlich diesen als Tagesversteck dienen.
Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen richten sich auf den Ersatz von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und die Entwicklung einer ca. 500 qm großen Fläche innerhalb des Plangebietes, zu Entwicklung von Lebensraum für die Zauneidechse.

Landschaft / Ortsbild:
Das Landschafts- und Ortsbild wird geprägt durch die Siedlungsstruktur im Osten und Süden sowie den Sportplatz im Norden. Im Westen bildet die Bahnlinie eine Barriere. Beim Plangebiet selber handelt es sich um Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung und einen parallel zur Bahnlinie verlaufenden asphaltierten Fußweg.

Planung:

Auf den Flächen des Plangebietes wird eine offene Bebauung mit einer GRZ von 0,4 entstehen. Die Haupterschließung erfolgt über die Diesterwegstraße und eine zentrale Erschließungsachse.

Die Planung sieht den Erhalt einer möglichst großen Zahl der großkronigen Bäume vor. Entlang der Erschließungsstraße, in den privaten Gärten und auf Gemeinschaftsflächen sind Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.
Flächen zum ökologischen Ausgleich sind vor allem in einem Streifen entlang der Lärmschutzwand und an der Erschließungsstraße vorgesehen.
Die Lärmschutzwand wird beidseitig und auf der Oberseite begrünt.
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat sich vor allem mit der Versiegelung durch die Gebäude und die Verkehrsflächen (allerdings beide mit nachgeschalteter Versickerung) zu befassen.
So sind für die Freiflächen- / Maßnahmenplanung umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden Pflanzungen festgesetzt.
Trotzdem verbleibt in der Eingriffsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein Restdefizit von 33.240 Punkten, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Als externe Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 255 sollen daher strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung.

Zu Auswirkungen auf die Fauna wird es durch baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen kommen. Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Bei ihrer Berücksichtigung ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Bewertung:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem „Handlungskonzept Itter“ ausgeglichen, die an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werdend.
Landschaftsästhetische Beeinträchtigungen können nicht konstatiert werden.
Die Auswirkungen für die lokale planungsrelevante Fauna ist gering, wenn die o.g. Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung der Maßnahmenfläche für die Zauneidechse und Ersatz von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse) durchgeführt werden.

Schutzgüter: Wasser und Boden

Bei der vorliegenden Planung geht es vor allem um das Ziel aus dem LWG, das Niederschlagswasser für erstmals bebaute und befestigte Flächen ortsnah zu versickern.

Bestand:
Das Plangebiet befindet sich in einer Wasserschutzzone III a.
Das Hydrogeologische Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Sande und die kiesigen Sande, die unter dem Mutterboden festgestellt wurden, zur Versickerung des Dachflächenwassers der geplanten Bauten geeignet sind.

Planung:
Das anfallende Dachflächenwasser / Regenwasser auf den privaten Grundstücken wird dort dezentral über Rigolen versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach den Vorgaben der Wasserschutzzonenverordnung bzw. der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, vor der Versickerung einer Behandlung zugeführt. Die Einzelheiten hierzu werden im Zuge der Ausführungsplanung erarbeitet.

Bewertung:
Es werden keine Auswirkungen erwartet.
Schutzgut: Klima

Planung:
Die oben dargestellten Maßnahmen (Schutzgüter: Pflanzen und Tiere / Landschaft) entsprechen den in § 2 Abs. 1 Nr.6 Landschaftsgesetz NRW dargestellten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mit denen Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden sind.
Darüber hinaus sind die Orientierung der Bebauung, die Vermeidung der Beschattung und die Optimierung der Dachneigungen auf die Gewinnung von Solarenergie ausgelegt. Es ist davon auszugehen, dass dadurch ein *über das übliche Maß hinausgehender Anteil* von Bauherren sich für den Einsatz von Photovoltaik-Elementen oder thermischen Solarkollektoren entscheiden wird. Mit diesen Möglichkeiten ist ein zusätzlicher Schritt zum Klimaschutz realisierbar.

Bewertung:
Der Einfluss auf das Klima ist als gering einzuschätzen.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Folgenden zusammengefasst:

4.1 Mensch:

- Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen (gem. DIN 4109) durch Bau einer Lärmschutzwand und durch passive Schallschutzmaßnahmen
- Schutz vor Erschütterungen (gem. DIN 4150-2) und vor sekundärem Luftschall (gem. TA Lärm) durch Maßnahmen an der Bebauung
- Herstellung hoher Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen

4.2 Pflanzen und Tiere / Landschaft:

- Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes
- Pflicht zur Unterhaltung und Wiederanpflanzung
- Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen; hier: Ausgleich des Defizits durch Maßnahmen am Garather Mühlenbach (im Rahmen einer Gesamtmaßnahme des BRW)
- Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen, i.e.:
    - Inanspruchnahmen der Vegetation (Baufeldräumung) nur von Oktober bis Februar
    - Untersuchung von Bäumen vor der Rodung auf Höhlen und Spalten (als mögliche Quartiere von Fledermäusen);
      Rodung dieser Bäume nur in der Zeit von Oktober bis Februar.

- Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Neuanlage bzw. Optimierung von Lebensräumen für die Zauneidechse

4.3 Wasser und Boden:

- Dezentrale Versickerung des Dachflächenwassers der geplanten Neubauten über Rigolen
- Wegen der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III a Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen über Rohr-Rigolen nach Vorbehandlung

4.4 Klima:

- Anmerkung: Durch o.g. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 2 Abs.1 Nr.6 Landschaftsgesetz NRW) Vermeidung der Beeinträchtigung des Klimas
- Optimierung der Möglichkeiten zur Gewinnung von Solarenergie durch Stellung der Baukörper im Bebauungsplan und Festsetzung der Dachneigungen.

5. EINGRIFFSBILANZIERUNG

Aus der Analyse der relevanten Schutzgüter, der Auswirkung der Planung und der Prüfung möglicher Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergibt sich folgende Eingriffsbilanzierung. Sie ist Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

EINGRIFFSBILANZIERUNG (nach "Vereinfachtes Verfahren" Landesregierung NRW, 1996)
zum Bebauungsplan Nr. 255, Stadt Hilden

1	2	3	4	5	6	7	8
A. AUSGANGSZUSTAND gemäß Bestandsplan Lill + Sparla, Plannr. 212050-1B							
FLÄCHEN-BEZEICHN.	**CODE**	**BIOTOPTYP**	**FLÄCHE**	**GRUND-WERT A**	**KORREK-TUR-FAKTOR**	**GESAMT-WERT**	**EINZEL-FLÄCHEN-WERT**
(s. Plan Bestand)	(lt.Biotoptyp-wertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	m²	(lt. Biotoptypen-wertliste)		(Sp. 5 x Sp.6)	(Sp. 4 x Sp. 7)
A	1.1	Versiegelte Fläche, Asphalt	465	0	1	0	0
B	5.1	Ruderal-/Brachfläche, wegebegleitend	1.060	5	1	5	5.300
C	4.1	Klein-/Nutzgarten	1.515	2	1	2	3.030
D	5.2	Kleingarten, verwildert (Brache 5 - 15 Jahre)	1.170	5	1	5	5.850
E	5.2	Spontanvegetation (Brache 5 - 15 Jahre)	5.225	5	1	5	26.125
F	4.5	Extensiver Trittrasen	370	3	1	3	1.110
G	8.1	Hecken, Gehölze, Feldgehölze	425	7	1	7	2.975
		Gesamtfläche, Zwischensumme	**10.230**				
H	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume *	1.675	8	1	8	13.400
		Gesamtfläche, Endsumme	**11.905**			**Gesamtflächenwert A**	**57.790**
B. ZUSTAND GEMÄß DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN gemäß Freiflächen-/Maßnahmenplan Lill + Sparla, Plannr. 212050-2C							
(s. Plan Maßnahmen des B-Plan)	(lt.Biotoptyp-wertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	m²	(lt. Biotoptypen-wertliste)		(Sp. 5 x Sp.6)	(Sp. 4 x Sp. 7)
J	1.2	Versiegelte Fläche (Gebäude) mit nachgesch. Versick.	2.140	0,5	1	0,5	1.070
K	1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	2.195	0,5	1	0,5	1.098
L	4.6	Extensive Dachbegrünung (Garagen)	595	0,5	1	0,5	298
M	4,5	Begrünung der Lärmschutzwand	260	3	1	3	780
N	4.1	Zier- und Nutzgarten	4.035	2	1	2	8.070
O	4.2	Geschnittene Hecke	160	4	1	4	640
P	4.5	Extensivrasen	295	3	1	3	885
R	8.1	Freiwachsende Hecke (Bestand)	50	7	1	7	350
S	5.1	vegetationsarme Brachfl. (Lebensraum f. Zauneidechse)	500	4	1	4	2.000
		Gesamtfläche, Zwischensumme	**10.230**				
T	8.2	Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume (Bestand) *	430	8	1	8	3.440
U	8.2	Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume *	740	8	1	8	5.920
		Gesamtfläche, Endsumme	**11.400**			**Gesamtflächenwert B**	**24.550**
C. GESAMTDIFFERENZ (Gesamtflächenwert A - Gesamtflächenwert B)							**33.240**
						Ausgleich in %	42,48

Köln, 22.10.2014
Hamann I Stadtplaner + Architekten
Ulf Hamann

Hilden,
Stadt Hilden
Lutz Groll, SGL Planung

überarbeitet:
Hilden, 31.01.2019
büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Michaela Roudbar-Latteier

Textliche Festsetzungen:

1. Ausschluss bestimmter Nutzungen

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Anlagen nach § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und §§ 16 Abs. 2 und 3 und 19 Abs. 4 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Die Festsetzung der zulässigen Höhen erfolgt in den Höhen ü. NHN.

3. Begrenzung der Bodenversiegelung / Nebenanlagen

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen anderer Gebäude oder ohne eigene Abstandflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
Hiervon sind ausgenommen:
- Abstellräume (freistehende Nebengebäude für Mülltonnen, Gartengeräte und Fahrräder) wenn sie eine Fläche von max. 5 m² nicht überschreiten und damit nach § 65 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW auch genehmigungsfrei sind.
Als Material ist ausschließlich Holz zulässig, das naturbelassen, transparent lackiert oder cremefarben lasiert oder lackiert ist.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB auf Grundlage des § 44 LWG NW i.V.m. § 55 WHG)

4.1 Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von neuen öffentlichen Verkehrsflächen) ist auf Grundlage des § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz im Plangebiet über Rigolenanlagen zu versickern.

4.2 Auf den Verkehrsflächen darf wegen der Lage in der Wasserschutzzone III A kein sickerfähiges Pflaster verwendet werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über eine Rohr-Rigole nach einer mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann und dem Tiefbauamt der Stadt Hilden abzustimmenden Vorbehandlung versickert.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

5.1 Dächer:

5.1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35 Grad festgesetzt.

5.1.2 Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien eingesetzt werden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.

5.1.3 In die Dachflächen integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

5.2 Traufen und Firste

5.2.1 Die Traufhöhen (TH) des Satteldaches eines Gebäudes müssen die gleiche Höhe ü.NHN besitzen.

5.2.2 Die Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sowie die Gestaltung der Firste, Traufen und Dachflächen der Einzelhäuser sind bei Doppelhäusern (D) oder Reihenhäusern (H) einander anzugleichen.
Entsprechendes gilt für die Höhe bzw. den Abstand von der Dachfläche bei Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieelemente).

5.3 Einfriedungen

5.3.1 Als Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkante der Straße zulässig. Einfriedungen von mehr als 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

6. Schutz vor Lärm und Erschütterungen

6.1 Lärmpegelbereiche und Schalldämm-Maße

In den im Bebauungsplan mit □□□, ○○○ und ∧∧∧ gekennzeichneten Bereichen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R‘ w,res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Schützenswerte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitsräume sind zur Erreichung der Schalldämm-Maße mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

6.2 Errichtung einer Lärmschutzwand

Parallel zur Bahnstrecke und gemäß der Darstellung im Plan wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit folgenden Anforderungen festgesetzt:
- Höhe: 5 m über Geländeoberkante Gleisbett
- beidseitig hochschallabsorbierend gem. ZTV LsW06
- bewertetes Schalldämm-Maß R'w ≥ 30 db.

6.3 Erschütterungsschutz

Unter Bezug auf die DIN 4150-2 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Elastische Lagerung der Häuser mittels Elastomerlager oder Stahlfedern, dabei
- Entkoppelung entweder im Bereich der Fundamente bei geplanten Kellern oder der lastverteilenden Bodenplatte oder
- Einbringen von Elastomerlagern, z.B. Sylomer vor und neben den Häuserfundamenten (im Erdreich: Tiefe: ≥ 2,5 m).

Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

7. Grüngestaltung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

7.1 Erhalt und Schutz vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen:
Die in der Zeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.2.1 Gemäß zeichnerischer Darstellung sind innerhalb der Erschließungsstraße in das Wohngebiet insgesamt 8 Bäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

Acer platanoides in Arten und Sorten

7.2.2 Innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten privaten Gartenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

Apfel	in Sorten
Birnen	in Sorten
Kirschen	in Sorten
Pflaumen	in Sorten

7.2.3 Innerhalb zeichnerisch dargestellten privaten Gartenflächen sind entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücken pro m Heckenlänge mindestens 4 Heckenpflanzen, 2 mal verpflanzt, mit einer Höhe von mindestens 150 – 170 cm aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

7.2.4 Die dargestellte Brachfläche M1 soll als Lebensraum für die Zauneidechse entwickelt werden. Nachfolgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:
- Um die Erreichbarkeit der Fläche für die Zauneidechse sicher zu stellen, werden auf Bodenniveau an der Lärmschutzwand ausreichend groß dimensionierte Durchlässe eingebaut.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist der Oberboden in einer Mächtigkeit von ca. 10-20cm abzuschieben.
- Auf der Fläche sind neben vegetationsarmen Flächen fugen- oder spaltenreiche Kleinstrukturen (z.B. Steinschüttungen, Totholz) als Tagesverstecke anzulegen. Zudem werden Sonnplätze und grabbare Substrate (Sandschüttungen) zur Überwinterung und für die Eiablage geschaffen, die sich mit vegetationsreicheren Stellen (z.B. lockere Krautfluren, Staudenfluren, Gehölzsäume) für die Nahrungsversorgung abwechseln.
- Die Steinhaufen sollen eine Breite von 2 - 3 m, eine Länge von etwa 5 – 10 m und eine Höhe von ca. 1 m aufweisen. Empfohlen wird eine Anlage von ca. 3 Haufen an der nördlichen, östlichen Seite und im Zentrum der Maßnahmenfläche. Dort sind die am meisten besonnten Stellen. Etwa 60 % der Steine sollen eine Körnung von etwa 20 – 40 cm aufweisen.
Diese gröberen Steine sollen außen mit kleineren Steinen mit einer Körnung von 10 – 20 cm bedeckt werden. Um die Steinhaufen soll ein Sandkranz von etwa 30 cm Breite und 20 cm Höhe aufgetragen werden.
- Zusätzlich erfolgt die Anlage von 3 Totholzhaufen aus Baumstubben und/oder Stammabschnitten.
- Der Standort muss eine gute Drainage aufweisen, da feuchte Stellen zur Überwinterung gemieden werden (kein Wasserstau).
- Zur Verhinderung der Verbuschung und damit einhergehenden Beschattung der Maßnahmenfläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. Dabei soll die gesamte Fläche einmal im Winter gemäht werden. Bei der Sommermahd ist pro Jahr jeweils alternierend die Hälfte der Fläche zu mähen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichend starken Besonnung während den Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Frühjahr bis Spätsommer/Frühherbst) dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
- Die Herstellung der Fläche ist zeitgleich mit der Errichtung der Lärmschutzwand durchzuführen.
- Die Fläche muss eingezäunt werden.

7.2.5 100 % der Ansichtsflächen der Lärmschutzwand sind mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen der nachfolgenden Liste, gemäß FLL-Richtlinien zu begrünen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Zusätzlich ist die Krone der Lärmschutzwand durch eine Ansaat oder Vegetationsmatte aus Gräsern, Kräutern und Sedum zu begrünen.

7.2.6 Die Dachflächen der Garagen / Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung gem. FLL-Richtlinie zu versehen. Eine Mindeststärke von 10cm ist einzuhalten.

7.3 Unterhaltung und Wiederanpflanzung

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität, wie bei der Erstanpflanzung bzw. wie bei der Festsetzung des Erhalts in diesem Bebauungsplan gefordert.

Muss ein Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden, Sachgebiet Grünflächen/Forst anzuzeigen.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d. h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr). Das Ziel ist die schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild sowie die Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

7.4 Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust von Biotopstrukturen ausgleichen zu können, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Zur Kompensation des nach Ausgleich im Plangebiet noch vorhandenen Defizits an 33.240 ökologischen Wertpunkten, ist eine naturnahe Umgestaltung im folgenden Gewässerabschnitt vorgesehen:
Als Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 255 sollen strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung. Sie beinhalten kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraumes und Minimierung des hydraulischen Stresses, den Einbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

8. Artenschutz

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

8.1.1 Die Inanspruchnahme (wie die Beseitigung, Maßnahmen zum Stammschutz, Beseitigung einzelner Äste) der Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1.März bis 30. September) wildlebender Vogelarten und der Aktivitätsphase der Zauneidechse erfolgen.

8.1.2 Rodungen von Bäumen mit Höhlen und Spalten sind außerhalb des Zeitraumes durchzuführen, in dem eine Nutzung als Quartiere durch Fledermäuse denkbar ist.
Rodungen der im Plangebiet nachgewiesenen Bäume mit Höhlen und Spalten sind im Zeitraum 1.Oktober bis 28.Februar durchzuführen.

Textliche Hinweise:

1. Solartechnik

Die Verwendung von solarenergetischen Anlagen bei der Errichtung der Gebäude wird empfohlen.

2. Herstellung der Verkehrsflächen

2.1 Verkehrsberuhigung

2.1.1 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB sind als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) zu gestalten.

2.1.2 Für die Ein- und Ausfahrt von Lösch-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ist eine Verbindung zur Karnaper Straße vorgesehen. Dies wird durch entsprechende Verkehrszeichen und – einrichtungen erreicht.

2.1.3 An der Durchfahrt von der Karnaper Straße (V1) sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen vorzusehen.

2.1.4 Am zentralen Platz (V2) ist über eine Länge von 18 m eine Aufpflasterung mit Pflaster vorzunehmen, dessen Farbe sich von derjenigen des umgebenden Pflasters abhebt.

2.2 Stellplätze und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Von den innerhalb der Erschließungsstraße festgesetzten 8 Bäumen sind jeweils 2 mit den vier Parkständen zu kombinieren. Die Bäume sollen sich jeweils vor und hinter den Parkständen befinden.

3. Grundwasser

Im hydrologischen Gutachten des Ingenieurbüros Müller, Hilden, vom 5.11.2012 wurde der derzeitige Grundwasserstand bei 40,0 m festgestellt. Als höchster Grundwasserstand wurde nach der Auswertung der Ganglinien unterhalb ein Stand unterhalb von 42,0 m genannt. Bei höchstem Grundwasserstand kann es zu einer Gefährdung / Vernässung der geplanten Keller führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.

4. Erschütterungsschutz

Die Auslegung der Fundamente, der Außen- und Innenwände, der Bodenplatte und der Trenndecken sind im Laufe der Gebäudeplanung auf die Reduzierung der Erschütterungseinwirkungen abzustimmen (Haupterregerfrequenz: 12,5 Hz).

5. Sekundärer Luftschallschutz

Abhängig von der Frequenzzusammensetzung der auftretenden Schwingungen sowie des vorliegenden Geräuschpegels können selbst Bauwerksschwingungen, die erheblich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle des Menschen liegen, durch den verursachten Luftschall wahrgenommen werden. Der sekundäre Luftschall überlagert sich mit dem direkt von der Quelle, also der Bahnlinie, einwirkenden primären Luftschall.

Bei der Bewertung des sekundären Luftschalls ist der Grenzwert für sekundären Luftschall so niedrig wie möglich anzusetzen. In diesem Zusammenhang ist die TA Lärm mit ihren Immissionswerten innen von
Tag: ≤ 35 db(A)
Nachts: ≤ 25 db(A)
die strengste Anforderung. Diese ist hier zugrunde zu legen.

Grundsätzlich gilt, dass der sekundäre Luftschall nicht höher sein darf als der primäre Luftschall. Minderungsmaßnahmen an den zu schützenden Wohnhäusern sind speziell zur Reduzierung von Bauteilschwingungen (Körperschall-, Erschütterungsschutz), auch zur Reduktion des sekundären Luftschalls geeignet. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen frequenzabhängig ausgelegt sind, d.h. die Einfügungsdämmung der Maßnahmen ist stets spektral zu betrachten.

Die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise zum Erschütterungsschutz und zum sekundären Luftschallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Fachplaner sicher zu stellen.

6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeit auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr).
Das Ziel ist die schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild sowie die Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

7. Artenschutz

7.1 Beschränkungen des Baubetriebes

7.1.1 Die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und Gehölzen über das Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinaus sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das Notwendige zu reduzieren.

7.1.2 Licht- und Lärmemissionen sind während der Bau- bzw. Betriebsphase durch Reduzierung der Lichtabstrahlung von Baustellen- und Straßenbeleuchtung in der Umgebung sowie Einsatz von Baumaschinen nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

7.2.1 Ersatz von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse:
Für die im Plan nachgewiesenen und nicht zu erhaltenden Bäume mit Höhlen und Spalten (siehe: Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan) sollen künstliche Fledermausquartiere in Form von Fledermausbrettern oder Rundkästen an Gebäudefassaden und Bestandsbäumen installiert werden.

8. Grundrissgestaltung

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

9. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

Hierbei handelt es sich um:
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (November 1989, Berichtigung August 1992) [Beuth Verlag GmbH]
- DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: 1999-06, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ [Beuth Verlag GmbH]
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (August 2002) [Beuth Verlag GmbH]
- RAS-LG 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege“ (August 1999) [FGSV Verlag GmbH]
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen“ (2. Ausgabe 2000) [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)]
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (August 2008) [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)]

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 BauNVO Baunutzungsverordnung)

(0,6)	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
SD 35°	Satteldach 35° Dachneigung
FH max.	Firsthöhe (als Höchstmaß)
↔	Firstrichtung

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

O	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
DH	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

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

	Straßenbegrenzung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

	Zweckbestimmung: Elektrizität
(V)	Fläche für die Versickerungsfläche von Niederschlagswasser (§9 (1) 14 und 20 BauGB i.V.m. §51 a LWG

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (hier: Wasserschutzzone IIIa)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (hier: freiwachsende Hecke)

Anpflanzen von Bäumen: geplanter Straßenbaum

Anpflanzen von Bäumen: geplanter Solitärbaum, Gemeinschaftsflächen

Anpflanzen von Bäumen: geplanter Solitärbaum Privatgärten

Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke

Erhaltung einer freiwachsenden Hecke

Anpflanzen einer geschnittenen Hecke

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Errichten einer Lärmschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs. 4 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzungen von privaten Flächen für Zuwegungen und Zufahrten

GA/St + M Zweckbestimmung: Garagen / Stellplätze und Müllsammelstellen

• 42,85 Höhe ü. NHN

oL Mast

Andreaskreuz

Kanaldeckel

uH Hydrant unterflur

Lampe

Schild

oP Poller

G Gasschieber

Gully

Fläche, in der technische Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109:1989-11vorzunehmen sind

Fläche, in der technische Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind

Fläche, in der technische Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN 4109:1989-11 vorzunehmen sind

Karnaper Strasse
Diesterwegstrasse
Eisenbahn
Lärmschutzwand gem. Lärmschutzgutachten
Weg
Flur 54
Flur 55
Wasserschutzzone IIIA
M1
V
V1
V2
WA
o
0,4
0,8
SD 35°
FH max 54,0m ü.NHN
FH max 53,0m ü.NHN
Gal/Carport
1:500

Anlage zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/223:

Übersicht der Änderungen/Ergänzungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 255 „Karnaper Straße/Diesterwegstraße/Eisenbahntrasse“ zur erneuten Offenlage

- Klarstellende, redaktionelle Ergänzungen der Begründung (z.B. neue Gesetzesgrundlagen von BauGB/BauNVO/PlanZV; neuer Regionalplan Düsseldorf in Kraft getreten)

- Aktualisierung der Infrastrukturkosten (Straßenbau/Kanalbau)

- Überarbeitung des Umweltberichtes zu folgenden Themen:
    - Einarbeitung des geänderten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (12/2018)
    - Einarbeitung des überarbeiteten „Schalltechnischen Gutachtens“ (06/2018)
    - Einarbeitung einer Maßnahmenfläche für die Zauneidechse (12/2017)
    - Beschreibung externer Ausgleichsmaßnahmen aufgrund einer neuen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

- Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu den Themen:
    - Berücksichtigung einer Entwicklungsfläche für die Zauneidechse
    - Neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
    - Neue externe Ausgleichsflächen

- Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens zu dem Themen:
    - Einsatz neuer Berechnungssoftware
    - Berücksichtigung aktueller Zugverkehrs-Zahlen
    - Neue Rasterlärmkarten
    - Umformulierte Vorschläge für textliche Festsetzungen

- Berücksichtigung einer CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse
  (CEF: continuous ecological functionality; dauerhafte ökologische Maßnahme)

- Neue textliche Festsetzungen zu den Themen Regenwasserversickerung, Lärmpegelbereiche, neue Pflanzlisten, Definition der Fläche M 1 für die Zauneidechse, Zuordnung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

- Neuer textlicher Hinweis zur Grundrissgestaltung

- Anpassung der Bebauungsplanzeichnung
    - an neue technische Richtlinie B-Plan
    - Darstellung der Lärmpegelbereiche
    - Darstellung der Fläche M 1 für die Zauneidechse
    - Aufnahme der Rigolenanlage