

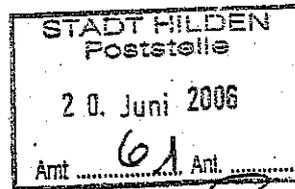


Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister
der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Ihr Schreiben v. 18.05.2006
Aktenzeichen 63-2/11 Ze
Datum 16.06.2006

Auskunft erteilt H. Zellin
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2607
Fax 02104_99_ 5602

E-Mail joerg.zellin@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich „In den Hessel“ Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht meines Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:

Planung:

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden sieht für den Bebauungsplanbereich die Darstellung Wohnbaufläche und für den Bereich des Bürenbachs Grünfläche vor. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht des Umweltamtes:

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

Das Vorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel Nr. D 1.6- 15 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplanes“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant.

Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Folgende Anregungen werden hierzu gemacht:

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Meiner unteren Landschaftsbehörde (ULB) ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Eingriffsraum nicht bekannt. Der LBP oder der Umweltbericht sollte aber eine diesbezügliche-gutachterliche Aussage beinhalten.

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet. Es wird angeregt die im LBP beschriebene externe Maßnahme (siehe Punkt 4 LBP) in einer Karte darzustellen, mit meiner ULB abzustimmen und bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:1. ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT

Aus Sicht meiner Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken. Die Ausführung der Versickerungs- bzw. Rückhaltemulde für das Niederschlagswasser ist rechtzeitig vorher mit dem BRW und meiner Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

2. BODENSCHUTZ

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.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet, ausgehend von der Hochdählerstraße, wurde laut der Entwurfsbegründung ein Schallgutachten, dass für den BP Nr. 7A, 3. Änd. von der Craner Consulting mit Datum vom 25.02.2002 erarbeitet wurde, herangezogen.

Gemäß diesem Gutachten werden an den Gebäudefronten entlang der Hochdählerstraße (WA-Gebiet) tags Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) erreicht. An den dahinter liegenden Gebäuden im als WR - Gebiet ausgewiesenen Bereich treten Schallpegel bis zu 64 dB(A) tags auf. Nachtwerte wurden in dem zuvor genannten Gutachten nicht ermittelt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden gemäß dem o.g. Gutachten daher tags im WA-Gebiet um bis zu 15 dB(A) und im WR-Gebiet um bis zu 14 dB(A) zum Teil erheblich überschritten. In Bereichen des Plangebietes sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Zur Verbesserung der Schallsituation wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen im BP festgesetzt.

In Bezug auf die festgesetzten passiven Schallschutzmassnahmen wird empfohlen, die in der textliche Festsetzung Nr. 8 aufgeführten erf. res. Schalldämmmaße nicht nur auf Neubauten sondern auch auf Um- und Anbauten (Erweiterungen) zu beziehen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass laut DIN 4109 der maßgeblichen Außenlärmpegel bei offener Bebauung ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) reduziert werden kann. Daraus ergibt sich, dass auf der von der Hochdählerstraße abgewandten Gebäudeseite des WA-Gebietes auch ein niedrigeres erf. res. Schalldämmmaß festgesetzt werden könnte (anstelle von 45 dB wären 40 dB ausreichend).

Eine weitere Lärmquelle stellt östlich des Plangebietes die in ca. 250 m Entfernung verlaufende Autobahn A3 sowie die zu dieser parallel angeordneten L403n dar. Nähere Angaben über

mögliche Lärmimmission im Plangebiet ausgehend von der A3 und der L403n werden in der Entwurfsbegründung nicht gemacht.

Aus diesem Grund wurden zur Abschätzung der Lärmimmissionen die vom Landesumweltamt NRW zur Verfügung gestellten Geräuschbelastungskarten (Stand 11/2002, Verkehrsaufkommen aus dem Jahr 1994) sowie das zum BP Nr. 42, Am Bürenbach erstellte Schallgutachten vom 11.10.2002 herangezogen. An den Gebäuden, die der Autobahn am nächsten liegen, werden demnach ungefähr Schallpegel von ca. 61/62 dB(A) tags und ca. 55 dB(A) nachts erreicht. Dies würde einen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 von III bzw. ein erf. res. Schalldämmmaß für die Außenbauteile von 35 dB erforderlich machen. Es wird daher empfohlen auch an den Gebäuden, die zur Autobahn hin orientiert sind passive Schallschutzmassnahmen festzusetzen.

Bei Durchsicht des Gutachtens aus dem BP Nr. 42, dessen Plangebiet unmittelbar angrenzend an das hier vorliegende Plangebiet ist, konnte außerdem festgestellt werden, dass im Gegensatz zum Schallgutachten aus dem BP Nr. 7A entlang der Hochdählerstraße wesentlich niedrigere Schallpegel ermittelt worden sind. Hintergrund hierfür scheint die Annahme unterschiedlicher Verkehrszahlen zu sein. Eventuell wäre es sinnvoll hier noch einmal zu überprüfen, welches der zwei durchgeführten Gutachten die Situation im Plangebiet am besten widerspiegelt. So könnten ggf. auch niedrigere als die im o.g. Plan festgesetzten erf. res. Schalldämmmaße ausreichend sein.

Zu den in der Entwurfsbegründung und dem Umweltbericht gemachten Aussagen möchte ich folgendes anmerken:

Auf Seite 4 der Entwurfsbegründung ist ausgeführt, dass „die höhere Schutzwürdigkeit, des im BP Nr. 251 ausgewiesenen reinen Wohngebietes insoweit Rechnung getragen wird, dass das Schallgutachten die Situation eines höher belasteten Knotenpunktes betrachtet und somit bereits höhere Schutzwerte vorgibt“. Diese Aussage ist nicht richtig, da sich die Schutzwürdigkeit eines Gebietes auf die Art der Gebietsausweisung und die daraus resultierenden, im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 festgelegten Orientierungswerte bezieht und nicht auf die ermittelten Schallpegel. Die Aussage sollte daher korrigiert bzw. gestrichen werden.

Im Umweltbericht auf Seite 5 wird bezüglich der Lärmemissionen auf die 16. BImSchV verwiesen. Dies ist so nicht richtig. Die 16. BImSchV bezieht sich auf den Bau oder die wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen. Die 16. BImSchV gilt hier daher höchstens im Hinblick auf den erstmaligen Ausbau der Straße in den Hessel. Diese Straße dient aber lediglich als Anwohnerstraße und besteht bereits in unausgebautem Zustand, sodass nicht mit einem über den Immissionsgrenzwerten liegenden Schallpegel gerechnet wird. Die gemachten Angaben sollten daher ebenfalls korrigiert bzw. gestrichen werden.

Im Auftrag



Zellin



Bund für Umwelt- und Naturschutz
LV NW Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstraße 28
40721 Hilden
Tel. 02103/65030

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

Hilden, den 19.06.2006

Betr.: **Bebauungsplan Nr. 251**
Beteiligung des **BUND** als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir möchten Teile des vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes ausdrücklich begrüßen und teilen die in der Bürgeranhörung und in nachgereichten Briefen überwiegend geäußerte Meinung, dass die im Gelände befindlichen Grünflächen weitestgehend erhalten bleiben sollen. Aus diesem Grund unterstützen wir die Anregungen der Anwohner in vollem Umfang. Die im südlichen Teil (A und B des LBP) vorgesehene Versiegelung von bis zu 66 % der Fläche entspricht unserer Ansicht nach nicht dem Gleichbehandlungsgebot in einem Bebauungsplangebiet und würde dazu auch noch ein unmaßiges Bauvolumen in diesem Wohngebiet ermöglichen. Dadurch ist eine Zerstörung von gewachsenen Siedlungsstrukturen zu befürchten. Es soll zwar versucht werden, dies an anderer Stelle rechnerisch auszugleichen, aber die Wohnqualität bliebe in diesem Quartier ohne Not auf der Strecke. Und dies, obwohl die Verwaltung selbst in der Bürgeranhörung darauf hingewiesen hat, dass wegen der demografischen Entwicklung weitere Bebauung nicht zu rechtfertigen sei.

Zitat: „Die Verwaltung führte hierzu aus, dass eine weitere Bebauung aus Gründen des Flächenschutzes nicht möglich sei. Weiterhin würde die zukünftige demografische Entwicklung voraussichtlich keine größere Neuausweisung von Wohnbauflächen rechtfertigen.“

Deshalb regen wir an: In dem gesamten Bebauungsplangebiet abgestufte Bebauungstiefen der Grundstücke zuzulassen. Im vorderen Teil zur Hochdahler Straße sind diese bereits so ausgewiesen. Der zweite Abschnitt (A+B) sollte auf einer Tiefe von maximal 45 (im Süden) bzw. 40 Metern (im Norden) und einer GRZ von 0,4 begrenzt bleiben. Der dritte Abschnitt (östlich) ist in der Planung ebenfalls bereits entsprechend ausgewiesen.

Mit einer solchen Planung wäre im Sinne der Bürgerinteressen und der Bauinteressen ein fairer Ausgleich geschaffen und der Ausgleich der Eingriffe könnte durch weitere Verbesserung der ökologischen Wertigkeit im Plangebiet erfolgen. Auch der Erhalt der wertvollen Eiche wäre durch eine geänderte Planung des Wendehammers möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1 • 40724 Hilden
Telefon 02103 795-0 • Telefax 02103 795-130

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Center Netze

Ansprechpartner: Jürgen Matten

Telefon: 02103 795-141

Telefax: 02103 795-130

E-Mail: juergen.matten@stadtwerke-hilden.de

Datum: 7. Juni 2006

Bebauungsplan Nr. 251 - In den Hesseln -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Teile der bereits verlegten Gas-, Wasser- und Elektro-Versorgungsleitungen werden sich nach dem Ausbau auf privaten Grundstücken befinden.

Bitte teilen Sie uns mit, in welcher Art und Weise eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Hilden eingetragen werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH


i.A. Jürgen Matten

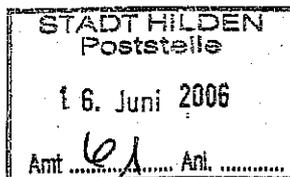


Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)
Der Oberbürgermeister
- Fb1-Planung -
Postfach 880

40708 Hilden



Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

Auskunft erteilt:

Immissionsschutz: Herr Lange

Durchwahl: 5778-236

Wasserwirtschaft: Frau Marschollek

Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1 Rei-251

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-148/06

Düsseldorf,
14.06.2006

Bebauungsplan Nr. 251

Plangebiet: In den Hesseln

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

1.) Immissionsschutz

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

2.) Wasserwirtschaft

2.1 Oberflächengewässer

Durch die geplanten Maßnahmen werden der Bürenbach und Biesenbach als Oberflächengewässer beeinflusst.

Die Festsetzung und Kennzeichnung incl. der Gewässerrandstreifen gem. neuem LWG §90a Abs.5 (beidseitig 5,00 m) sind vorgesehen.

Entsprechende Rückhalteanlagen vor Gewässereinleitungen wurden berücksichtigt, so dass für die Erschließung des B-Plangebietes keine Anregungen vorzutragen sind.

2.2 Abwasserbehandlung und -ableitung

Die abwassertechnische Erschließung für das B-Plangebiet ist gem. § 123 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserbehandlung und -ableitung den a.a.R.d.T. entsprechen. Die Niederschlagswasserableitung und -behandlung aus dem Bereich der Straße ist gemäß §§ 2, 3 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Im Auftrag





PI Mitte
PHW Hilden
- Leiter -



Hilden, den 09.06.06

Mia

An

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt

z. H. Frau Christel Reimann

online

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem
§ 4 Baugesetzbuch**

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich „In den Hessel“

Ihr Schreiben vom 18.05.2066, IV/61.1-Rei-251

Sehr geehrte Frau Reimann,

aus polizeilicher Sicht gibt es gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 251, keine
Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Wolfgang Busch

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 251

hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 30.03.2006

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 30.11.2005 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 für den Bereich Im den Hesseln beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 liegt im Hildener Norden, östlich der Hochdahler Straße.

Das Gebiet wird begrenzt von der Hochdahlerstraße im Westen, von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Osten, vom Bürenbach im Norden, im Nordwesten von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 39 und 19 sowie vom Biesenbach im Süden.

Das Plangebiet liegt in Flur 9 der Gemarkung Hilden. -

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 30.03.2006 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Die Anwohner und Eigentümer des betroffenen Plangebiets wurden schriftlich eingeladen. Der betroffene Bürgerverein erhielt ebenfalls eine Einladung. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste, Herr Pohlmann für die dUH,
2. als Ratsvertreter: Herr Helikum, Herr Reffgen
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Rech, Herr Groll, Herr Stuhlträger, Frau Reimann

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor. Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde und dass dieses ca. zwei bis drei Wochen nach dem Termin für die Bürger einsehbar werde. Er erläuterte

ebenfalls die Möglichkeit, der Verwaltung nach der Bürgeranhörung weitere Stellungnahmen zukommen zu lassen.

Anschließend informierte er die Anwesenden über den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch sowie auf die grundsätzliche Bedeutung der Bauleitplanung hin.

Frau Reimann erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 251. Insbesondere ging sie auf den Zweck des Bebauungsplanes ein, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich zu ordnen sowie die Erschließung und Erreichbarkeit des Gebiets insbesondere durch den Ausbau eines Wendehammers zu sichern.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr.251 gebeten:

- * **Ein Bürger vertrat die Auffassung, dass das Flurstück 39 durch das im Planentwurf ausgewiesene Baufenster nicht ausreichend baulich genutzt würde. Weiterhin wurden die Möglichkeiten einer Änderung der vorderen Bauflucht sowie einer Hinterlandbebauung erfragt.**

Die Verwaltung antwortete hierzu, dass die in dem Baufenster mögliche Wohnfläche von ca. 200- 220m² eine ausreichende Größe sei, die sich ohne Probleme in das Umfeld einfügen könne. Die jetzige Ausrichtung des Baufensters ermöglicht eine gute Ausnutzung des recht schmalen Grundstücks. Eine Änderung der Fluchtlinie sei daher von Nachteil.

- * **Mehrere Bürger regten an, das Plangebiet zu erweitern, um weitere Baumöglichkeiten zu schaffen sowie in den nördlichen und südlichen als Grünflächen ausgewiesenen Gebieten ebenfalls eine Wohnbebauung zu ermöglichen.**

Die Verwaltung führte hierzu aus, dass eine weitere Bebauung aus Gründen des Flächenschutzes nicht möglich sei. Weiterhin würde die zukünftige demografische Entwicklung voraussichtlich keine größere Neuausweisung von Wohnbauflächen rechtfertigen.

- * **Von Seiten der Bürger wurde weiterhin nachgefragt, warum die Fläche des Bebauungsplanes 42, die sich nördlich des Plangebiets des Bebauungsplanes 251 befindet, und sich viel weiter in Richtung Autobahn erstreckt, dann bebaut werden konnte. In diesem Zusammenhang wurde auch die Lärmbelastung durch die angrenzende Autobahn thematisiert.**

Hierzu wurde von Seiten der Verwaltung erläutert, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenfalls die Stellungnahmen der für den Lärmschutz verantwortlichen Stellen eingeholt würden. Eventuell wird ein Lärmgutachten nötig, um die Lärmbelastungen im Bereich der durch den B- plan neu entstehenden Baufenster zu prüfen. Zu dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren Nr. 42 wurde ausgeführt, dass in diesem Bereich eine andere politische Entscheidung dem Verfahren zugrunde liegt.

- * Auch zur Straßenplanung wurden Fragen gestellt. Hierbei wurde sich nach der derzeitigen Beschlusslage zur Straßenplanung sowie nach einer möglichen Simulation der Straßenplanung erkundigt. Weiterhin wurde angeregt, den geplanten Zaun, der das Sickerbecken umgeben soll, anders zu gestalten.

Die Straßenplanung für die Straße in den Hesseln wurde am 30.11.2005 beschlossen, nachdem die Planung am 30.08. 2005 den Bürgern vorgestellt wurde. Für die Möglichkeiten einer Simulation sowie der eventuellen Begrünung des Stabgitterzaunes wurde an die Mitarbeiter des Tiefbauamtes verwiesen.

- * Aus Gründen der Verkehrssicherung wurde von einigen Anwohnern angeregt, die Einfahrt zur Tiefgarage des Gebäudes Hochdähler Straße 210/ 212 mit einem weiteren Spiegel zu versehen, so dass beide Richtungen gut einsehbar wären.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, auch hierfür wurde an die Ansprechpartner des Tiefbauamtes verwiesen.

- * Anwohner und Grundstückseigentümer im Bereich des geplanten Wendehammers erläuterten, dass die im weiteren Verlauf private Zuwegung häufig von LKWs genutzt wurde, die die angrenzende Pferdekoppel mit Stroh und Ähnlichem beliefern würden. Dies verursacht starke Verschmutzungen des Weges außerdem würden die LKW mit überhöhter Geschwindigkeit fahren.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, der Verwaltung sind in diesem Bereich weitest gehend die Hände gebunden, da die unrechtmäßige Anlieferung über ein privates Grundstück geschieht und dieses nur vom Grundstückseigentümer gesperrt werden kann.

- * Neben diesen Anregungen wurde von der Mehrzahl der Anwesenden Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes 251 geäußert und sich für einen Erhalt der Grünflächen ausgesprochen. Es wurde angeführt, dass eine weitere Bebauung des Gebiets nicht gewünscht sei. Die jetzige Situation im Gebiet sei ausschlaggebend für die Standortentscheidung von Haushalten gewesen, eine weitere Bebauung würde die Verkehrsbelastung der Straße In den Hesseln über die Gebühr erhöhen und die Wohnqualität mindern. Außerdem sei die

Erschließung für das jetzige Gebiet der nördlichen Grünfläche nicht für eine Wohnbebauung geeignet, da sie direkt zwischen zwei Wohnhäusern entlang führt.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die angeregte Diskussion und schloss die Veranstaltung um ca. 19.00 Uhr.

Im Nachgang an die Veranstaltung gingen im Planungs- und Vermessungsamt folgende schriftliche Stellungnahmen per E-Mail oder Fax ein:

Am 30.03.2005 teilte Herr Schmitz (in den Hesseln 5) mit:

Hiermit möchten wir von Ihrem Angebot Gebrauch machen und schriftlich eine zusätzliche Eingabe zum Protokoll einbringen:

Wir plädieren dafür, die als Grünfläche ausgezeichnete Fläche nordöstlich der Straße in den Hesseln,

(insbesondere Grundstücke 19, 20, 1359, 1358, 1350) als solche zu belassen und Hilden nicht weiter zu "versiegeln",

unter anderem aus folgenden Gründen:

- *Erhalt der wenigen verbliebenen Grünflächen in Hilden.*
- *Der derzeitige Grünstreifen/Carport zwischen den Häusern 3 und 5 Grundstücke 1351, 1355) eignet sich u.E. aufgrund seiner Enge und gleichzeitigen Nähe zu den Häusern keinesfalls als Erschließungsweg zu einem neuen Baugebiet und wurde ursprünglich vielmehr mit 2 Garagen ausgewiesen und geplant. Uns liegen Aussagen und Zusagen der Stadt vor, besagtes Gebiet nicht zu bebauen. Dies war auch entscheidende Grundlage unserer Kaufentscheidung.*
- *Die Ein-/Ausfahrt der Straße "In den Hesseln" zur "Hochdahler Straße" ist heute bereits überlastet und könnte den Verkehr eines zusätzlichen Erschließungsgebietes nicht aufnehmen*
- *Unfallgefahr durch noch mehr Verkehr in Straße und Kreuzungsbereich*

Am selben Tag ging folgende Stellungnahme von Herrn Scholz (In den Hesseln 1) ein:

Im Nachgang zu der heutigen Bürgeranhörung bezüglich des o.g. Bebauungsplanes möchten wir Ihnen mitteilen, dass der vom Planungs- und Vermessungsamt hierbei vorgestellte Planungsentwurf auch aus unserer Sicht deswegen befürwortet wird, weil hierin der zunehmenden Flächenversiegelung und dem Fehlen von Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Hilden begegnet

wird. Die Erteilung von Baugenehmigungen für Grundstücke, die zur Schließung von Baulücken führt, erscheint sinnvoll. Die als Grünflächen verbleibenden Grundstückseinheiten im Grenzgebiet 'In den Hesseln' begrüßen wir deswegen, weil diese auch zum Zeitpunkt des Erwerbs und der Errichtung unseres Hauses in den Jahren 2002/2003 bereits in dieser Form maßgeblich für unsere Standortentscheidung gewesen sind.

Am 31.03. teilte Herr Rothert mit:

Nachdem ich gestern auf der Bürgeranhörung war, möchte ich falls möglich, noch einen Nachtrag senden. Mit den folgenden Punkten argumentiere ich gegen eine weitere Bebauung und bitte dies noch in Ihren Entscheidungsprozess zu berücksichtigen und in das Protokoll aufzunehmen.

- 1. Durch die Bevölkerungsentwicklung ist eine weitere Zersiedelung der Grundflächen zu vermeiden und überflüssig, da ein Überangebot von Wohnraum in Zukunft vorhanden sein wird.*
- 2. Jeder zusätzliche Wohnraum der heute geschaffen wird, mindert die zukünftigen Miet- und Kaufpreise für heute bestehende Immobilien.*
- 3. Besonders die in Ihren Planungen als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche gilt es zu schützen.*
- 4. Eine Rückwandlung der als Baugrundstücke vorgesehenen Flurstücke in Grünflächen, wäre aus den vorgenannten Gründen eine zukunftsgerichtete Entscheidung.*

Ebenfalls am 31.03 ging die Stellungnahme der Eheleute Schulze (In den Hesseln 7) ein:

In der gestrigen Sitzung wurden die geplanten Grünflächen unter verschiedenen Gesichtspunkten angesprochen. Es gab Wünsche zur Nichtbebauung und zur Bebauung. Bitte machen Sie in Ihrem Protokoll deutlich, wie hierzu in der Sitzung die Stimmungslage der Teilnehmer war. Deutlich wurde, dass nur einzelne Eigentümer Interesse an einer Bebauung dieser Flächen haben, dagegen die überwiegende Mehrheit den Erhalt der Grundflächen bevorzugt und Ihren Plan Planvorstellungen zustimmt. Bitte berücksichtigen Sie dabei noch einmal, dass sich in der Vergangenheit die verantwortlichen Gremien inklusive der Bürgermeister – unabhängig von der politischen Ausrichtung – gegen eine nordöstliche Hinterlandbebauung ausgesprochen und dies auch schriftlich ggü. Anwohnern kundgetan haben. Hier sollte deshalb das öffentliche Interesse zum Erhalt dieser Grünflächen deutlichen Vorrang vor wirtschaftlichen Interessen Einzelner haben. Zumal Sie diesen wirtschaftlichen Interessen bereits durch die drei neuen Baumöglichkeiten und der Schließung der Baulücken im südwestlichen Teil im Bereich der provisorischen Straße genüge getan haben. Unabhängig davon glauben wir, dass die kleine Anliegerstraße In den Hesseln durch diese Aktivitäten ihre Grenzbelastung erreicht hat. In diesem Sinne hoffen wir, dass Sie dieses Stimmungsbild den verantwortlichen Gremien vermitteln können.

In Bezugnahme auf den Artikel der Rheinischen Post vom 01.04.2006 teilten die Eheleute Schulze (In den Hesseln 7) am 03.04.2006 außerdem mit:

Nachfolgenden Brief haben wir an die RP geschrieben:

„Hinsichtlich der Anzahl der Wortmeldungen hielten sich Pro und Kontra bei der Bürgeranhörung die Waage. Hinsichtlich des Stimmungsbildes trifft dieses jedoch nicht zu. Auf die wenigen vorgetragenen Bauwünsche gab es überwiegend ablehnende Reaktionen der Teilnehmer, auf die vorgetragenen Wünsche zum Erhalt der Grünflächen deutliche Zustimmung der überwiegenden Mehrheit. Insgesamt wäre die Feststellung zutreffend

gewesen, dass die Mehrheit der anwesenden Bürger dem vorgestellten Plan zustimmen würden.“

Übrigens möchten wir noch anmerken, dass in der Sitzung Bürger der Hochdahler Straße hinsichtlich der größeren Stellplatzanlage im Anfangsbereich von der Straße in den Hesseln von „unseren Stellplätzen“ sprachen. Bitte weisen Sie hier zukünftig daraufhin, dass die Stellplätze allen betroffenen Bürgern zur Verfügung stehen unabhängig von ihrer Lage in der Straße. Auch die Anwohner im hinteren Teil haben das Recht, im vorderen Teil zu parken, wenn dies nicht anders möglich ist. Übrigens haben wir diese Bedenken bereits vor längerer Zeit ihrem Amt mitgeteilt.

Joel

ANWESENHEITSLISTE

Bürgeranhörung gem. § 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 251 „In den Hesseln“

30. März 2006

Name	Adresse
Flörke	In den Hesseln 21
	Biesenstr. 79
Koch	Me. Goethestr. 81
Knoth	Hagdornstr. 17
Neumann	In den Hesseln 20
H.H. Hedikum	G-Habbe-Str. 50
Schulze	idH 7
Thunowen	twirnerweg 81
R. Odeboven	In den Hesseln 15
A. Ull	In den Hesseln 22
H. Bied	- - -
S. Casse	Richard-Wagner-Str. 52, Hiedem
A.+P. Wöche	
J. Scholz	In den Hesseln 7
Schmitz	In den Hesseln 5
Wannan	In den Hesseln 20
Franzen	56
Schäfer	In den Hesseln 18
Ull	Am Jagstsee 31
SCHUBERT	Klauff 11

Von "Jordan Scholz" <joe.scholz@web.de>
An: <lutz.groll@hilden.de>
Datum: 30.03.2006 21:24:59
Betreff: Bebauungsplan Nr. 251

Jordan und Monika Scholz
In den Hesseln 1

40724 Hilden

Bebauungsplan Nr. 251, Bereich 'In den Hesseln'

Sehr geehrter Herr Groll,

im Nachgang zu der heutigen Bürgeranhörung bezüglich des o.g. Bebauungsplanes möchten wir Ihnen mitteilen, dass der vom Planungs- und Vermessungsamt hierbei vorgestellte Planungsentwurf auch aus unserer Sicht deswegen befürwortet wird, weil hierin der zunehmenden Flächenversiegelung und dem Fehlen von Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Hilden begegnet wird.

Die Erteilung von Baugenehmigungen für Grundstücke, die zur Schließung von Baulücken führt, erscheint sinnvoll. Die als Grünflächen verbleibenden Grundstücks-einheiten im Grenzgebiet 'In den Hesseln' begrüßen wir deswegen, weil diese auch zum Zeitpunkt des Erwerbs und der Errichtung unseres Hauses in den Jahren 2002/2003 bereits in dieser Form maßgeblich für unsere Standortentscheidung gewesen sind.

Wir bitten Sie, unsere Meinungsbekundung im Rahmen der Protokollierung anlässlich der Bürgeranhörung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Jordan Scholz

Von: Holger Schmitz <Holger.Schmitz@eu.interfaceinc.com>
An: <lutz.groll@hilden.de>
Datum: 30.03.2006 20:13:05
Betreff: Bebauungsplan Nr 251, In den Hesseln, Eingabe zum Protokoll

Sehr geehrter Herr Groll.

Vielen Dank für die interessanten und aufschlußreichen Ausführungen heute Abend zur Erstellung des Bebauungsplanes Hilden Nr. 251, In den Hesseln.

Hiermit möchten wir von Ihrem Angebot Gebrauch machen und schriftlich eine zusätzliche Eingabe zum Protokoll einbringen:

Wir plädieren dafür, die als Grünfläche ausgezeichnete Fläche nordöstlich der Straße in den Hesseln, (insbesondere Grundstücke 19, 20, 1359, 1358, 1350) als solche zu belassen und Hilden nicht weiter zu "versiegeln", unter anderm aus folgenden Gründen:

Erhalt der wenigen verbliebenen Grünflächen in Hilden.

Der derzeitige Grünstreifen/Carport zwischen den Häusern 3 und 5 (Grundstücke 1351, 1355) eignet sich u.E. aufgrund seiner Enge und gleichzeitigen Nähe zu den Häusern keinesfalls als Erschließungsweg zu einem neuen Baugebiet und wurde ursprünglich vielmehr mit 2 Garagen ausgewiesen und geplant.

Uns liegen Aussagen und Zusagen der Stadt vor, besagtes Gebiet nicht zu bebauen. Dies war auch entscheidende Grundlage unserer Kaufentscheidung.

Die Ein-/Ausfahrt der Straße "In den Hesseln" zur "Hochdahler Straße" ist heute bereits überlastet und könnte den Verkehr eines zusätzlichen Erschließungsgebietes nicht aufnehmen

Unfallgefahr durch noch mehr Verkehr in Straße und Kreuzungsbereich

Mit freundlichen Grüßen

Ute und Holger Schmitz
In den Hesseln 5
40724 Hilden

EHEL. KLAUS SCHULZE

In den Hesseln 7
40724 Hilden
02103 - 330 296
schulze.klaus@t-online.de

Herr Goll
Frau Reimann
Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

FAX 02103-72622

31. März 2006

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]

Telefon

Betreff: Bürgeranhörung Bebauungsplan 251 / IdH

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die interessanten Informationen.
Gern möchten wir Ihr Angebot aufnehmen und schriftlich noch einmal Stellung beziehen.
In der gestrigen Sitzung wurden die geplanten Grünflächen unter verschiedenen Gesichtspunkten angesprochen.
Es gab Wünsche zur Nichtbebauung und zur Bebauung. Bitte machen Sie in Ihrem Protokoll deutlich, wie hierzu in der Sitzung die Stimmungslage der Teilnehmer war.
Deutlich wurde, dass nur einzelne Eigentümer Interesse an einer Bebauung dieser Flächen haben, dagegen die überwiegende Mehrheit den Erhalt der Grünflächen bevorzugt und Ihren Planvorstellungen zustimmt.
Bitte berücksichtigen Sie dabei noch einmal, dass sich in der Vergangenheit die verantwortlichen Gremien inkl. der Bürgermeister -unabhängig von der politischen Ausrichtung- gegen eine nordöstliche Hinterlandbebauung ausgesprochen und dies auch schriftlich ggü. Anwohnern kundgetan haben.
Hier sollte deshalb das öffentliche Interesse zum Erhalt dieser Grünflächen deutlichen Vorrang vor wirtschaftlichen Interessen Einzelner haben.
Zumal Sie diesen wirtschaftlichen Interessen bereits durch die drei neuen Baumöglichkeiten und der Schließung der Bauflächen im südwestlichen Teil im Bereich der provisorischen Straße genüge getan haben.
Unabhängig davon glauben wir, dass die kleine Anliegerstrasse in den Hesseln durch diese Aktivitäten Ihre Grenzbelastbarkeit erreicht hat.
In diesem Sinne hoffen wir, dass Sie dieses Stimmungsbild den verantwortlichen Gremien vermitteln können. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Ehel. Klaus Schulze

Von frank rothert <frank.rothert@web.de>
An: <christel.reimann@hilden.de>
Datum: 31.03.2006 14:53:03
Betreff: =?iso-8859-15?Q?B=FCrgeranh=F6rung_Bebauungsplan_Nr._251?=

Sehr geehrte Frau Reimann,

nachdem ich gestern auf der Bürgeranhörung war, möchte ich falls möglich, noch einen Nachtrag senden. Mit den folgenden Punkten argumentiere ich gegen ein weitere Bebauung und bitte dies noch in Ihren Entscheidungsprozess zu berücksichtigen und in das Protokoll aufzunehmen.

1. Durch die Bevölkerungsentwicklung ist eine weitere Zersiedelung der Grundflächen zu vermeiden und überflüssig, da ein Überangebot von Wohnraum in Zukunft vorhanden sein wird.
2. Jeder zusätzliche Wohnraum der heute geschaffen wird, mindert die zukünftigen Miet- und Kaufpreise für heute bestehende Immobilien.
3. Besonders die in Ihren Planungen als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche gilt es zu schützen.
4. Eine Rückwandlung der als Baugrundstücke vorgesehenen Flurstücke in Grünflächen, wäre aus den vorgenannten Gründen eine zukunftsgerichtete Entscheidung.

Mit besten Grüßen
Frank Rothert
Thüringerstrasse 18
50733 Köln

SMS schreiben mit WEB.DE FreeMail - einfach, schnell und kostenguenstig. Jetzt gleich testen! <http://f.web.de/?mc=021192>

Von "Klaus Schulze" <schulze.klaus@t-online.de>
An: <lutz.groll@hilden.de>
Datum: 03.04.2006 12:54:06
Betreff: FW: Hilden; Artikel von Daniel Oelbracht "Neue Einfamilienhäuser"

Sehr geehrter Herr Groll,

nachfolgenden Brief haben wir an die RP geschrieben, da u.E. das Stimmungsbild der Sitzung nicht korrekt wiedergegeben wurde. Übrigens möchten wir noch anmerken, daß in der Sitzung Bürger der Hochdahler Strasse hinsichtlich der größeren Stellplatzanlage im Anfangsbereich von IdH von "unseren Stellplätzen" sprachen. Bitte weisen Sie hier zukünftig daraufhin, dass die Stellplätze allen betroffenen Bürgern zur Verfügung stehen, unabhängig von ihrer Lage in der Strasse. Auch die Anwohner im hinteren Teil haben das Recht im vorderen Teil zu parken, wenn dies nicht anders möglich ist. Übrigens haben wir diese Bedenken bereits vor längerer Zeit Ihrem Amt mitgeteilt.

MfG
Ehel Klaus Schulze
In den Hesseln 7
40724 Hilden

—Original Message—

Date: Mon, 3 Apr 2006 12:40:22 +0200
Subject: Hilden; Artikel von Daniel Oelbracht "Neue Einfamilienhäuser"
From: "Klaus Schulze"
To: redaktion.hilden@rheinische-post.de

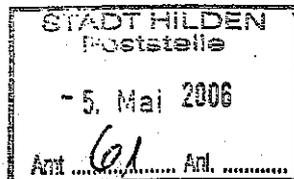
Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der Anzahl der Wortmeldungen hielten sich Pro und Kontra bei der Bürgeranhörung die Waage. Hinsichtlich des Stimmungsbildes trifft dies jedoch nicht zu. Auf die wenigen vorgetragenen Bauwünsche gab es überwiegend ablehnende Reaktionen der Teilnehmer; auf die vorgetragenen Wünsche zum Erhalt der Grünflächen deutliche Zustimmung der überwiegenden Mehrheit. Insgesamt wäre die Feststellung zutreffend gewesen, daß die Mehrheit der anwesenden Bürger dem vorstellten Plan zustimmen würden.

MfG
Klaus Schulze
In den Hesseln 7
40724 Hilden

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721) Hilden



R. Emanuel Schubert
Dipl.-Ingenieur
Kleef 21

40724) Hilden

Tel.: 02103 / 9847 - 0 oder 43202
Fax : 02103 / 9847 - 14

Hilden 28.04.2006

Betr.: Bebauungsplan Nr.: 251 "In den Hesseln" - Bürgeranhörung vom 30.03.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie in der Bürgeranhörung vom 30.03.2006 bereits vorgetragen erheben die Unterzeichneten hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 251 und beantragen, die Flurstücke - Nr. 64 (Inh. Martina Freystedt), - Nr. 1381 (früher 58) (Inh. Judith Schäfer), -Nr. 57 (Inh. Ilse Schubert) als bebaubare Fläche (GRZ 0.4) auszuweisen.

Die Flächen der Grundstücke zwischen der Straße In den Hesseln und Biesenbach haben auf der gesamten Straßenlänge die gleiche Breite.

Es ist nicht nachvollziehbar, daß nur im vorderen süd-westlichen Teil der Straße In den Hesseln zur Hochdahler Str. hin eine Hinterlandbebauung zugelassen werden soll.

Die Ausweisung als Grünfläche ist auch deshalb unverständlich, weil das angrenzende, große Umland und der Hildener Stadtwald „grün“ sind.

Alle drei Flurstücke grenzen an die bebauten Grundstücke der jeweiligen Eigentümerin, wodurch Zugang / Zufahrt gesichert ist. - Unter den Eigentümerinnen besteht Einigkeit, weshalb für die Erschließung auch eine Variante mit einem gemeinsamen Zuweg / Zufahrt möglich ist.

Bei den drei Flurstücken handelt es sich um begehrtes Bauland für hochwertigen Wohnungsbau für Familien mit Kindern. - Die positiven Aspekte überwiegen dabei, u. a. eine gute Kaufkraftbindung und keine sozialen Brennpunkte.

Mehrfach haben die Familien der heutigen Inhaberinnen M. Freystedt und I. Schubert in der Vergangenheit Straßenland (sowohl "In den Hesseln" Flur 24, 68, 65, 35, 36, 37 als auch am "Kleef" Flur 424) an die Stadt Hilden abgetreten in nicht unerheblichem Umfang. Ein Entgegenkommen der Stadt Hilden wäre auch deshalb nicht unbillig.

Betr.: Bebauungsplan Nr. 251 " In den Hesseln " / 40724) Hilden

Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im z. zt. noch unbebauten Hinterland des südlichen Bereichs 'In den Hesseln' wird als positiv angesehen.
Hausarchitektur und Gestaltung der Vor- und Hinterhausgärten werten das Gebiet optisch auf. Auch wird dadurch die Sicherheit gegen Einbruch und Vandalismus im gesamten Siedlungsbereich erheblich verbessert.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen sind / waren Grund- und Hauseigentümer der Straße 'In den Hesseln' und angrenzender Gebiete sowie interessierte Mitbürger und erklären, wie folgt :

Wir sind für die Wohnbebauung des gesamten südlichen Bereichs der Straße " In den Hesseln " einschließlich der Flurstücke Nr. 57, 58, und 64.

Hilden, 10.04.2006

Ulrich Hammer

Kai Herrmanns

R. Loewenau

Irma Franzen

Marianne Oedekoven

Lisette und Winfried Schorn

Klaus Oedekoven

Rolf Oedekoven

Georg Lorbach

Helmut Schorn

D. Blessing

Judith Schäfer

Gisela Kruse

M. Rohloff

R. E. Schubert

Renate Jennewein

Herbert Schorn

Alwine Klöckner

Betr.: Bebauungsplan Nr. 251 " In den Hesseln " / 40724) Hilden

Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im z. zt. noch unbebauten Hinterland des südlichen Bereichs 'In den Hesseln' wird als positiv angesehen. Hausarchitektur und Gestaltung der Vor- und Hinterhausgärtenwerten das Gebiet optisch auf. Auch wird dadurch die Sicherheit gegen Einbruch und Vandalismus im gesamten Siedlungsbereich erheblich verbessert.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen sind / waren Grund- und Hauseigentümer der Straße 'In den Hesseln' und angrenzender Gebiete und erklären, wie folgt :

Wir sind für die Wohnbebauung des gesamten südlichen Bereichs der Straße " In den Hesseln " einschließlich der Flurstücke Nr. 57, 58, und 64.

Hilden, 10.04.2006

[Handwritten signature]

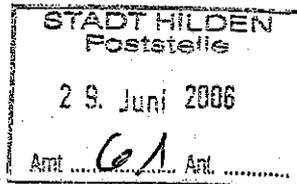
R. Emanuel Schubert
Dipl.-Ingenieur
Kleef 21

Bürgermeister
der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40724) Hilden

Tel.: 02103 / 9847 - 0 oder 43202
Fax : 02103 / 9847 - 14

40721) Hilden



[Handwritten signature]
3.7.

Hilden, den 10.06.2006

Betr.: Bebauungsplan Nr.: 251 In den Hesseln -
 Einspruch Freystedt, Schäfer, Schubert vom 28.04.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu dem o. a. Einspruch übersende ich Ihnen eine Planskizze, welche die Ausgewogenheit bei einer Bebauung regelt. - Dargestellt ist eine der verschiedenen Möglichkeiten für eine gemeinsame Erschließung.

Bei der Beratung im weiteren Verfahren bitte ich um Berücksichtigung des Vorschlages.

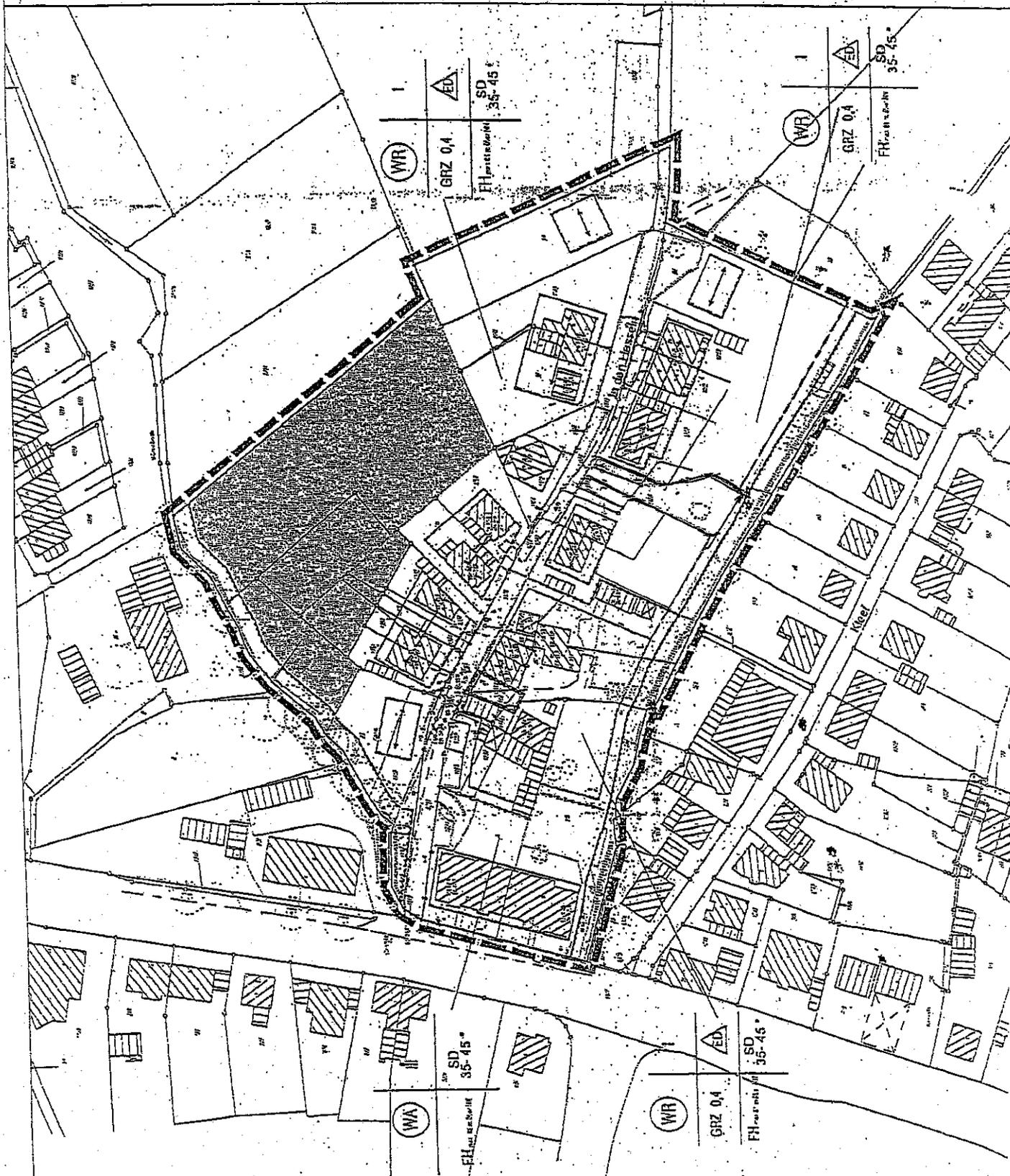
Mit freundlichem Gruß

[Handwritten signature]

.....
R. E. Schubert

Stichwort: die Verordnung über die Ausweisung der Baugebiete und die Darstellung der Flächennutzungspläne vom 20. April 1960 - § 13 Abs. 1 Nr. 1
 § 13 Abs. 1 Nr. 1
 § 13 Abs. 1 Nr. 1
 § 13 Abs. 1 Nr. 1

- WR: Naturdenkmal (§ 3 BauNVO)
- WA: Agrarische Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- K: Kleingartenanlagen (§ 10 BauNVO)
- B: Baugebiet (§ 11 BauNVO)
- B.V: Baugebiet mit Vorzugswesen (§ 12 BauNVO)
- F: Freizeitanlagen (§ 13 BauNVO)
- S: Sportanlagen (§ 14 BauNVO)
- A: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 15 BauNVO)
- E: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 16 BauNVO)
- D: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 17 BauNVO)
- G: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 18 BauNVO)
- H: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 19 BauNVO)
- I: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 20 BauNVO)
- J: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 21 BauNVO)
- K: Kleingartenanlagen (§ 10 BauNVO)
- L: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 22 BauNVO)
- M: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 23 BauNVO)
- N: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 24 BauNVO)
- O: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 25 BauNVO)
- P: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 26 BauNVO)
- Q: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 27 BauNVO)
- R: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 28 BauNVO)
- S: Sportanlagen (§ 14 BauNVO)
- T: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 29 BauNVO)
- U: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 30 BauNVO)
- V: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 31 BauNVO)
- W: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 32 BauNVO)
- X: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 33 BauNVO)
- Y: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 34 BauNVO)
- Z: Anlagen für die öffentliche Versorgung (§ 35 BauNVO)

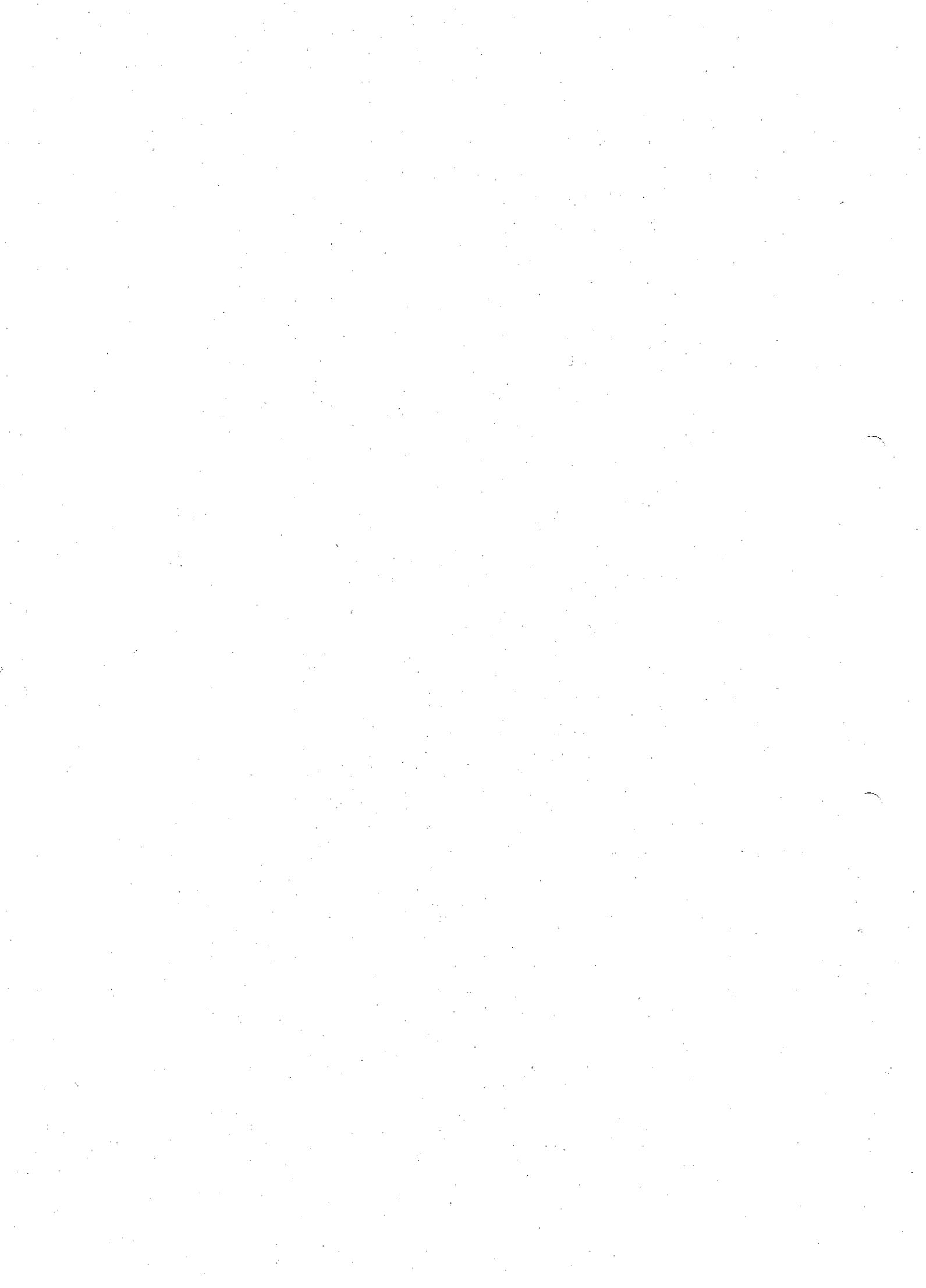


WR
 GRZ 0,4
 SD 35-45
 FH

WR
 GRZ 0,4
 SD 35-45
 FH

WA
 SD 35-45
 FH

WR
 GRZ 0,4
 SD 35-45
 FH



Von Lutz Groll
An: Scholz, Jordan
Datum: 03.01.2007 11:09:05
Betreff: Antw: Bebauungsplan Nr. 251

Sehr geehrte Frau Scholz, sehr geehrter Herr Scholz,
zu dem Thema Bebauungsplan Nr. 251 kann ich Ihnen folgendes mitteilen:
der Stadtentwicklungsausschuss wird sich in seiner Sitzung am 17.1.2007 erneut mit dem
Bebauungsplan beschäftigen, und zwar mit dem städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage für die
weitere Bearbeitung werden soll.

Aufgrund der verschiedenen Stellungnahmen nach der Bürgeranhörung wurde die Verwaltung *durch den SFEA*
beauftragt, weitere Varianten auszuarbeiten. Auch ein Grundstückseigentümer hat eine eigene
Variante eingereicht.

Die Veränderungen betreffen jedoch (bisher) nur den Bereich südlich der Straße In den Hessel.
Sollte eine neue Variante (eine andere als in der Bürgeranhörung vorgestellt) beschlossen werden, ist
eine erneute Bürgeranhörung geplant. Das wird sich aber erst nach der Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am 17.1. 2007 zeigen. Die Sitzung beginnt um 17.00 Uhr und ist
öffentlich. Ort: Bürgerhaus Mittelstraße 40, IV Etage.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. L. Groll

>>> "Jordan Scholz" <JOE.scholz@web.de> 03.01.2007 11:00 >>>
Jordan und Monika Scholz

In den Hessel 1

40724 Hilden

Bebauungsplan Nr. 251, Bereich 'In den Hessel'

Planungsentwurf / Bürgeranhörung am 30.03.2006

Sehr geehrter Herr Groll,

für das neue Jahr 2007 wünschen wir Ihnen vorab alles Gute.

Im Nachgang zu der Bürgeranhörung bezüglich des o.g. Bebauungsplanes möchten wir Ihnen
mitteilen, dass auch wir den vom Planungs- und Vermessungsamt hierbei vorgestellten
Planungsentwurf befürworten, weil hierin der zunehmenden Flächenversiegelung und dem Fehlen von
Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Hilden begegnet wird.

Die im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 251 ausgewiesenen Grünflächen im Grenzgebiet 'In den
Hessel' begrüßen wir deswegen, weil diese auch zum Zeitpunkt des Erwerbs und der Errichtung
unsres Hauses in den Jahren 2002/ 2003 bereits in dieser Form maßgeblich für unsere
Standortentscheidung gewesen sind.

Wir befürworten deshalb die Erhaltung der in diesem Entwurf ausgewiesenen Flurstücke 19 bis 22
sowie 1350, 1358 und 1359 als Grünflächen und bitten Sie, unsere Meinungsbeurteilung im Rahmen



EHEL. KLAUS SCHULZE

In den Hesseln 7
40724 Hilden
02103 - 330 296
schulze.klaus@t-online.de

Herrn Thoma
Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

FAX 02103-72622 - 2 Seiten -

11. Januar 2007

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vorn]

[Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vorn]

Telefon

Betreff: Stadtentwicklungsausschuss am 17.1.07 / Bebauungsplan 251 / IdH

Sehr geehrte Damen und Herren,

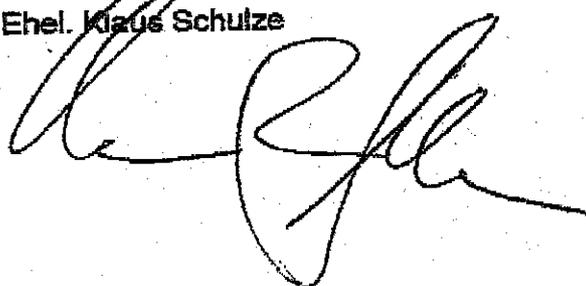
gern erneuern wir unsere Stellungnahme zur damaligen Bürgeranhörung (s. Anlage).
Diese gilt erst recht für die in der kommenden Sitzung vorgestellten Planungsvarianten.

Wir stimmen daher ausdrücklich Ihrem bisherigen Vorschlag (Variante 1) zu, der sowohl
öffentliche, als auch private Aspekte würdigt.

Alle anderen, zwar nachvollziehbaren Varianten, führen zu einer kritischen Belastung
der Strasse in den Hesseln und würden zudem weitere bereits in der Vergangenheit
abgelehnte Wünsche wecken.

Mit freundlichen Grüßen

Ehel. Klaus Schulze



Peter Stuhlraeger - Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln

Von: "mark.schmuck@t-online.de" <mark.schmuck@t-online.de>
An: <peter.stuhlraeger@hilden.de>
Datum: 14.01.2007 21:56
Betreff: Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

vielen Dank für das mit Ihnen am 10.01.2007 geführte informative Telefonat.

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

Am 17. Januar tagt der Stadtentwicklungsausschuss u.a. zur Bau- und Planungsangelegenheit Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln.

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

Wir teilen Ihnen hiermit unsere Bedenken hinsichtlich der Bebauung des südlichen Hinterlandes (Variante 4 und 5 (Schubert-Variante) der Straße IdH mit. Diese wären u.a.

<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

- Keine weitere Flächenversiegelung des südlichen Hinterlandes, da somit der natürliche Wasserkreislauf gefährdet bzw. eingeschränkt wird (vor allem Grund- und Oberflächenwasserqualität).
- Die in Hilden inzwischen rar gewordenen Grünflächen müssen erhalten bleiben.
- Seitens der Stadt wurde uns u.a. als Grund für den Ausbau der Straße IdH genannt, dass durch die Verbreiterung der Straße Feuerwehr/Rettungswagen sowie Müllabfuhr die komplette Straße befahren können und aufgrund des Wendehammers wenden können. Dies dürfte für die Zuwege des südlichen Hinterlandes, aufgrund Platzmangel, nicht umsetzbar sein und die Sicherheit dieser Anwohner gefährden. Im Zuge des Straßenneubaus IdH war aber gerade das ein schlagkräftiges Argument pro Ausbau IdH, welches durch die oben genannten Varianten entkräftet würde.
- Die Ein- und Ausfahrt der Straße IdH zur Hochdahler Straße ist bereits jetzt zu stark frequentiert und auch schon aufgrund der Bushaltestelle schlecht einsehbar. Eine bauliche Vergrößerung des Gebietes IdH würde das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle enorm erhöhen und somit auch das Unfallrisiko.
- Wir merken an, dass von Seiten der Stadt für Neubauten der Straße IdH derzeit die Muldenversickerung genehmigt wird. Wie Ihnen sicherlich bereits bekannt ist, muss bei einer Muldenversickerung der Abstand zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem tiefsten Punkt der Mulde (Sohle) 1 Meter betragen. Bei unserem Grundstück liegt der höchste Grundwasserstand unter dem Erdreich bereits bei 1 Meter! Der Flächenbedarf liegt bei 10% - 20% der angeschlossenen Fläche, was bei kleinen Grundstücken schon ein Problem darstellt. Bisher hat uns jedes Fachunternehmen von einer Muldenversickerung bei diesen Bodenverhältnissen abgeraten. Denkt die Stadt vielleicht an andere Lösungen hinsichtlich der Entwässerung?
- Ein wichtiger Grund für unsere Kaufentscheidung war u.a. die Grünflächen im südlichen Hinterland. Eine Bebauung würde der Straße die Qualität und den Charme nehmen.

<!--[if !supportEmptyParas]-->

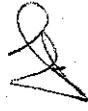
<!--[if !supportEmptyParas]--> <!--[endif]-->

Wir sprechen uns daher klar für die bereits vorgestellte Variante 1 aus und sind gegen die Bebauung der Grünflächen. Außerdem bitten wir Sie, uns über weitere Maßnahmen, Schritte etc. informiert zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Lösche u. Markus Schmuck

In den Hesseln M

persönlich übergeben durch Herrn Knoch
am 15.1.2007 

Stadtverwaltung Hilden

Manfred Knoch
Hagdornstr. 17
40721 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1

40721 Hilden

Hilden, den 15. Januar 2007

Aktennotiz

Beschlußvorlage SV-Nr.: 61/136 Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln

Feststellung: Sollte in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17. 01. 2007 zu TOP 7d die in der Vorlage beschriebene und skizzierte Variante 4 des o.a. Bebauungsplanes durch Abstimmung favorisiert werden, kann der Eigentümer der Parzelle "In den Hesseln Nr. 56" trotzdem nicht zur Realisierung dieser Variante gezwungen werden.

Hilden, den.....

Für das Planungs- und Vermessungsamt

Kopie an Manfred Knoch, Hagdornstr. 17, 40721 Hilden

Von: Lutz Groll
An: Scholz, Jordan
Datum: 29.01.2007 13:34:48
Betreff: Antw: Re: Bebauungsplan Nr. 251, Sitzung des Stadtentwicklungsausschuß am 17.01.2007

Sehr geehrter Herr Scholz,

zunächst zu Ihrer Frage nach dem Protokoll der Stadtentwicklungsausschuss-Sitzung vom 17.1.2007: dieses Protokoll wird noch etwas auf sich warten lassen, es wird nicht von den Mitarbeitern des Planungs- und Vermessungsamtes gemacht, sondern vom Sitzungsdienst. Wenn es soweit ist, werde ich mich wohl an Ihre Mail erinnern.

Und ja, wir bereiten jetzt die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß Variante 2 vor. Wann das im Detail sein wird, kann ich Ihnen nicht sagen, es muss ja einiges umgearbeitet werden. Der nächste Verfahrensschritt ist der Beschluss der Offenlage mit einem überarbeiteten Plan, ein Beschluss der von Stadtentwicklungsausschuss und Rat gefasst werden muss. Der früheste Termin dazu ist Ende April 2007.

Ich möchte Sie daher bitten, sich dann noch einmal über den Offenlage-Termin zu erkundigen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
L.Groll
SGL

>>> "Jordan Scholz" <JOE.scholz@web.de> 25.01.2007 21:06 >>>
Sehr geehrter Herr Groll,

bitte senden Sie uns eine Kopie des Protokolls von obiger Sitzung (gerne per E-Mail).

Wie geht es denn in dieser Sache nun weiter, erfolgt als nächstes die Offenlage des Planungsentwurfes (Variante 2) ?

Vielen Dank für Ihre Mühe,
mit freundlichen Grüßen

Jordan und Monika Scholz

Lutz Groll - Re: Antw: Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln

Von: "Klaus Schulze" <schulze.klaus@t-online.de>
An: "Lutz Groll" <Lutz.Groll@hilden.de>
Datum: 07.02.2007 11:29
Betreff: Re: Antw: Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln
CC: "Hoiger" <hs.hilden@freenet.de>

Sorry, Herr Groll, dass wir nochmal fragen, aber:

- Bedeutet die "Offenlage", dass das Ergebnis der knappen Abstimmung der letzten Ausschuss-Sitzung noch kippen und eine Bebauung möglich werden kann?

Mit der Bitte um Antwort
MfG
Eheleute Klaus Schulze

-----Original Message-----

Date: Wed, 07 Feb 2007 11:09:57 +0100
Subject: Antw: Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln
From: "Lutz Groll" <Lutz.Groll@hilden.de>
To: "Klaus Schulze" <schulze.klaus@t-online.de>

Sehr geehrte Eheleute Schulze,

zur Beantwortung Ihrer Frage folgendes:

ob es sich um eine Vorbereitung auf eine eventuelle spätere Bebauung handelt, kann von hier aus nicht gesagt werden, zunächst ist es so, dass der Bebauungsplan Nr. 251 in die Offenlage geht ohne dass zwischen Bach und Bebauung südlich der Straße in den Hesseln noch neue "Baufenster" ausgewiesen sind. Es ist nicht absehbar, ob es so bleibt, das hängt auch von den Ergebnissen der Offenlage ab. Im Moment ist es aber so.

Darüber hinaus gibt es bekanntlich in Hilden keine Baumschutzsatzung, die einzige Möglichkeit, auf privaten Grundstücken erhaltenswerte Bäume einigermaßen zu schützen, wäre ein Bebauungsplan bzw. entsprechende Ausweisungen in einem Bebauungsplan. Nun ist aber der Bebauungsplan Nr. 251 noch nicht rechtskräftig, zudem enthält er für den hier angesprochenen Bereich auch keine zum Erhalt festgeschriebenen Einzelbäume.

Insofern kann zunächst einmal jeder Eigentümer nach eigenen Vorstellungen vorgehen, was sein Bäume im Garten angeht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Groll
SGL

>>> "Klaus Schulze" <schulze.klaus@t-online.de> 06.02.2007 12:37 >>>
guten Tag, Herr Groll,

auf der südlichen Seite der Strasse In den Hesseln, im Bereich der gewünschten Bauflächen nahe des Bachbettes, werden gerade mehrere Bäume abgeholzt. Sind dies bereits Vorbereitungen für eine evtl. Bebauung? oder hat dies nur mit Kyrill zu tun?

MfG
Eheleute Klaus Schulze

-----Original Message-----

Date: Wed, 31 Jan 2007 08:08:09 +0100
Subject: Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln
From: "Lutz Groll" <Lutz.Groll@hilden.de>
To: <schulze.klaus@t-online.de>

Sehr geehrter Herr Schulze,

zum weiteren Fortgang des Verfahrens beim Bebauungsplan Nr. 251 kann ich Ihnen folgendes mitteilen: die Verwaltung hat am 17.01.2007 vom Städtentwicklungsausschuss den Auftrag bekommen, die Offenlage des Bebauungsplanes (Entwurf) auf der Basis der Variante 2 vorzubereiten, also einer Variante, die weniger Neubaumöglichkeiten auf der Südseite der Straße in den Hesseln vorsieht.

Diese Arbeiten laufen derzeit.

Der Offenlagebeschluss wird abschließend vom Rat der Stadt Hilden gefasst, nach Vorberatung im Städtentwicklungsausschuss. Es ist derzeit vorgesehen, dem Ausschuss im März und dem Rat im April (25.04.) den entsprechenden Beschlussvorschlag vorzulegen.

Die Offenlage würde sich demnach im Mai/Juni 2007 anschließen. Innerhalb eines Monats können dann interessierte Bürgerinnen und Bürger nochmals zu dem offenliegenden Planentwurf Stellung nehmen.

Nach hiesiger Kenntnis hat der Fortgang des Planverfahrens aber keine Auswirkungen auf den geplanten Straßenausbau. Bei Fragen hierzu sollten Sie sich direkt an das Tiefbau- und Grünflächenamt, Herr Mittmann, wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Groll

SGL

Von: "Holger Schmitz" <hs.hilden@freenet.de>
An: <kirsten.max@hilden.de>
Datum: 11.02.2007 14:23:53
Betreff: Fw: Ihr Schreiben vom 13.02.2006, Zeichen sb/th, aktuelle Situation zur Aufstellung des Bebauungsplanes "In den Hesseln"

Sehr geehrte Frau Max,
mit der Bitte um Weiterleitung

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Holger Schmitz
In den Hesseln 5
40724 Hilden

20.2.07
21.2.
TV 60 von d. BfH
max + "

— Original Message —

From: Holger Schmitz
To: bm@hilden.de
Sent: Friday, February 09, 2007 4:55 PM
Subject: Ihr Schreiben vom 13.02.2006, Zeichen sb/th, aktuelle Situation zur Aufstellung des Bebauungsplanes "In den Hesseln"

Ute & Holger Schmitz, In den Hesseln 5, 40724 Hilden hs.hilden@freenet.de Tel. 02103/240168 Fax. 02103/286875

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Scheib.

Mit Schreiben vom 20.12.2005 äußerten wir unsere Bedenken, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche - nordöstlich der Straße "In den Hesseln" gelegen - könnte, entgegen anderslautender Aussage des Hildener Bauamtes von Ende 2002, doch noch bebaut werden. Diese Aussage war hauptausschlaggebend für unseren Kauf gewesen.

Mit Schreiben vom 13.02.2006 stellten Sie klar, dass das Vorhaben für eine "in die jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche hineinragende Bebauung im Fachausschuß keine Mehrheit fand und nicht weiter verfolgt" würde. Eine Bebauung im Bereich östlich unseres Grundstückes sei nicht mehr vorgesehen.

Die aktuellen Diskussionen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes haben uns allerdings nun erneut aufgeschreckt. Uns wurde bekannt, dass eine zusätzliche Bebauung im südlichen Bereich der Straße In den Hesseln erneut diskutiert wird. Wir befürchten, dass hierdurch die Diskussion bezüglich der Bebauung auch im nordöstlichen Bereich erneut aufflammen könnte.

Aktuell stattfindende Baumfällarbeiten auf den südlichen Grundstücken schüren unsere Befürchtungen - sofern diese nicht noch im Zusammenhang mit dem kürzlich über uns hinweggezogenen Sturm Kyrill stehen - es könnte sich um vorbereitende Aktivitäten für eine zukünftige Bebauung handeln.

Abgesehen davon, dass die schmale Anliegerstraße - vor allem im einspurigen und unübersichtlichen Kreuzungsbereich zur Hochdahler Straße - schon jetzt kaum mehr Anliegerverkehr aufnehmen kann, bedeutet die dort befindliche, unübersichtliche Kreuzung mit Bushaltestelle eine nicht zu unterschätzende Gefahr vor allem für Kinder und ältere Mitbürger. Diese würde durch jede zusätzliche Bebauung weiter gesteigert.

Zudem plädieren wir nochmals dafür, dass gerade mit der landwirtschaftlichen Fläche im

nordöstlichen Bereich eine der letzten Grünen Lungen in Hilden nicht zerstört werden sollte.

Wir bitten Sie, nach Möglichkeit dieses bei der anstehenden Offenlage und der anschließenden Beschlußfassung mit zu berücksichtigen und verbleiben,

mit freundlichen Grüßen,
Holger Schmitz

Ute Schmitz

Kopie; ab dem: 22.02.07
23.02.07
St

Der Bürgermeister



Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100880 • 40708 Hilden

Eheleute
Ute und Holger Schmitz
In den Hesseln 5
40724 Hesseln

Hausanschrift	
Tel.-Vermittlung 0 21 03 / 72 - 0	
Mein Name	Lutz Groll
Mein Zimmer	435
Mein Zeichen	IV/61.1 Groll-BPlan 251
Mein Telefon	02103/72-416
Mein Telefax	02103/72-622
Meine eMail	Lutz.Groll@Hilden.de
Ihre Nachr. vom	11.02.2007
Ihr Zeichen	
Datum	22.02.2007
Öffnungszeiten	Mo u. Di 8 - 18 Uhr, Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 19 Uhr, Fr 8 - 12 Uhr, Sa 9 - 12 Uhr
Buslinien	781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am Rathaus“
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln

Sehr geehrte Eheleute Schmitz,

zu Ihren Fragen kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

der zuständige Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2007 erneut über mögliche städtebauliche Varianten für den Bebauungsplan Nr. 251 beraten; im Kern ging es dabei um die Frage, ob und in welcher Weise im Bereich südlich der Straße In den Hesseln noch neue zusätzliche Baumöglichkeiten ausgewiesen werden sollen.

Im Ergebnis hat die Verwaltung vom Ausschuss den Auftrag bekommen, die anstehende Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes auf der Basis eines Vorschlages vorzubereiten, der weniger Neubaumöglichkeiten (als im bisherigen Entwurf) auf der Südseite der Straße in den Hesseln vorsieht.

Die Nordseite der Straße und insbesondere die von Ihnen angesprochene Flächen zwischen Ihrer Bebauung und dem Bürenbach standen hier schon nicht mehr für eine Bau-land-Ausweisung zur Diskussion. Insofern hat sich seit meinem Schreiben vom 13.02.2006 an dieser Situation nichts geändert.

Die Vorbereitungsarbeiten zur Offenlage laufen derzeit. Der Offenlagebeschluss wird abschließend vom Rat der Stadt Hilden gefasst, nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss. Es ist vorgesehen, dem Ausschuss im März und dem Rat im April den entsprechenden Beschlussvorschlag vorzulegen.

Die Offenlage würde sich dann im Mai/ Juni 2007 anschließen. Innerhalb eines Monats können dann interessierte Bürgerinnen und Bürger nochmals zu dem offenliegenden Planentwurf Stellung nehmen.

Dies gilt natürlich auch für diejenigen, die trotz der bisherigen Beschlusslage gerne mehr Baumöglichkeiten ausgewiesen sehen wollen. Eine Entscheidung über die eingegangenen Anregungen trifft auch hier letztlich der Rat der Stadt. Wie eine solche Entscheidung aussieht, kann ich Ihnen naturgemäß heute noch nicht sagen.

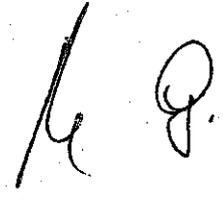
Hinsichtlich Ihrer Frage nach den Baumfällarbeiten auf einigen Grundstücken im südlichen Bereich ist es so, dass im Bebauungsplan-Entwurf in diesem Bereich keine zum Erhalt vorgesehenen Einzelbäume enthalten sind. In Hilden gibt es zudem keine Baumschutzsatzung, so dass jeder Eigentümer nach eigenen Vorstellungen vorgehen kann, was die Bäume in seinem Garten angeht.

Da der Bebauungsplan-Entwurf in diesem südlichen Bereich jedoch keine neuen „Baufenster“ ausweist, kann von hier aus nicht vermutet werden, dass es sich um „vorbereitende Aktivitäten für eine zukünftige Bebauung“ handelt.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die genaue Zeit der Offenlage sowohl dem städtischen Amtsblatt als auch der städtischen Internet-Seite („Aktuelles“) und den örtlichen Tageszeitungen zu entnehmen ist.

Mit freundlichen Grüßen


(G. Scheib)



Bebauungsplan Nr. 251

für den Bereich
In den Hesseln

Entwurf der
Begründung

Stand: Februar 2007



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

2. Bisheriges Planungsrecht

3. Ziel und Zweck der Planung

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

4.2 Erschließung

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.4 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

4.5 Lärmschutz

5. Umweltbericht für den Bebauungsplan 251

5.1 Beschreibung des Vorhabens

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

5.2.1 Mensch/ Bevölkerung

5.2.2 Landschaft/ Landschaftsbild

5.2.3 Boden/ Altlasten

5.2.4 Flora/ Fauna/ Biodiversität

5.2.5 Wasser

5.2.6 Klima/ Luft

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

5.3 Durch den Plan vorbereitete Projekte

5.4 Planalternativen

5.5 Entwicklung von Natur und Landschaft- Eingriffsprognose

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

5.7 Methoden und Schwierigkeiten

5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung- Monitoring

5.9 Zusammenfassung

6. Bodenordnungsmaßnahmen

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 liegt im Hildener Norden, östlich der Hochdahler Straße.

Das Gebiet wird begrenzt von der Hochdahlerstraße im Westen, von der Grenze eines Landschaftsschutzgebietes im Osten, vom Bürenbach im Norden, im Nordwesten von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 39 und 19 sowie vom Biesenbach im Süden.

Das Plangebiet liegt am Rand des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers und wird durch niedrig geschossige Wohnbebauung mit großen anschließenden Grünflächen geprägt. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 39, 1043, 1042, 36, 1168, 1169, 1164, 1172, 1167, 1175, 1165, 1166, 1267, 1281, 1269, 1246, 1178, 1350- 1359, 30, 1147, 1155, 1243, 1140, 1181, 1182, 1156, 19- 23, 1234, 812, 959, 1232, 1193, 1159, 1158, 1145, 29, 67, 1149, 1233, 66, 1270, 64, 1170, 1173, 1174, 1176, 1150, 57, 56, 1171, alle in Flur 9 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 für den Bereich „In den Hessel“ umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

2. Bisheriges Planungsrecht

Die Bebauung entlang der Straße In den Hessel hat sich bislang gemäß den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das Areal als Wohnbaufläche, der Bereich des Bürenbachs als Grünfläche dargestellt. Weiterhin liegt das Gebiet größtenteils im Geltungsbereich der § 34- Satzung der Stadt Hilden aus dem Jahr 1980/ 81. Östlich an das Gebiet angrenzend befindet sich ein durch den Landschaftsplan des Kreises Mettmann ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ gemäß § 18 Landschaftsgesetz NRW (LGNW). Im Grünordnungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 2001 wird vor allem der angrenzende zusammenhängende Landschaftsraum als „Erholungspotential“ eingestuft. Der Bereich In den Hessel liegt nach dem Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Bezirk Düsseldorf in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Im Gutachten zur Siedlungsdichte und Siedlungsentwicklung in Hilden von Juni 1997 wird der Bereich nord- östlich des heutigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 251 als mögliche Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau eingestuft.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung ist es, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich zu ordnen sowie die Erschließung und Erreichbarkeit des Gebiets insbesondere durch den Ausbau eines Wendehammers zu sichern. Die Erschließungssituation soll hiermit geklärt und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geregelt werden. Die Stadt Hilden plant weiterhin die erstmalige Herstellung der Straße In den Hessel.

Bereits mehrmals (in den Jahre 1993, 1997, 1998 Anfrage und Antrag, 1999, 2001 nur Anfrage) wurden von Bürgern Anträge auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingereicht, um eine Bebaubarkeit der Grundstücke im Hinterland, insbesondere für Bereiche nördlich der vorhandenen Bebauung, zu erreichen. Diese Anträge wurden vom jeweiligen Fachausschuss sowie im Jahr 1998 zusätzlich vom Haupt- und Finanzausschuss und vom Rat der Stadt Hilden abgelehnt.

Auf Vorschlag der Verwaltung hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 30.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 für den Bereich „In den Hessel“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.12.2005.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung orientiert sich überwiegend am Verlauf der Straße in den Hessel. Die Bebauung ist insgesamt durch eine geringe Dichte und damit einen hohen Grün- und Gartenanteil geprägt. Diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung soll auch im Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Obwohl besonders im Bereich des Wendehammers neue Baumöglichkeiten entstehen, wird durch die Begrenzung von Geschosshöhe und durch die Festlegung von Baufeldern durch Baugrenzen sowie durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,3 für die straßenbegleitende Bebauung der bisherige „gewachsene“ und locker bebaute Charakter des Gebiets gesichert. Im süd- westlichen Bereich des Gebiets (zur Hochdahler Straße) befindet sich der ehemalige Siedlungskern des Gebiets in den Hessel. In diesem Bereich wird ein größeres Baufeld ausgewiesen, welches sich, Rücksicht nehmend auf den Bestand, etwas weiter in das Hinterland erstreckt als die anderen Baufelder südlich der Straße in den Hessel und insgesamt großzügiger bemessen ist. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht.

Im Bereich des Mehrfamilienhauses am Eingang des Gebiets, welches sich zur Hochdahlerstraße orientiert, wird die vorhandene Bebauung im Bebauungsplan festgeschrieben. Durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sind hier auch vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten zulässig als im übrigen Gebiet, welches entsprechend der vorhandenen Nutzung und gewünschten städtebaulichen Entwicklung als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen werden soll. Dementsprechend ist für die Bebauung entlang der Hochdahlerstraße im allgemeinen Wohngebiet auch eine höhere Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Mit Ausnahme der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung entlang der Hochdahlerstraße soll im gesamten Gebiet eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern durch den Bebauungsplan vorgegeben werden.

4.2 Erschließung

Die bisher vorhandene Straße reicht für eine richtlinienkonforme Wendeanlage, die auch von den in Hilden üblichen Müllfahrzeugen genutzt werden kann, nicht aus. Um die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen und anderen großen Fahrzeugen zu ermöglichen, soll eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage errichtet werden. Der im Bebauungsplan abgebildeten Straßenplanung liegen die Planungen zum Straßenausbau in den Hessel des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden zugrunde. Die Unterlagen nach § 14 GemHVO wurden am 30.11.2005 (SV- NR.: 66/040) vom Stadtentwicklungsausschuss als zuständigem Fachausschuss beschlossen. Ein Bürgerinformationstermin zu dieser Straßenplanung hat am 30.08.2005 stattgefunden. Die für die Straße benötigten Grundstücke befinden sich mittlerweile vollständig in städtischem Besitz. Die Erschließung im Bereich des größeren Baufeldes südlich der Straße in den Hessel erfolgt über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht. Süd- Östlich angrenzend an das Plangebiet ist außerhalb des Geltungsbereichs ein weiteres Geh- und Fahrrecht dargestellt, welches als Erschließung für das Wohnhaus Biesenstraße 79 dient. Gas- Wasser- und Elektro- Versorgungsleitungen sind vorhanden. Teile dieser bereits verlegten Leitungen werden sich nach dem Ausbau auf privatem Grund befinden, Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Hilden müssen eingetragen werden. Im derzeit vorhandenen Straßenquerschnitt befindet sich auf der gesamten Länge ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Hochdahlerstraße. Im vorderen Bereich befindet sich auf einer Länge von ca. 33m ein Regenwasserkanal mit Anschluss an das nördlich gelegene Bachbett des Bürenbachs. Eine Straßenentwässerung ist bisher größtenteils nicht vorhanden, sodass anfallendes Oberflächenwasser irgendwie versickert oder

rechtswidrig auf die angrenzenden Grundstücke abfließt.

Diese unzureichende Entwässerungssituation wird im Zuge der Straßenausbaumaßnahme verbessert. Zukünftig soll die Entwässerung der Verkehrsfläche gemäß der Straßenausbauplanung über eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen. Aus wasserrechtlichen Gründen ist außerdem die Errichtung einer Versickerungsmulde im Bereich des Uferstreifens des Bürenbachs, damit das Wasser nicht mehr ohne vorherige Rückhaltung in den Bürenbach eingeleitet wird.

Das Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, soll gesammelt und über Mulden und/ oder Rigolen versickert werden. Das im Zusammenhang mit der Akte in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten vom 18.02.2005 weist nach, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine derartige Versickerung möglich ist.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die außerhalb der Gartenflächen liegenden Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt, hiermit wird der Übergang zur offenen Landschaft und zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bzw. zu den Gewässern gesichert.

Dem Gewässerschutz für den Uferbereich des Büren- sowie des Biesenbachs wird durch fünf Meter breite Schutzstreifen Rechnung getragen. Diese sind im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Die Anteile der voll versiegelten Flächen soll gering gehalten werden. Das Niederschlagswasser ist, auch durch die Nutzung von wasserdurchlässigen Pflasterungen, zu versickern. Um den Regenwasserrückhalt zu erhöhen sind weiterhin die Dachflächen von neu errichteten Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen, dabei wird der Anteil der Versiegelung wie folgt reglementiert:

Um den bisher durch einen hohen Grünanteil geprägten Charakter des Gebiets zu erhalten, wird festgelegt, dass maximal 10 % der Grundstücksflächen mit Nebenanlagen und Wegen versiegelt werden dürfen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zum Erhalt des städtebaulichen Charakters des Gebiets mit Ansaaten und Pflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch für die privaten Grünflächen: diese sind mindestens zu 90 % zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Berechnung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zur Berechnung der zu erwartenden Eingriffe angewendet. Das Bewertungsverfahren behandelt Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen. Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens werden Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild getroffen. Eine ausführliche Darstellung der Eingriffsbilanzierung findet sich im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 251. Das vereinfachte Verfahren ist nur in Fällen anzuwenden, wenn für den Naturschutz besonders hochwertigen Flächen nicht betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind hochwertige Biotope nicht betroffen. Die Bewertung bildet die Grundlage zur Bestimmung möglicher Qualitäten und Defizite sowie des grünordnerischen Handlungsbedarfs, orientiert an den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Untersuchungsgebiet wurde aufgrund der unterschiedlichen Bestandssituationen, Eigentumsverhältnissen und Planungsabsichten in die eingriffsrelevanten Teilbereiche A-C aufgeteilt. Insgesamt betrachtet ist der Untersuchungsraum als ökologisch geringwertig an-

zusehen.

Fläche A: Erweiterung Straße In den Hessein

Fläche B: Bebauung südlich des geplanten Wendehammers

Fläche C: Bebauung nördlich des geplanten Wendehammers

Fläche A: Die vorhandene Straße ist im westlichen Bereich asphaltiert. Im östlichen Bereich geht sie in eine wassergebundene Wegedecke über. Anfallendes Niederschlagswasser wird größtenteils in den Randstreifen versickert bzw. im westlichen Bereich in den Bürenbach eingeleitet.

Im östlichen Bereich sind im Bereich der geplanten Straße Teile von strukturarmen Ziergartenflächen betroffen. Im Bereich des geplanten Wendehammers steht eine erhaltenswerte Eiche. Angrenzend an den Wendehammer steht eine Baumreihe aus Hainbuchen, vermutlich eine durchgewachsene Hecke, die ebenfalls als erhaltenswert einzustufen ist.

Für den Bau der Straße werden im großen Teil vorhandene Straßenfläche genutzt, jedoch werden auch bisher unversiegelte Ziergartenflächen in Anspruch genommen. In diesem Bereich kann der Eingriff nicht mehr gemindert werden, da der Ausbau im dargestellten Maß notwendig für die Erschließung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung ist. Für den Wendehammer müssen erhaltenswerte Bäume gefällt werden. Als Ersatz für die gerodeten Bäume werden 6 Stück neue Bäume im Straßenraum gepflanzt. Das anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und versickert werden.

Fläche B: Dieser Teilbereich besteht nur aus strukturarmen Nutzgartenflächen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind diese Flächen ökologisch gesehen als geringwertig zu betrachten. Der Anteil versiegelter Flächen, hier nur eine Gartenhütte, ist sehr gering und liegt nur bei ca. 6%. Die bisher nahezu unversiegelten Gärten können durch die Neubebauung und Wegeflächen bis zu 50% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich damit erheblich.

Fläche C:

Hier ist ein strukturarmer Ziergarten vorzufinden mit einem hohen Anteil an Rasenflächen und einem geringen Anteil an Ziergehölzen. Der Baumbestand besteht aus Nadelbäumen und ist nicht als hochwertig einzustufen. Ansonsten sind die Flächen als strukturarmer Ziergarten anzusehen. Der Anteil versiegelter Flächen hier nur eine Terrasse, ist sehr gering und liegt bei ca. 3%. Die bisher nahezu unversiegelten Gärten können durch die Neubebauung und Wegeflächen bis zu 50% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich damit erheblich. Auf der Fläche C werden einige Nadelbäume wegen des Bauvorhabens nicht zu erhalten sein.

Durch die geplante Bebauung werden größere Bereiche bisher nicht versiegelter Flächen in Anspruch genommen und dauerhaft versiegelt. Dies verursacht eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, des Wasserhaushaltes, des Mikroklimas und der Biotopfunktion.

Bewertung von Bestand und Planung – Kompensationsberechnung

Die detaillierten Bilanzierungen für die beschriebenen Teilflächen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

	Fläche		Punktzahl	Defizit
Fläche A	1.373 m ²	Bestand	2.631	809
		Planung	1.822	
Fläche B	478 m ²	Bestand	916	318
		Planung	598	

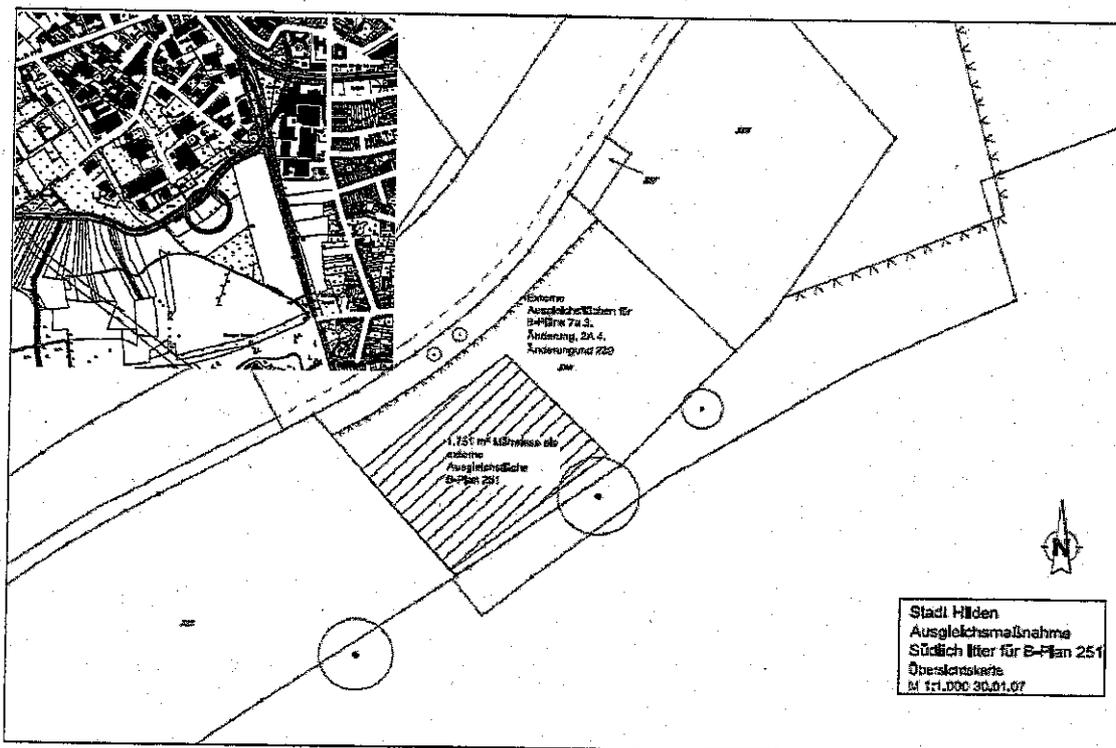
Fläche C	1.256 m ²	Bestand	3.944	2.374
		Planung	1.570	

Insgesamt entsteht ein Defizit in Höhe von 3.501 Punkten.

Mindernde Maßnahmen, die sich auch zum Teil in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan wieder finden, sind:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Minimierung der Bodenbeeinträchtigung während der Bauphase
- Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Plangebietes, keine Durchmischung von Roh- und Oberboden
- Verwendung von wasserdurchlässigem Material für Wege- und Fahrflächen bzw.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Bepflanzung der nicht versiegelten Flächen
- Überstellung der Verkehrsflächen mit Bäumen
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen
- Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich zu erhaltende r Bäume
- Neupflanzung von Bäumen

Das entstehende Defizit ist insgesamt jedoch nicht auf den Grundstücken komplett kompensierbar. Entsprechend der Gesetzgebung besteht die Möglichkeit, die Defizite für die Teilbereiche A, B und C auch an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen. Es ist vorgesehen die entsprechenden Defizite durch Maßnahmen der Stadt Hilden auszugleichen. Eine solche Kompensation als Gesamtmaßnahme kann sich als sinnvoller erweisen, als eine Kompensation durch verschiedene kleine Maßnahmen auf Privatgrundstücken. Als Kompensation sollen auf dem Grundstück Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326 (siehe Abbildung) vorhandene Ackerflächen zu Wiesenflächen umgewandelt werden



Für den Ausgleich werden dementsprechend 1.751 m² Acker zu Wiesenflächen umgewandelt. Die Defizite sind damit kompensiert.

4.5 Lärmschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251 relevant ist weiterhin die Frage der Auswirkungen des Verkehrslärms, welcher maßgeblich von der Hochdahler Straße sowie von der sich östlich in der Nähe des Gebiets befindenden Autobahn herrührt. Ein Schallgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben, da man sich hinsichtlich der Lärmbelastung auf die Ergebnisse von Lärmgutachten aus benachbarten Bebauungsplanverfahren für Bereiche entlang der Hochdahler Straße stützen kann.

Wo erforderlich, wurden entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 7 A 3. Änderung aus dem Jahr 2002 Aussagen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan Nr. 251 übernommen, so dass in den Gebäuden, die sich zur Hochdahler Straße hin orientieren, im Falle von Neubaumaßnahmen und Um- und Anbauten passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Maßnahmen des passiven Lärmschutzes sind ebenfalls für den Neubau, Um- und Anbau der Gebäude vorgesehen, die sich im weiteren Verlauf der Straße in den Hesseln zur Autobahn hin orientieren. Hierbei wurden Empfehlungen aus dem Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 aus dem Jahr 1995 übernommen.

5. Umweltbericht für den Bebauungsplan 251

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 251 für den Bereich In den Hesseln hat zum Ziel, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich zu ordnen sowie die Erschließung und Erreichbarkeit des Gebiets insbesondere durch den Ausbau eines Wendehammers zu sichern. Die Erschließungssituation soll hiermit geklärt und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geregelt werden. Die Stadt Hilden plant weiterhin die erstmalige Herstellung der Straße In den Hesseln.

Im Bebauungsplan werden die bebauten Flächen als Wohngebiete ausgewiesen. Im Bereich entlang der Hochdahler Straße (Hochdahler Straße 210 und 212) wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Das Gebiet entlang der Straße in den Hesseln wird als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Weitere Beschränkungen für die Bebauung ergeben sich aus der mit 0,3 festgelegten Grundflächenzahl in den Reinen Wohngebieten, der Firsthöhe, der Dachform- und Neigung sowie der Firstrichtung. Im Bebauungsplan wird weiterhin der künftige Verlauf der Straße In den Hesseln sowie dazugehörige Stellplätze festgelegt. Neue Baumöglichkeiten ergeben sich im Bereich nördlich und südlich der Wendeanlage. Die Flächen nördlich und südlich der vorhandenen Bebauung werden als private Grünflächen ausgewiesen. Die Versickerung für das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser wird durch eine Versickerungsmulde im nördlichen Anfangsbereich der Straße In den Hesseln geregelt. Dem Gewässerschutz für den Büren- sowie den Biesenbach wird durch fünf Meter breite Schutzstreifen Rechnung getragen. Diese sind im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Östlich an das Gebiet des Bebauungsplanes 251 angrenzend befindet sich ein durch den Landschaftsplan des Kreises Mettmann ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ gemäß § 18 Landschaftsgesetz NRW (LGNW). Bisher wurde die bauliche Entwicklung des Gebiets nach § 34 BauGB geregelt, im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 251 ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit den § 18,19 BNatschG einschlägig wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs – Kompensations- Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Für das Regenwassermanagement ist das Landeswassergesetz NRW einschlägig. Weitere Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich aus wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bestimmungen, die den Schutz von Fließgewässern zum Inhalt haben, da das Plangebiet direkt an zwei Bachläufe (Biesenbach, Bürenbach) angrenzt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen. Da das Plangebiet direkt an den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes angrenzt, ist auch das Landschaftsgesetz NRW zu beachten.

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

Das heutige Plangebiet des Bebauungsplanes In den Hesseln ist insgesamt durch eine lockere Bebauung sowie den Übergang in die offene Kulturlandschaft gekennzeichnet. Insgesamt betrachtet ist der Untersuchungsraum als ökologisch geringwertig anzusehen.

5.2.1 Mensch/ Bevölkerung

Das Gebiet hat bereits heute den Charakter eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebiets. Vorbelastungen durch Verkehrslärm ergeben sich vor allem durch die Hochdählerstraße westlich sowie die Autobahntrasse östlich des Plangebiets. Die an die Wohnbebauung angrenzenden großen Gärten und Grünflächen sind ausschlaggebend für die Erholungsfunktion des Gebiets.

5.2.2 Landschaft/ Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist somit ebenfalls von der Nutzung als Wohngebiet und den hohen Garten- und Grünanteil geprägt, landschaftsbildprägende Elemente bzw. Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden.

5.2.3 Boden/ Altlasten

Die Böden im Plangebiet sind in den Bereichen der Bebauung und Gartennutzung durch Versiegelung und Nutzung anthropogen verändert.

Natürliche Bodenstrukturen sind voraussichtlich nur in den als Grünland genutzten Bereichen vorhanden. Gemäß Bodenkarte handelt es sich hierbei um Sandböden und lehmige Sandböden. Erkenntnisse über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder KEY- Flächen im Plangebiet liegen nicht vor.

5.2.4 Flora/ Fauna/ Biodiversität

Die potentiell- natürliche Vegetation des Gebiets in Form von Flattergras- Buchenwald ist im Bebauungsplangebiet nicht vorzufinden. Die Vegetation wird geprägt von überwiegend strukturarmen Ziergärten und einzelnen Nadelgehölzen sowie von Wiesenflächen mit entsprechender Fauna. Hochwertigere Biotope liegen im Plangebiet nicht vor. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Nist- Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere vor.

Im Gebiet befinden sich einige strukturreiche Ziergärten (süd- östlich der Straße In den Hesseln). Im Bereich des geplanten Wendehammers steht eine erhaltenswerte Eiche. Angrenzend an den Wendehammer befindet sich eine Baumreihe aus Hainbuchen, vermutlich eine durchgewachsene Hecke, die ebenfalls als erhaltenswert einzustufen ist. Konkrete Anhaltspunkte für eine hohe Biodiversität im Gebiet liegen nicht vor.

5.2.5 Wasser

An das Plangebiet grenzen im Süden und Norden direkt die Bachläufe des Biesen- und des Bürenbachs an.

5.2.6 Klima/ Luft

Das Klima in der Region Hilden wird überwiegend durch atlantische Einflüsse bestimmt, die Temperaturverhältnisse sind relativ ausgeglichen.

Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5° C im Januar und bei 17,5° C im Juli.

Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Die Bebauung der Straße In den Hesseln besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern der letzten Jahrzehnte. Keines der Gebäude hat die Qualität eines Denkmals. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.3 Durch den Plan vorbereitete Projekte

Für den Bau der Straße werden im großen Teil vorhandene Straßenfläche genutzt, jedoch werden auch bisher unversiegelte Ziergartenflächen in Anspruch genommen. In diesem Bereich kann der Eingriff nicht mehr gemindert werden, da der Ausbau im dargestellten Maß

notwendig für die Erschließung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung ist. Für den Wendehammer müssen erhaltenswerte Bäume gefällt werden. Als Ersatz für die gerodeten Bäume werden sechs neue Bäume im Straßenraum gepflanzt. Im Bereich bisher nahezu unversiegelten Gärten nördlich und südlich des Wendehammers können durch die Neubebauung und Wegeflächen bis zu 50% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich damit erheblich. Auf der Fläche nördlich des Wendehammers werden einige Nadelbäume wegen des Bauvorhabens nicht zu erhalten sein. Die Ausweisung dieser Neubaumöglichkeiten kann nicht gemindert werden.

5.4 Planalternativen

Da es zur bereits zur Klärung der Erschließung notwendig ist, die Planungen zum Bebauungsplan 251 durchzuführen, scheidet eine Nicht- Durchführung der Planung aus. Die meisten Baumöglichkeiten bestehen gemäß § 34 BauGB bereits, der Bebauungsplan 251 weist nur wenige neue Flächen als Bauflächen aus. Die potentielle Vegetation des Gebiets in Form von Flattergras- Buchenwald kann auch bei Nicht- Durchführung der Planung nicht erreicht werden. Auch eine Durchführung an anderer Stelle ist nicht möglich, da dies eine Verlagerung des gesamten Wohngebiets bedeuten würde. Der Eingriff in Natur und Umwelt wird bereits möglichst weit verringert, indem sich die Straßenführung weitestgehend an der in der Örtlichkeit vorhandenen Straße orientiert. Weiterhin werden nur wenige neue Baumöglichkeiten ausgewiesen. Die Neuausweisungen dienen der städtebaulichen Arrondierung des Gebiets und sind teilweise notwendig, um im Austausch die für den Straßenausbau benötigten Flächen zu erhalten.

5.5 Entwicklung von Natur und Landschaft- Eingriffsprognose

Auf den Menschen und seine Gesundheit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Verkehr- und Lärmbelastung steigt durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten nur unerheblich. Aufgrund der geringen Größe und Bedeutung des Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten. Auch die Erhöhung der Mengen von Abfall und Abwasser können mit den bisher vorhandenen technischen Einrichtungen und Verfahren der Stadt Hilden ohne Probleme bewältigt werden. Durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Straßenausbauplanungen wird die bisher teils unklare Versickerungssituation geklärt und durch die Einrichtung eines Sickerbeckens verbessert.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden nur in geringem Maße neue Flächen in Anspruch genommen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie die Biodiversität sind daher nicht zu erwarten. Auswirken auf die genannten Schutzgüter werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung kompensiert. Hochwertige Biotope sind in vorliegendem Fall nicht betroffen. Die dauerhafte Versiegelung von neuen Flächen verursacht eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Mikroklimas. Diese Eingriffe werden im Rahmen der Ausgleichsregelung kompensiert und sind aufgrund der geringen Größe als gering einzustufen. Aufgrund der geringen Größe und Bedeutung der Planung sind Auswirkungen auf Klima und Luft nicht zu erwarten.

Die Planungen haben auf das Schutzgut Wasser insoweit Auswirkungen, dass sowohl durch den Neubau/ Erweiterung von Wohneinheiten als auch durch den Straßenausbau Flächen versiegelt werden können und somit geringfügig in den Grundwasserhaushalt eingegriffen wird. Des Weiteren wird der Eingriff in den Grundwasserhaushalt dadurch gemindert, dass anfallendes Niederschlagswasser zu versickern ist. Dies erfolgt entweder direkt auf den Grundstücken oder im Falle des Straßenausbaus durch die geplante Versickerungsmulde in der Nähe des Bürenbachs.

Im Bereich der offenen Gewässer des Biesen- und Bürenbachs wird eingegriffen, indem vor die bisherige direkte Einleitung ein Sickerbecken geschaltet wird. Diese Maßnahme trägt zum Schutz der Gewässer bei. Entlang der Bachläufe sind zum Schutz der Uferstreifen Flächen für die Wasserwirtschaft eingetragen.

Da zur Landschaft hin nur zwei Baugrundstücke ausgewiesen werden, die direkt an bestehenden Pflanzungen liegen, werden die Neubauten von der Landschaft aus gesehen nicht direkt sichtbar sein, so dass eine nachteilige Beeinflussung des Landschaftsbildes nicht vorliegt. Durch das geringe Ausmaß des Neubaus ist auch eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets nicht zu erwarten. Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter oder Sachgüter sind nicht zu erwarten. Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich der Eingriff in Natur und Landschaft eher gering darstellt: insgesamt entsteht ein Defizit in Höhe von 3.501 Punkten

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der geplante Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die im wesentlichen in der Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen bestehen, ist an anderer Stelle im Stadtgebiet geplant: Als Kompensation sollen auf dem Grundstück Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326 vorhandene Ackerflächen zu Wiesenflächen umgewandelt werden. Der bestehende Acker ist mit 2 Punkten pro m² zu bewerten, die zu entwickelnde Wiese mit 4 Punkten. Daraus ergibt sich eine Aufwertung um 2 Punkte pro m².

Für den Ausgleich werden dementsprechend 1.751 m² Acker zu Wiesenflächen umgewandelt. Die Defizite sind damit kompensiert. Der Eingriff durch die Neuversiegelung im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme wird durch die Pflanzung von Straßenbäumen gemindert. Der Eingriff durch den Straßenbau wird des Weiteren ebenfalls durch die externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

5.7 Methoden und Schwierigkeiten

Die Bestandaufnahme des heutigen Zustands der Umwelt im Plangebiet sowie die Beschreibung der Eingriffe und geplanten Ausgleichsmaßnahmen fußen im Wesentlichen auf den Erkenntnissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung- Monitoring

Gemäß § 4c BauGB werden die im Umweltbericht prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft überwacht. Das Monitoring erfolgt durch die zuständigen Fachämter der Stadt Hilden, zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden beim Kreis Mettmann oder beim Staatlichen Umweltamt Düsseldorf. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet sowie aufgrund von Art und Umfang der Planung sind Überwachungsmaßnahmen im eigentlichen Sinne nicht erforderlich da planbedingte erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Bei der Überwachung sind auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden. Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

5.9 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 251 werden im Bereich des Hildener Nordens der Neubau von Wohneinheiten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie der Ausbau der Straße in den Hesseln ermöglicht. Im Rahmen dieser Projekte werden bisher unversiegelte Flächen, die bisher überwiegend als Ziergarten genutzt werden, neu versiegelt. Das hat vor allem Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser sowie in geringem Maße auch auf Pflanzen und Tiere im Gebiet. Um diese Eingriffe auszugleichen, werden an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen ökologisch aufgewertet. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird im Rahmen des sog. Monitoring überwacht.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 251 waren Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, um die Flächen für den Straßenausbau, insbesondere im Bereich der Wendeanlage, in das Eigentum der Stadt Hilden zu bringen. Diese sind mittlerweile abgeschlossen.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Durch den Bebauungsplan entstehen keinen unmittelbaren Kosten. Für die Stadt Hilden entstehen zunächst die Kosten der Straßenbaumaßnahme. Die Gesamtkosten für den projektierten Ausbau der Straße betragen 220.000,00 Euro brutto. Hierin sind die Straßenbaukosten für den Ausbau der Straße zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenflächen, die Straßenbaukosten für den Ausbau von sechs Senkrecht- Parkplätzen auf einem städtischen Grundstück sowie die Straßenbaukosten für die Anlage eines Wendeparkplatzes am Ende der Sackgasse enthalten. Weiterhin sind in den vorgenannten Gesamtbaukosten die Kosten für den Um- und Neubau der Straßenbeleuchtung, die Kosten für die Herstellung der Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum, die Kosten für die Herstellung einer erforderlichen Regenwasserentsorgung sowie die Baunebenkosten enthalten. Die Umsetzung der Planinhalte kann unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnen. Die Maßnahme kann zu 90 % refinanziert werden.

Hilden, den 22.02.2007

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 251

- Stand Februar 2007-

1. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Bebaubare Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen maximal 66% der Grundstücksflächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen versiegelt werden. In den Reinen Wohngebieten dürfen maximal 50 % der Grundstücksflächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen versiegelt werden.

1.2 Private Grünflächen

Es dürfen maximal 10% der Grundstücksflächen mit Nebenanlagen und Wegen versiegelt werden.

2. Versickerung der Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB u. § 51 a LandeswassergesetzNW)

2.1 Niederschlagswässer sämtlicher Gebäude sind zu sammeln und über Mulden und / oder Riegeln auf dem Grundstück zu versickern.

2.2 Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, Das Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Es dürfen ausschließlich folgende Belagsarten verwendet werden: Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke, Kies, Holzdecke. Die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ist alternativ zulässig, wenn die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

3. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (gem. § 9(1) 25a BauGB)

3.1 Bebaubare Grundstücke

Allgemeines Wohngebiet:

Mind. 34 % der Grundstücksfläche sind mit Pflanzungen und Ansaaten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Reines Wohngebiet:

Es sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen mit Pflanzungen und Ansaaten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Private Grünflächen

Mind. 90 % der Grundstücksfläche sind mit Pflanzungen und Ansaaten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Straße

Es sind mindestens 6 Stück kleinkronige Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20, im Bereich der Straße zu pflanzen.

Die Standorte sind frei wählbar.

4. Dachbegrünung

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

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

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

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

Die entstehenden Defizite werden durch Maßnahmen der Stadt Hilden ausgeglichen und sind für den eingriffsverursachenden Grundstückseigentümer kostenpflichtig. Die Kosten sind unmittelbar bei Rechtskraft des Bebauungsplanes zu begleichen.

Die einzelnen Defizite wurden nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW (Stand Mai 2001) ermittelt in nachfolgender Höhe:

Fläche A (Öffentliche Straße):	Defizit von	809 Punkten.
Fläche B:	Defizit von	318 Punkten.
Fläche C:	Defizit von	2.374 Punkten.

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

Die zur Minderung und zum Ausgleich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriff verursachenden Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzeln anteilig in Höhe der entsprechenden Defizite zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Hilden durchgeführt. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümer der eingriffsverursachenden Grundstücke.

Teilfläche B:

Dem südlichen Teil des Flurstücks 56, Flur 9, ca. 478 m² groß, wird das Defizit in Höhe von 318 Punkten zugeordnet.

Teilfläche C:

Dem Flurstück 39, Flur 9 wird das Defizit in Höhe von 2.374 Punkten zugeordnet.

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

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

von 35 dB(A) an den mit der Signatur ~~~~~ gekennzeichneten Bereichen
von 40 dB(A) an den mit der Signatur vvvvvv gekennzeichneten Bereichen
von 45 dB(A) an den mit der Signatur xxxxxxx gekennzeichneten Bereichen erreicht wird.

Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämmmaß aufweist. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gem DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. In den mit vvvvvv und xxxxxxx gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen. An den nicht gekennzeichneten Hausfronten muss an den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Hausfront ein bewertetes Bauschallmaß von mindestens R_{w, res} = 30 dB (A) aufweisen

Textliche Hinweise:

1. Schutz des Bodens

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

2. Pflanzenauswahl der zu begrünenden Bereiche

Im Rahmen der Gartengestaltung sollen vorwiegend heimische Pflanzenarten verwendet werden.

3. Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen 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 und die Wiederherstellung der durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

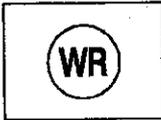
4. Externe Ausgleichsfläche

Auf dem Grundstück der externen Ausgleichsfläche mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326 ist eine Ackerfläche von 1.751 m² in eine Mähwiese mit extensiver Nutzung umzuwandeln - dazu wird eine Gräsermischung entsprechend den Empfehlungen der LÖLF (Merkblatt zum Arten- u. Biotopschutz Nr. 87) eingesät. Während der ersten beiden Jahre ist die Wiese durch 3-5 malige Mahd auszumagern, danach ist 1-2 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist stets abzufahren. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni des Jahre durchgeführt werden. Eine Düngung ist wegen der ersten 10 Jahre nicht zulässig, danach ist eine reine Erhaltungsdüngung mit ausgewogenem NPK-Dünger zulässig.

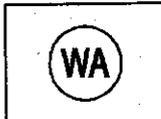
**Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der
BauNutzungsverordnung -BauNVO-)



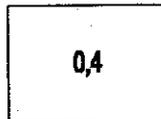
Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)



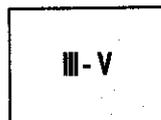
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

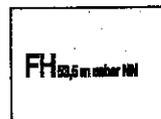
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



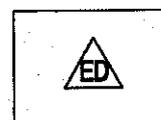
Zahl der Vollgeschosse



Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

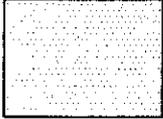
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

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



Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



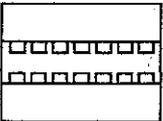
private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

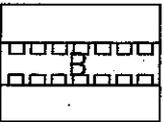


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

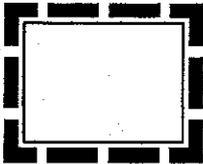
Sonstige Planzeichen



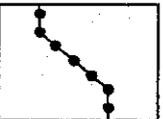
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) (nachrichtliche Übernahme)

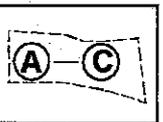


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

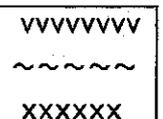


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Sonstige verwendete Symbole



Eingriffsrelevante Bereiche (nachrichtliche Übernahme)



Festsetzungen zum Lärmschutz

