

Von "Jordan Scholz" <JOE.scholz@web.de>
An: "Lutz Groll" <Lutz.Groll@hilden.de>
Datum: 31.05.2007 22:01:49
Betreff: Bebauungsplan Nr. 251

Jordan und Monika Scholz

In den Hesseln 1

40724 Hilden
31.05.2007

Bebauungsplan Nr. 251, „In den Hesseln“

Sehr geehrter Herr Groll,

hiermit erneuern wir unser Schreiben vom 27.02.2007, das zum Zeitpunkt Ihrer Entwurfsbegründung vom 22.02.2007 noch nicht vorlag.

Unter Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen stimmen wir der von der Stadt-Verwaltung vorgestellten und nun offengelegten Planungsvariante 2 für den Bebauungsplan Nr. 251 als sachgerecht zu.

Selbst bei dieser Variante mit der geringsten Neubebauung entstehen jedoch aufgrund des Eingriffs in die Landschaftsstruktur (dauerhafte Versiegelung von Grünflächen) in diesem Planungsgebiet Defizite, die nicht auf den betroffenen /umliegenden Grundstücken, sondern nur durch die Umwandlung vorhandener Ackerflächen zu Wiesenflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zu kompensieren sind.

Die (notwendige) Umwandlung unversiegelter Ziergartenflächen in Verbindung mit dem Straßenausbau „In den Hesseln“ kommt noch hinzu.

Durch weiteres (umfangreiches) Bauvolumen wäre in diesem Gebiet eine Zerstörung von gewachsenen Siedlungsstrukturen zu befürchten.

Diesem Umstand folgend hat die Verwaltung der Stadt Hilden hierzu bereits früher ausgeführt, dass eine weitere Bebauung aus Gründen des Flächenschutzes nicht möglich sei und auch die zukünftige demografische Entwicklung voraussichtlich keine größere Neuausweisung von Wohnflächen rechtfertigt.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm von westlicher Seite durch die Hochdahler Straße bzw. von nordöstlicher Seite durch die umlaufenden Autobahntrassen hat der Bereich mit der Anliegerstraße „In den Hesseln“ zusätzlich mit dem aktuellen -lokalen- Verkehr die Grenze der Belastbarkeit erreicht.

Zu diesem Ergebnis kommt auch das Kreisgesundheitsamt im Schreiben des Kreises Mettmann vom 16.06.2006. Dort wird die heutige Lärmsituation bereits so beschrieben, dass „In Bereichen des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse

nur eingeschränkt gegeben sind" !

Insofern hat die Erhaltung vorhandener Gärten und Grünflächen erhöhte Bedeutung für die Erholungsfunktion für dieses Gebiet.

Schließlich erweist sich die verkehrstechnische Anbindung der Straße „In den Hessel“ an die Hochdahler Straße insbesondere im Einmündungsbereich bereits bei dem heute vorhandenen Verkehrsaufkommen der bestehenden Anwohner teilweise als problematisch.

So ist die Ein- und Ausfahrt im laufenden Straßenverkehr zu verkehrsreichen Zeiten teilweise erheblich erschwert. Hinzu kommt die eingeschränkte Einsicht-nahmemöglichkeit bei der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus dieser Straße.

Wir bitten Sie, unsere Mitteilung im Zuge der Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 251 zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Jordan und Monika Scholz

Von Wilfried Thoma
An: Groll, Lutz
Datum: 21.05.2007 09:39:37
Betreff: Wtrlt: Bebauungsplan Nr 251, In den Hesseln, Eingabe zumProtokoll / Erneute Eingabe

>>> "Holger Schmitz" <hs.hilden@freenet.de> 18.05.2007 20:31 >>>
Sehr geehrter Herr Thoma,

Wie vereinbart, bringen wir hiermit unsere Anregungen zu o.g. Bebauungsplan erneut ein, um diese aufrecht zu erhalten und in die Offenlage einzubringen.

Bitte teilen Sie mir mit, ob weitere Schritte erforderlich sind oder ob diese e-mail zur Aufrechterhaltung ausreicht.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Schmitz

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. Eine weiter erhöhte Gefährdung von Fußgängern

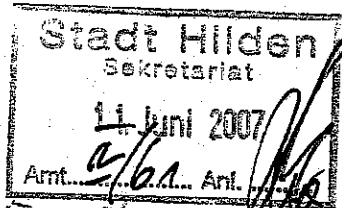
im Kreuzungsbereich und im unübersichtlichen Einzugsbereich der Bushaltestelle wäre vorprogrammiert, also Unfallgefahr durch noch mehr Verkehr in Straße und Kreuzungsbereich.

Hinzu kommt der hohe Grundwasserstand und die schwierige Entsorgung von Oberflächenwasser und Abwasser.

Neu hinzu gekommen ist die ungeklärte Lage durch die geplante CO Pipeline in unmittelbarer Nachbarschaft des Geländes.

Mit freundlichen Grüßen

Ute und Holger Schmitz
In den Hessein 5
40724 Hilden



9.

KLAUS SCHULZE

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

*o. für mich
Kopie und
Folgebildung
entsprechend dokumentieren.*

Herrn
Günter Scheib
Bürgermeister der
Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

5. Juni 2007

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]

[Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom]

Telefon

Betreff: Offenlage Bebauungsplan 251, in den Hessel

Sehr geehrter Herr Scheib,

beigefügt erhalten Sie für den Rat der Stadt Hilden 6 Unterschriftenlisten, unterzeichnet von mehr als 80 Hildener Bürgern. Die Unterzeichner unterstützen damit ausdrücklich die von Ihrer Verwaltung erarbeitete Variante 2, die auch vom Stadtentwicklungsausschuss befürwortet wurde.

Hervorzuheben ist, dass ein deutlich größeres Bürgerinteresse Ihre Planungen stützt - im Gegensatz zu den Einzelinteressen der „Bebauungs-Befürworter“- und alle genannten Bürger dies durch ihre Unterschrift auch dokumentieren.

Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass auf der Liste der „Bebauungs-Befürworter“ ein Bürger genannt wird, der diese Liste weder unterstützt noch Kenntnis von seiner Namensnennung hatte.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Klaus Schulze

Stadt Hilden, Bebauungsplan 251 für den Bereich „In den Hesseln“

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.04.2007 die Offenlage des vorgenannten Bebauungsplans gefasst.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen unterstützen ausdrücklich die von der Verwaltung erarbeitete Variante 2, die die weitere Bebauung auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert und vom Bürgermeister dem Rat der Stadt nicht nur zur Offenlage empfohlen wurde. Dieser Vorschlag berücksichtigt

- alle seit Jahren vorgetragenen Interessen der betroffenen Anlieger,
- die entscheidenden städtebaulichen Aspekte,
- die gesamte Fachkompetenz der Stadtverwaltung Hilden,
- verschiedene externe Stellungnahmen

und würdigt nach jahrelanger Erarbeitung in einem gelungenen Kompromiss diese, teils gegensätzlichen Aspekte. Dies wurde bereits in den bisherigen Bürgeranhörungen begrüßt.

1)	Marianne Schmitz	MARIANNE SCHMITZ
2)	H. Schmitz	Harbert Schmitz
3)	W. Schütz	Walter Schütz
4)	L. Schütz	Lieselotte Schütz
5)	H. Böhm	Heidi Böhm
6)	J. Böhm	Jürgen Böhm
7)	Adolf Andreas	Adolf Andreas
8)	U. Kordt	U. Kordt
10)	Knecht	Knecht
12)	M. Teyel	13) Michael Teyel
14)	Chr. Sucker	Chr. Sucker
15)	G. Kirchhof	Gabi Kirchhof
16)	M. H. H. H.	MECHTHILD HÄBERLAND
17)	C. Mühling	CLAUDIA MÜHLING
18)	S. Lingk	SUSANNE LINGK

Die Unterzeichner sind Anwohner, Grundstücks- / Hauseigentümer der Straße In den Hesseln oder interessierte Hildener Bürger

Stadt Hilden, Bebauungsplan 251 für den Bereich „In den Hesseln“

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.04.2007 die Offenlage des vorgenannten Bebauungsplans gefasst.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen unterstützen ausdrücklich die von der Verwaltung erarbeitete Variante 2, die die weitere Bebauung auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert und vom Bürgermeister dem Rat der Stadt nicht nur zur Offenlage empfohlen wurde. Dieser Vorschlag berücksichtigt

- alle seit Jahren vorgetragenen Interessen der betroffenen Anlieger,
- die entscheidenden städtebaulichen Aspekte,
- die gesamte Fachkompetenz der Stadtverwaltung Hilden,
- verschiedene externe Stellungnahmen

und würdigt nach jahrelanger Erarbeitung in einem gelungenen Kompromiss diese, teils gegensätzlichen Aspekte. Dies wurde bereits in den bisherigen Bürgeranhörungen mehrheitlich begrüßt.

19)	Karsten Schmitz	Holger Schmitz
20)	Monika Scholz	Monika Scholz
21)	Mk Scholz	Mk Schmitz
22)	Cornelia Hoff	Cornelia Hoff
23)	Jens Hoff	Jens Hoff
24)	Jordan Scholz	Jordan Scholz
25)	Axel von der Stein	Axel von der Stein
26)	Philipp von der Stein	Philipp von der Stein
27)	Karine Schipper	Karine Schipper
28)	Werner Wiltschöfer	Werner Wiltschöfer
29)	Herc-Harold Mizu	Herc-Harold Mizu
30)	Dirk Witke	Dirk Witke
31)	H. von der Stein	H. von der Stein
32)	H. Witzke	H. Witzke
33)	J. Hornig	J. Hornig

Die Unterzeichner sind Anwohner, Grundstücks- / Hauseigentümer der Straße In den Hesseln oder interessierte Hildener Bürger

Stadt Hilden, Bebauungsplan 251 für den Bereich „In den Hesseln“

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.04.2007 die Offenlage des vorgenannten Bebauungsplans gefasst.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen **unterstützen ausdrücklich** die von der Verwaltung erarbeitete **Variante 2**, die die **weitere Bebauung auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert** und vom Bürgermeister dem Rat der Stadt **nicht nur zur Offenlage** empfohlen wurde. Dieser Vorschlag berücksichtigt

- alle seit Jahren vorgetragenen Interessen der betroffenen Anlieger,
- die **entscheidenden** städtebaulichen Aspekte,
- die **gesamte** Fachkompetenz der Stadtverwaltung Hilden,
- verschiedene **externe** Stellungnahmen

und **würdigt nach jahrelanger Erarbeitung in einem gelungenen Kompromiss** diese, teils gegensätzlichen Aspekte. Dies wurde bereits in den bisherigen Bürgeranhörungen begrüßt.

31)	G. Schätzler	G. Polzätzler
35)	U. Lüdtkhe	U. Lüdtkhe
36)	H. Stroe	H. Stroe
37)	G. Zy	G. TETENBERG
38)	K. Mack	K. Mack
39)	D. Kossarek	J. KOSZARIEK
40)	Brigitte Kraus	B. Kranz
41)	A. Nie	A. Niemann
42)	G. Fahlen	G. Fahlen
43)	G. Tröltzsch	G. Tröltzsch
44)	Rita Stephan	R. Stephan
45)	M. Weber	M. Weber

Die Unterzeichner sind Anwohner, Grundstücks- / Hauseigentümer der Straße In den Hesseln oder interessierte Hildener Bürger

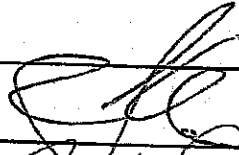
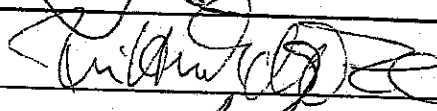
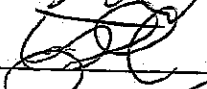
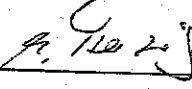
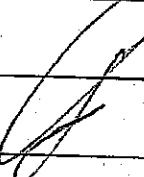
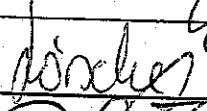
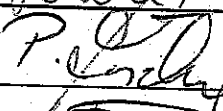
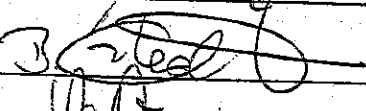
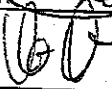
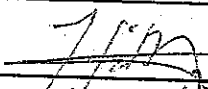
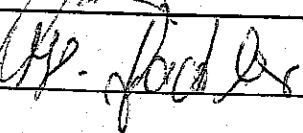
Stadt Hilden, Bebauungsplan 251 für den Bereich „In den Hesseln“

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.04.2007 die Offenlage des vorgenannten Bebauungsplans gefasst.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen unterstützen ausdrücklich die von der Verwaltung erarbeitete Variante 2, die die weitere Bebauung auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert und vom Bürgermeister dem Rat der Stadt nicht nur zur Offenlage empfohlen wurde. Dieser Vorschlag berücksichtigt

- alle seit Jahren vorgetragenen Interessen der betroffenen Anlieger,
- die entscheidenden städtebaulichen Aspekte,
- die gesamte Fachkompetenz der Stadtverwaltung Hilden,
- verschiedene externe Stellungnahmen

und würdigt nach jahrelanger Erarbeitung in einem gelungenen Kompromiss diese, teils gegensätzlichen Aspekte. Dies wurde bereits in den bisherigen Bürgeranhörungen mehrheitlich begrüßt.

46	Schulte	
47	Rütten-Schulte	 30.4.07
48	Schmuck, Markus	
49	Losse, Sabine	
50	Rogos, Volker	
51	Herzig, Markus	
52	Herzig, Markus	
53	Lösche, Irmgard	
54	Lösche, Peter	
55	Erhardt, Britta	
56	Otto, Ute	
57	Gärtner, Jessica	
58	Fackler, Hermann	

Die Unterzeichner sind Anwohner, Grundstücks- / Hauseigentümer der Straße In den Hesseln oder interessierte Hildener Bürger

Stadt Hilden, Bebauungsplan 251 für den Bereich „In den Hesseln“

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.04.2007 die Offenlage des vorgenannten Bebauungsplans gefasst.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen **unterstützen ausdrücklich** die von der Verwaltung erarbeitete **Variante 2**, die die weitere Bebauung auf eine straßenbegleitende **Bebauung reduziert** und vom Bürgermeister dem Rat der Stadt **nicht nur zur Offenlage** empfohlen wurde. Dieser Vorschlag berücksichtigt

- alle seit Jahren vorgetragenen Interessen der betroffenen Anlieger,
- die **entscheidenden** städtebaulichen Aspekte,
- die **gesamte** Fachkompetenz der Stadtverwaltung Hilden,
- verschiedene **externe** Stellungnahmen

und **würdigt nach jahrelanger Erarbeitung in einem gelungenen Kompromiss** diese, teils gegensätzlichen Aspekte. Dies wurde bereits in den bisherigen Bürgeranhörungen begrüßt.

59	Manfred Knoch	Hagdornstr. 17, 40721 Hilden
60	Freya Knoch	" "
61	Andreas Knoch - Völkert	Hagdornstr. 17, 40721 Hilden
62	Ulrich Knoch	Paschkeiden Str. 23, 42697 Solingen
63	Jrene Knoch	Paschkeiden Str. 23, 42697 Solingen
64	Rainer Knoch	Baustr. 6, 40723 Hilden
65	Sören Seepfer	Bollenberger Busch 11, 42781 Haan
66	D. Seepfer	Bollenberger Busch 11, 42781 Haan
67	H. Knoch	In den Hesseln 21 Hilden

Die Unterzeichner sind Anwohner, Grundstücks- / Hauseigentümer der Straße In den Hesseln oder interessierte Hildener Bürger

Stadt Hilden, Bebauungsplan 251 für den Bereich „In den Hessel“

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.04.2007 die Offenlage des vorgenannten Bebauungsplans gefasst.

Die nachfolgend unterzeichnenden Personen unterstützen ausdrücklich die von der Verwaltung erarbeitete Variante 2, die die weitere Bebauung auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert und vom Bürgermeister dem Rat der Stadt nicht nur zur Offenlage empfohlen wurde. Dieser Vorschlag berücksichtigt

- alle seit Jahren vorgetragenen Interessen der betroffenen Anlieger,
- die entscheidenden städtebaulichen Aspekte,
- die gesamte Fachkompetenz der Stadtverwaltung Hilden,
- verschiedene externe Stellungnahmen

und würdigt nach jahrelanger Erarbeitung in einem gelungenen Kompromiss diese, teils gegensätzlichen Aspekte. Dies wurde bereits in den bisherigen Bürgeranhörungen mehrheitlich begrüßt.

68	Kai Kumpers	KAI KÜMPERS In den Hessel 29
69	Stella Kumpers	STELLA KÜMPERS "
70	Michael Zeiter	MICHAEL ZEITER In den Hessel 22
71	Anja Lay	Anja Lay - " -
72	Brigitte Neumann	Brigitte Neumann, In den Hessel 20
73	Bernd Neumann	Bernd Neumann, In den Hessel 28
74	Peter Neumann	Peter Neumann " 20
75	Ilse Neumann	Ilse Neumann " 20
76	Claudia Dene	Claudia Dene Auf den Holksbrück 43
77	Olaf Götter	Olaf Götter Auf den Holksbrück 49
78	Dirk Becker	Dirk Becker Am Bürenbusch 39
79	Heike Bedier	Heike Bedier "
80	Juana Kokozka	Juana Kokozka In den Hessel 19
81	Marek Kokozka	Marek Kokozka In den Hessel 19

Die Unterzeichner sind Anwohner, Grundstücks- / Hauseigentümer der Straße In den Hessel oder interessierte Hildener Bürger

01.06.2007

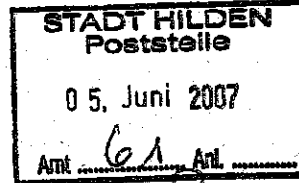
Herbert Schorn

in den Hesseln 21
40724 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1

D 40721 Hilden



Bebauungsplan Nr.251 Straße in den Hesseln

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen einer Diskussion mit einigen Mitbürgern habe ich heute Kenntnis darüber erlangt, dass ich auf einer Liste der „Befürworter“ der Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes namentlich aufgeführt bin.

Das entspricht nicht meinem Willen.

Ich befürworte den B-Plan 251, welcher eine noch dichtere Bebauung, wie von einigen Mitbürgern gewünscht, ausschließt.

Aus diesem Grunde habe ich heute auch auf der Liste „Gegner der Erweiterung des Bebauungsplanes“ unterschrieben.

Die Gründe gegen eine noch dichtere Bebauung sind bereits bei der Bürgeranhörung auch seitens der Verwaltung ausreichend dargelegt worden.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Schorn

R. Emanuel Schubert
Dipl.-Ingenieur
Freie Heilpraktiker e. V., M.-Nr. 132
Kleef 21

An den Bürgermeister
der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40724) Hilden

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

40 721) Hilden



Hilden, 16.06.2007

Betr.: Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 251 der Straße In den Hesseln,
mein diesbezügl. Schreiben vom 28.04.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgrund der Offenlage des o. a. Bebauungsplanes haben sich weitere Einspruchsgründe ergeben, die ich Ihnen im Namen der betroffenen Grundstückseigentümerinnen **Martina Freystedt (Flur 1233, 66, 64) und Judith Schäfer (Flur 1381)** nachfolgend mitteile.

Schlußfolgerung :

Bei Vermeidung der unter Punkt 1, 2 und 3 gemachten Fehler und Versäumnisse wäre es gut möglich gewesen, daß eine Mehrheit für die moderate Hinterlandbebauung nach "Variante 5" gestimmt hätte.

Punkt 1.)

Die Beschlußvorlagen vom 24.07. und 21.12.2006 sowie 02.03.2007 waren tendenziös und lückenhaft und deshalb nicht geeignet, ein objektives Bild der wahren Verhältnisse zu vermitteln, siehe meine Schreiben an die Stadt Hilden vom 24.07.06., 14.01. und 20.03.07.

Punkt 2.)

Das Baugebiet In den Hesseln wird vor allem auch geprägt durch den bereits vorhandenen Bebauungszustand in der Umgebung (Bibelskirch, Kleef, Biesenstraße, Weidblech und Jägersteig) und durch die erhebliche Versiegelung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (Flur 474) entlang dem Biesenbach. All dies ist in den Beschlußvorlagen überhaupt nicht in Betracht gezogen worden.

Punkt 3)

Erst im Juli, 2006 wurde das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (Flur 474 ca. 4000 qm) durch die Vergabe eines Wege- und Leitungsrechts (ca. 80 m lang und 3 m breit) vom süd-östlichen Bebauungsplangebiet radikal abgetrennt

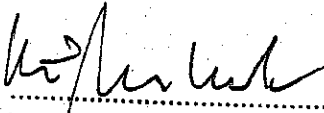
Punkt 4)

Die Überplanung der Hinterlandgrundstücke, z. zt Nutz- und Brachland, als Grünland mit der Auflage der Bepflanzung würde in das private Eigentum der betroffenen Eigentümerinnen eingreifen, was von diesen nicht akzeptiert wird.

Punkt 5)

Die Vergabe von Baumöglichkeiten für die mit „B“ und „C“ bezeichneten Grundstücke , die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, ließe sich nur dann rechtfertigen, wenn auch für die anderen hinterliegenden Grundstücke die Bebauung erlaubt würde.

Mit freundlichem Gruß



R. E. Schubert

Kapellmann und Partner, Postfach 190 315, 40111 Düsseldorf

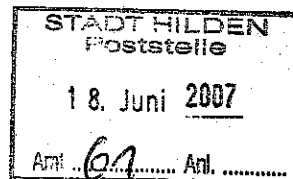
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Herrn Stuhlträger

Postfach 10 08 80

40708 Hilden



Düsseldorf, 14.06.2007

hendrik.schilder@kapellmann.de

Sekretariat: Gabriele Herzog

Durchwahl: 0211/600500-55

Dr.Schi/hz

UNSER ZEICHEN: 765/07DH44 D4/4885

Schubert / Stadt Hilden

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

wir zeigen an, dass wir gemäß **anliegender Vollmacht** die rechtlichen Interessen der Frau Ilse Schubert, Kleef 21, 40724 Hilden im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 251 vertreten. Unsere Mandantin ist u.a. Eigentümer des Flurstückes 57, welches im Bebauungsplangebiet gelegen ist und für das der Bebauungsplan die Festsetzung "private Grünfläche" vorsieht. Gegen die beabsichtigte Planung erheben wir folgende Einwendungen:

DÜSSELDORF

Prof. Dr. Klaus Oehmen^{1,4}
Dr. Klaus Eschenbruch^{1,2,3,13}
Dr. M.-Maximilian Lederer^{1,2}
Marino Loy^{1,5}
Dr. Kai-Uwe Hunger^{1,2}
Dr. Claus von Rintelen^{1,2}
Dr. Ralf Steding¹
Dr. Hans-Peter Kularitz¹⁰
Dr. Walter Scheerbarth^{1,8}
Dr. Harald Brock^{1,2}
Dr. Hans-Claudius Scheef^{1,2}
Dr. Antonius Ewers¹
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.^{1,2}
Dr. Barbara Gay²
Dr. Thomas Jelliffe¹
Dr. Hendrik Köwekamp¹
Dr. Hendrik Schilder¹
Dr. Andreas Lindfeld¹
Dr. Florian Kirchhof¹
Dr. Sebastian Bartelt¹

BERLIN

Dr. Christian Bönker^{1,2}
Dr. Martin Jung^{1,2}
Dr. Guido Schulz^{1,9}
Dr. Michael Wolters¹
Dr. Martin Lailach¹
Dr. Eva Reininghaus^{1,2}
Dr. Harald Poff¹
Dr. Christoph Steiner¹
Anja Marie Tilsen¹

FRANKFURT/MAIN

Prof. Dr. Martin Havers¹
Dr. Markus Planker¹
Christoph Lichtenberg^{1,2}
Dr. Kerstin Müller^{1,2,12}
Dr. Stefan Pützenbacher^{1,4}
Dr. Christian Löhmann²
Philipp Wedemeyer¹

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

HAMBURG

Dr. Peter Leicht^{1,2}
Dr. Florian Schrammel²
Dr. Matthias Finke¹

MÖNCHENGLADBACH

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann^{1,2}
Prof. Dr. Werner Langen^{1,2}
Dr. Ewald Hansen¹
Monika Mittendorf^{1,7}
Dr. Alexander Kus^{1,2}
Dr. Reinhard Lethert^{1,2}
Dr. Stefan Kaiser^{1,2}
Guido Meyer^{1,8}
Jochen Piefenbrink^{1,11}
Dr. Heiko Fuchs^{1,2}
Dr. Frank Verfürth^{1,3,11}
Dr. Anja Birkenkämper^{1,2}
Dr. Tom Giesen⁴
Dr. Günter Krings, LL.M.¹
Dr. Matthias Freund⁴
Dr. Andreas Berger¹
Dr. Marc Diekmann, LL.M.¹
Dr. Gerolf Sonntag¹
Dr. Axel Kallmayer¹
Dr. Tilman Diekmann, M.Jur¹

MÜNCHEN

Dr. Jochen Markus¹
Dr. Alexander Halbi^{1,5}
Dr. Susanne Kapellmann¹
Dr. Marcus Hödl¹

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

www.kapellmann.de

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

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

FRANKFURT/MAIN
Oberlindau 76-78
60325 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 719133-0
Telefax: 069 / 719133-91
f@kapellmann.de

HAMBURG
Ballindamm 40
Europa Passage
20095 Hamburg
Telefon: 040 / 3009160-0
Telefax: 040 / 3009160-61
hh@kapellmann.de

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

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

1 Festsetzung "private Grünfläche"

Die vorgesehene Überplanung des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstückes als private Grünfläche mit der Verpflichtung nach Ziff. 3.2. der textlichen Festsetzungen zur Begrünung von mindestens 90 % der Grundstücksfläche und zur Unterhaltung dieser Begrünung greifen in das Eigentum unserer Mandantschaft ein. Die hierfür zur Rechtfertigung angeführten Argumente sind unrichtig und nicht nachvollziehbar. Im Einzelnen:

Ausweislich S. 4 des Begründungsentwurfes soll durch die Festsetzung als private Grünfläche der Übergang zur offenen Landschaft und zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bzw. zu den Gewässern gesichert werden. Dieser Ansatz ist aus mehreren Gründen verfehlt. Zunächst einmal ist festzustellen, dass aufgrund der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung die als Grünfläche vorgesehenen Flächen durch eine klare **städtische Nutzung** geprägt werden und so der Funktion eines "grünen Fingers" nicht gerecht werden können. Faktisch handelt es sich um Flächen, die den **Hausgartenbereichen** der nördlich und südlich gelegenen Wohnhäusern zuzurechnen sind. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu denselbigen ist weder mit schützenswerter Vegetation noch mit schutzbedürftigen Tierarten zu rechnen. Ausweislich S. 8 der Begründung wird der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes dementsprechend als **ökologisch geringwertig** eingestuft. Zur Zeit handelt es sich um **Nutz- und Brachland**, so dass der Vergleich mit unter Landschaftsschutz stehenden Flächen bereits vom Ansatz her verfehlt ist.

Diese Fehlwertung wird um so eklatanter, als dass das benachbarte Landschaftsschutzgebiet selbst seine Funktion aufgrund der **vorhandenen Versiegelung** nicht in dem Maße gerecht werden kann, wie durch die Begründung zum Bebauungsplanentwurf suggeriert wird. Auf dem im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flurstück 474 befindet sich ein Tennisplatz mit ca. 1.000 m² künstlich prepariertem Boden, der verdichtet und technisch trocken gelegt ist. Des Weiteren befinden sich Pferdeställe mit ca. 120 m² sowie eine durch die Pferde genutzte ehemalige Weide mit ca. 2.500 m² im Landschaftsschutzgebiet. Eine Rasenfläche von ca. 800 m² wird technisch trocken gelegt.

Im Bereich der Flur 55 befindet sich ein Holzhaus mit ca. 40 m² Grundfläche und ein Schuppen mit ca. 15 m², der zudem einen Abstand zum Biesenbach von lediglich 3 m aufweist.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich auf dem Flurstück 66 eine ca. 70 m² große Scheune und auf dem Flurstück 57 zwei Holzhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 60 m².

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist seitens der Stadt Hilden darüber hinaus ein **neues Wege- und Leitungsrecht** mit einer Fläche von ca. 250 m² auf einer Länge von 80 m innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen worden, um die Erschließung des Flurstückes 756 von der Straße "In den Hesseln" sicherzustellen. Selbst wenn man den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad im Landschaftsschutzgebiet außer acht läßt, stellt jedenfalls dieser Weg eine klare Grenze zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Wohngebiet dar.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan **weitere Bebauungsmöglichkeiten** gerade in Richtung des Landschaftsschutzgebietes ermöglicht. So ist für die mit "B" und "C" gekennzeichneten Grundstücke eine zusätzliche Baumöglichkeit vorgesehen, obwohl diese Grundstücke die bisher vorhandene Bebauung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes erweitern werden. Vor diesem Hintergrund ist es abwegig, in nur wenigen Metern Entfernung eine private Grünfläche vorzusehen, um das Landschaftsschutzgebiet in den Bereich der bereits vorhandenen Bebauung durch einen "grünen Finger" zu erweitern. Offenbar wird hier seitens der Stadt Hilden in willkürlicher Form verfahren.

Ausweislich S. 2 des Begründungsentwurfes wird im Gutachten zur Siedlungsdichte und Siedlungsentwicklung in Hilden vom Juni 1997 der Bereich nord-östlich des heutigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 251 als mögliche **Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau** eingestuft. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass im Zuge einer städtebaulich grundsätzlich wünschenswerten **Nachverdichtung** weitere Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich und damit in Richtung des Landschaftsschutzgebietes geschaffen werden. Letztlich würde dies eine Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung darstellen. Auch vor diesem Hintergrund liegt die Festsetzung der privaten Grünflä-

che neben der Sache.

Nur am Rande sei in diesem Zusammenhang bemerkt, dass die Aussage auf S. 3 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, wonach kein Eingriff in das Landschaftsbild durch die vorliegende Planung stattfinden würde, vor dem Hintergrund der geschaffenen Erweiterungsmöglichkeiten der Bebauung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes schlicht und ergreifend falsch ist.

2 Variante V

Wie Ihnen bekannt ist, haben unsere Mandanten mit Unterstützung weiterer betroffener Eigentümer eine eigenständige Variante V zur städtebaulichen Diskussion gestellt. Die maßgebliche Beschlussvorlage vom 21.12.2006, auf deren Basis über die verschiedenen Varianten abgestimmt worden ist, ist hinsichtlich der Beurteilung der Variante V an Unsachlichkeit kaum zu überbieten. Nachdem sämtliche anderen vier Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen geschildert werden, wird die Variante V lediglich abwertend als alter Vorschlag eines Grundstückseigentümers dargestellt, die keine langfristig ausgerichtete städtebauliche Lösung sei.

Dies ist zudem nicht nachvollziehbar. Die im Rahmen der Variante V angedachte Hinterlandbebauung wird durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, die auf den Grundstücken liegen sollen, deren Eigentümer hiermit bereits ihr Einverständnis signalisiert haben. Es ist also nicht etwa vorgesehen, Eigentum von Personen in Anspruch zu nehmen, die dies von vornherein ablehnen. Die Erschließung von Wohngrundstücken durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist ein absolut üblicher Prozess, weshalb der Einwand, es handele sich nicht um ein langfristiges Konzept, schlicht und ergreifend die juristische Dauerhaftigkeit solcher Rechte und der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan verkennt. Es entsteht der Eindruck, dass durch die entsprechende Aussage von vornherein eine Abwertung der Variante erfolgen sollte. Eine solche **tendenziöse Planung** verdient ihren Namen nicht.

In diesem Zusammenhang ist es auch sehr erstaunlich, dass zunächst in der Variante I für den historischen Siedlungskern ein großzügiges Baufenster, das eine Hinterlandbebauung ohne Weiteres ermöglicht hätte, vorgesehen war. Selbst nach der nunmehr vorgenomme-

nen Verkleinerung desselbigen weist das Baufenster eine deutlich größere Bebauungstiefe, nämlich 28 m, auf als die restlichen Baufenster im Geltungsbereich. Warum hier eine **einseitige Bevorteilung** bestimmter Grundstückseigentümer erfolgen soll, ist städtebaulich nicht begründbar.

Aufgrund der tendenziösen Beschlussvorlagen entsteht der Eindruck, dass die Verkleinerung des Baufensters für den historischen Siedlungskern nicht etwa aus städtebaulichen Gründen erfolgt ist, sondern um auf jeden Fall eine Hinterlandbebauung in anderen Bereichen des Bebauungsplangebietes zu verhindern. Es ging also letztlich um nichts anderes, als um die Schaffung eines Argumentes, um die Variante V ablehnen zu können. Da dennoch eine größere Bebauungstiefe für den historischen Siedlungskern vorgesehen ist als für die östlich gelegenen Grundstücke, ist dieser Versuch fehlgeschlagen.

Soweit ausweislich des Begründungsentwurfes auf den locker bebauten Charakter des Gebietes verwiesen wird, der gesichert werden soll, trifft dies jedenfalls für den historischen Siedlungskern nicht zu. Auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes werden darüber hinaus weitere Baumöglichkeiten eröffnet, ohne dass hierin ein Widerspruch zu dieser Gebietscharakterisierung gesehen wird.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in der Variante V vorgesehene Hinterlandbebauung eine GRZ von 0,2 aufweisen würde, wohingegen im historischen Siedlungskern und auch in den restlichen Bereichen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,3 vorgesehen ist. Damit wäre eine Hinterlandbebauung nach Maßgabe der Variante V sogar mit einer **geringeren Dichte** realisierbar als in den anderen Teilen des Geltungsbereiches. Die vorhandenen Grundstückstiefen sind ebenfalls mehr als ausreichend, um eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen.

Auch der Biesenbach steht einer Hinterlandbebauung entsprechend der Variante V nicht entgegen. Die Bereiche rund um den Bach werden bisher in rechtmäßiger Weise bis an die Ufer genutzt. Zudem befindet sich auf dem Flurstück 55 ein Holzschuppen in nur 3 m Abstand zum Biesenbach. Die Objekte Biesenstraße 77 - 83, drei Wohnhäuser, halten einen Abstand zu dem Biesenbach von lediglich 2,50 m bis 4,0 m ein. Warum dies nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 im gleichen Maße möglich sein soll, ist nicht einsehbar.

Die Argumentation im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird um so kurioser, wenn man sie mit anderen Bebauungsplanverfahren der Stadt Hilden vergleicht. Im Protokoll über die Bürgeranhörung am 30.03.2006 bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 251 heißt es auf S. 2, dass eine weitere Bebauung aus Gründen des Flächenschutzes nicht möglich sei und auch die zukünftige demographische Entwicklung voraussichtlich keine große Neuausweisung von Wohnbauflächen rechtfertigen würde. Zieht man zum Vergleich die Bebauungsplanbegründung und die Abwägungsentscheidung zum **Bebauungsplan Nr. 236** zu Rate, findet man **genau die gegenteilige Argumentation**. Beim Bebauungsplan Nr. 236 wird die Ausweisung von Bauflächen im Hinterland damit gerechtfertigt, dass das Siedlungsgutachten eine Nachverdichtung vorschlägt und die Ausweisung von Wohnbauland im Innenbereich eines Quartiers die Möglichkeit eröffnet, zusätzlichen attraktiven innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, vgl. S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 236. Im Abwägungsprotokoll zu diesem Bebauungsplan, S. 5, wird auf das Ziel 2 des GEP 99 verwiesen, wonach ebenfalls eine Nachverdichtung und Abrundung von Siedlungsbereichen wünschenswert ist. Warum dies nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 erfolgt, nicht aber im vorliegenden Fall, ist städtebaulich nicht begründbar.

Die Diskrepanz wird um so größer, als dass beim Bebauungsplan Nr. 236 die Meinungen der betroffenen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten im Hinterlandbereich differierten. Dort hat sich die Stadt Hilden dazu entschieden, denjenigen Eigentümern eine solche Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen, die dies wünschen. Die Erschließung erfolgt lt. Bebauungsplan Nr. 236 über private Zuwegungen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Genau diese Variante wird aber in der Sitzungsvorlage zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf als nicht einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung gerecht werdend eingestuft. Dies wiegt um so schwerer, als dass beim Bebauungsplan Nr. 251 ebenfalls sämtliche betroffene Eigentümer die Eröffnung einer entsprechenden Baumöglichkeit präferieren.

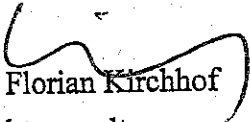
Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass die Stadt Hilden offenbar bei verschiedenen Bebauungsplänen diametral entgegengesetzt argumentiert. Es kann nur vermutet werden, dass entscheidendes Kriterium für die Argumentationsrichtung ist, inwieweit städtische Grundstücke von neuen Bebauungsmöglichkeiten betroffen sind oder nicht.

Bekanntlicherweise dient der Bebauungsplan Nr. 236 gerade dazu, Wohnbebauung auf einem städtischen Grundstück zu ermöglichen.

3 Zusammenfassung

Im Ergebnis bleibt daher festzuhalten, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Abwägungsfehler bei dem vorliegenden Bebauungsplan erkennbar sind. Die bisherige unsachliche Auseinandersetzung mit den verschiedenen Varianten sowie das Verkennen wesentlicher in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sowie das Berufen auf nicht stichhaltige Argumente führen im Ergebnis dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 251 in der jetzigen Form nicht das Ergebnis eines gerechten Abwägungsvorganges ist.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Florian Kirchhof
Rechtsanwalt

Vollmacht

Der Partnerschaft Kapellmann und Partner

wird hiermit in Sachen

Ilse Schubert / Stadt Hilden

wegen

Vollmacht erteilt

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

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

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

Hilden, den 13/06/07 J. Schubert
(Unterschrift)

AGITAS GmbH · Hochstraße 121 · 47665 Sonsbeck

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden



zum Verfahren 18.6.07
[Signature] A6.

SEIT 1990
BAUTRÄGER
SANIERUNG
BAUBETREUUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

Hochstraße 121
47665 Sonsbeck
Tel. (0 28 38) 91 40-0
Fax (0 28 38) 91 40-30
www.agitas-bau.de
agitas@agitas-bau.de

14.06.07 Hs/br

Bebauungsplan Nr. 251 „In den Hesseln“ Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 251 und beantragen die Flurstücke Nr. 1359, 1356, 1350, 20, 19, 21, 22 ebenfalls als bebaubare Fläche auszuweisen.

Die Ausweisung dieses großen Areals als private Grünfläche ist für uns nicht nachvollziehbar, weil das angrenzende Umland und der Hildener Stadtwald als Grünfläche und Erholungsgebiet zur Verfügung stehen und die Bebauung bereits an der nord-westlichen Seite anschließt.

Hier wäre es aus unserer Sicht städtebaulich sinnvoller, durch Ausweisung als bebaubare Fläche den Bürgern der Stadt Hilden ein angenehmes Wohnumfeld zu bieten und für die Stadt Kaufkraft zu binden. Gute Wohnlagen mit aufgelockerter Bauweise und grünem Umfeld werden in Hilden immer knapper, so dass die Stadt mit der Ausweisung dieser Flächen als Bauland der Entwicklung der Flächenknappheit entgegen wirken könnte.

Was Schulen und Kindergärten, sowie die Freizeitmöglichkeiten und Kulturangebote angeht, bietet die Stadt Hilden beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Sie sollte diese Vorteile auch durch entsprechende Bebauungsmöglichkeiten unterstreichen.

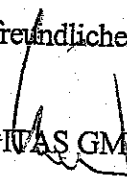
Durch die Einschränkung der Bebaubarkeit (Einzel- und Doppelhausbebauung mit geringer Grundflächenzahl) ist gewährleistet, dass der vorhandene Charakter der Straße „In den Hesseln“ auch bei einer Hinterlandbebauung gewahrt bleibt.

Die verkehrstechnische Erschließung könnte zwischen den Häusern In den Hesseln 3 und 5 vorgenommen werden.

Durch eine mögliche Erstellung von ca. 5-7 Häusern wird das Verkehrsaufkommen auf der Straße „In den Hessel“ nur unwesentlich erhöht.

Ebenfalls erheben wir Einspruch gegen die textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 251 Punkt 3.2 Private Grünflächen. Wir beantragen, dass eventuell geplante Bepflanzungen und deren Unterhaltung kostenmäßig von der Stadt Hilden getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen



AGITAS GMBH



Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt
40721 Hilden



Ihr Schreiben 8.5.07
Aktenzeichen 63-2
Datum 15. Juni 2007

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

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

für 66.2
wg. Stellungnahme zu
Verickung

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 251
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich in den Hesseln

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

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 nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.

Untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen folgende Bedenken:

In der Begründung zum BP 251 wird unter Punkt 4.2 im letzten Absatz ausgeführt, dass das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Auftrag gegebene Bodengutachten des Ing.-Büros Müller vom 18. 02. 2005 eine Versickerung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse für möglich erachtet.

Dieser Schlussfolgerung kann seitens der Unteren Wasserbehörde nicht gefolgt werden. Dem og. Bodengutachten ist unter Punkt 2.2 f auf Seite 5 zu entnehmen, dass „...der Grundwasserhorizont bis ca. 0,8 m unter OK Gelände ansteigen kann.“

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

Die Untere Wasserbehörde ist auch bereits von Anwohnern der Straße „In den Hesseln“ auf die schwierigen Untergrundverhältnisse und die nahezu undurchführbare Versickerung von Regenwasser angesprochen worden.

In diesem Punkt rege ich an, die Versickerungsmöglichkeiten auf den neu zu bebauenden Grundstücken der Flächen B und C noch einmal mit dem Bodengutachter abzustimmen. Sofern dort eine Versickerung nicht möglich ist, müsste der neu zu bauende Regenwasserkanal in der Straße entsprechend verlängert werden, um das Regenwasser der Grundstücke mit aufnehmen. Hierbei wäre dann allerdings eine Überplanung des Regenrückhalte- / Versickerungsbeckens am Bürenbach erforderlich.

Untere Bodenschutzbehörde:

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:

Den Anregungen des Gesundheitsamtes zum Schallschutz aus dem vorhergehenden Verfahren wurde überwiegend gefolgt.

Auf folgendes wird noch einmal hingewiesen:

Vom Gesundheitsamt wurde empfohlen, die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht nur auf Neubaumaßnahmen, sondern auch auf Um- oder Anbauten zu beziehen. In der Begründung wurde diese Formulierung auch entsprechend geändert, nicht aber in der textlichen Festsetzung Nr. 8; dort sind die Maßnahmen nur für den Fall von Neubaumaßnahmen festgesetzt worden.

In dieser textlichen Festsetzung wurde nun auch für nicht gekennzeichnete Hausfronten ein $R_{w,res}$ von 30 dB(A) (dies entspricht dem Lärmpegelbereich (LPB) II der DIN 4109) als Mindestanforderung genannt.

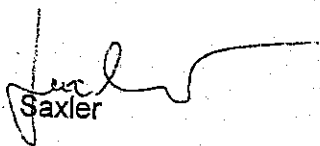
Aufgrund der heutigen Anforderungen zum Wärmeschutz sind bereits jetzt i.a. Anforderungen des LPB III der DIN 4109 zu erfüllen, so dass von Schallgutachtern teilweise auch empfohlen wird, den LPB III als Mindestanforderung (bei nicht gekennzeichneten Fassaden) festzusetzen.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 16. Juni 2006 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept nur zum Teil eingearbeitet worden. Insbesondere die Anregungen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sind bisher nicht abschließend geklärt.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag


Saxler



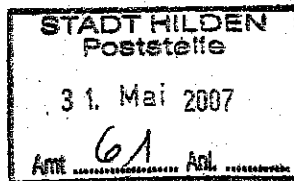
Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Telefon 0211 5778-237

Fax 0211 5778-134

Bürgermeister
der Stadt Hilden
– Fb1-Planung –
Postfach 880



40708 Hilden

poststelle@brd.nrw.de

Zimmer 237

Auskunft erteilt:

Herr Ohk - Immissionsschutz

Frau Marschollek - Wasserwirtschaft

Aktenzeichen

53.1.14.02.5.5-093/07

bei Antwort bitte angeben

Bebauungsplan Nr. 251, In den Hesseln
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Schreiben vom 4.05.2007, Az.: IV/61.1 Groll

Datum: 29.05.2007

1. Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen.

2. Wasserwirtschaft

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 14.06.2006 AZ:24.0.02.5.5-148/06 sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Anregungen vorzutragen.

Im Auftrag

J. Marschollek
(Marschollek)

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Schanzenstr. 90
40549 Düsseldorf

Postanschrift:

Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf

Telefon 0211 475-0

Fax 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U70 - Krefeld,
U74-Lörick, U75-Neuss, U76-

Krefeld, U77-Seestern

Haltestelle:

Belsenplatz

Über Belsenstr. und Schanzenstr. 10 min. Fußweg

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE4130050000004100012

In Bearbeitung: 251 - In den HesseIn**Beteiligungszeitraum: 14.05.2007 - 18.06.2007****Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage****[1] Stellungnahme erstellt von: Dieter Donner (Administrator)****Behördenname: BUND OG Hilden****Straße: Kirchhofstraße 28****Plz/Ort: 40721 Hilden****Abgabedatum:** Sonntag, der 17. Juni 2007 um 17:56:19 Uhr**Sachbearbeiter:**

Nr.	Name, Vorname	E-Mail	Gruppe
1	Donner, Dieter	dietersdonner@arcor.de	Administrator

Stellungnahme: Hilden, den 18.06.2007

Betr.: Bebauungsplan Nr. 251

Beteiligung des BUND zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir möchten in weiten Teilen den 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.

Besonder der Erhalt der wertvollen Eiche sollte durch eine leicht geänderte Planung des Wendehammers noch möglich sein. Die negative Haltung der Verwaltung hierzu ist für uns nicht nachvollziehbar. Auch deshalb nicht, weil mit dieser ökologischen Aufwertung auch der Wohnwert durch eine solche Umplanung nochmals steigen würde.

Mit freundlichen Grüßen

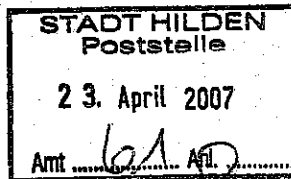
Dieter Donner, für den BUND Hilden

Nachtrag: keine Nachträge vorhanden!

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Stadtverwaltung Hilden
IV/61 Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Peter Stuhlträger
Am Rathaus 1

40721 Hilden



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

Center Netze

Ansprechpartner: Bernhard Barysch

Telefon: 02103 795-148

Telefax: 02103 795-130

E-Mail: bernhard.barysch@stadtwerke-hilden.de

Datum: 19. April 2007

Bebauungsplan 251, Versorgungsleitungen „In den Hesseln“

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

wie Ihnen bereits telefonisch mitgeteilt, ist uns nach weiterer Prüfung des Katasters und unserer Daten aufgefallen, dass sich die Hauptversorgungsleitung Strom im Grenzbereich der privaten Grundstücke der Häuser 7 und 9 befindet. Die Hausanschlüsse sind erst in den Jahren 1998 und 1999 hergestellt worden. Die Leitungen sind unterirdisch verlegt, daher ist die Beeinträchtigung der Grundstücke sehr gering. Unabhängig davon werden wir mit den Grundstückseigentümern der beiden Häuser Kontakt aufnehmen.

Im Bereich hinter dem Wendehammer befindet sich ein Stromanschluss auf dem Flurstück 474. Dieser wird zurzeit über eine Freileitung versorgt. Im und hinter dem Ausbaubereich stehen für diese Leitung mehrere Holzmaste. Diese Holzmaste möchten wir natürlich im Zuge der Baumaßnahme entfernen. Dieses ist allerdings nur möglich, wenn auf den Flurstücken 56, 474 und 1367 Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Hilden eingetragen werden oder die mit B gekennzeichnete Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen ist.

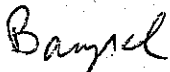
Im neuesten Entwurf des Bebauungsplans selber (vom 22.02.2007) ist die Trasse mit Leitungsrechten versehen, in der schriftlichen Begründung des Entwurfes (auch vom 22.02.2007; 4.2 Planinhalte / Erschließung) sind allerdings nur die Geh- und Fahrrechte erwähnt. Zur Vermeidung von Missverständnissen schlagen wir vor, in dem Entwurf der Begründung die Leitungsrechte zu ergänzen.

Grunddienstbarkeiten für den hinteren Bereich sind somit nicht erforderlich.

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



i.A. Bernhard Barysch

Bebauungsplan Nr. 251

für den Bereich
In den Hesseln

Begründung

Stand: August 2007



(Änderungen gegenüber der Offenlage sind *kursiv* dargestellt.) 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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

(Änderungen gegenüber der Offenlage sind *kursiv* dargestellt.)

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 Firsthöhe 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 die Möglichkeit eines weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dargestellt, welches als Erschließung für das Wohnhaus Biesenstraße 79 dient. Das Leitungsrecht ist den Stadtwerken Hilden, auf deren Anregung hin, vorbehalten. Vor Ort existiert jedoch nur ein Wirtschaftsweg.

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 größ-

tenteils 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 vorgesehen, damit das Wasser nicht mehr ohne vorherige Rückhaltung in den Bürenbach eingeleitet wird.

Das Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, soll gesammelt und i.d.R. über Mulden versickert werden. Das im Zusammenhang mit dem Straßenausbau in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten vom 18.02.2005 sowie dessen Ergänzung aus Juni 2007 weisen 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 Biotopflächen 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 anzusehen.

Fläche A: Erweiterung Straße In den Hesseln

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	

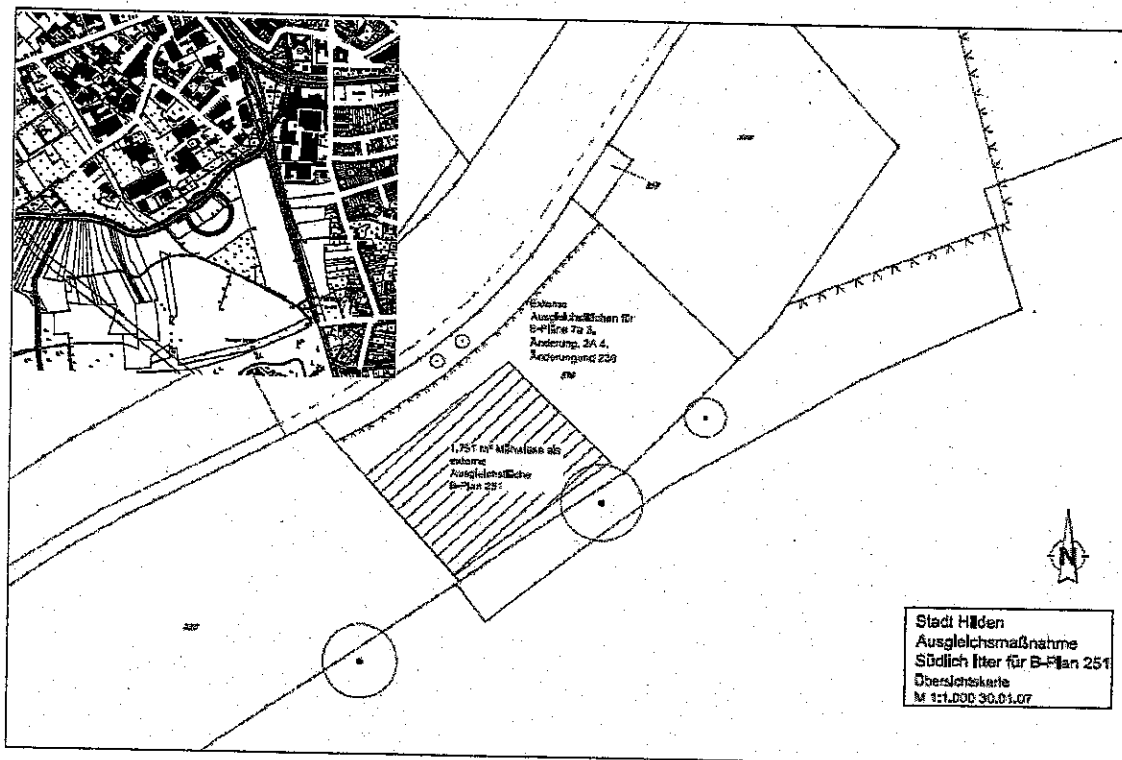
Fläche C	1.256 m ²	Bestand	3.944	2.374
		Planung	1.570	

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 Niederschlagwassers
- Bepflanzung der nicht versiegelten Flächen
- Überstellung der Verkehrsflächen mit Bäumen
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen
- Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich zu erhaltender 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 A 3 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 und wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs – Ausgleichs - 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 Hochdahlerstraße 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, besondere 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 strukturalarmen 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 unversiegelter 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 Grünflächen 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 Wendeplatzes 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 Straßenbaumaßnahme auch schon vorher. Diese Maßnahme kann zu 90 % refinanziert werden.

Hilden, den 07.08.2007

Im Auftrag



(Groll)
Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 251

- Stand August 2007 -

Textliche Festsetzungen:

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

1.1 Bebaubare Grundstücke

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

1.2 Private Grünflächen

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

1.3 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: Rasenfußgängerpfaster, Drainfugenpfaster, 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.

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 auf dem Grundstück zu versickern.

Ausnahme: Diese Niederschlagswässer auch über Rigolensysteme versickert werden, wenn diese von der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden.

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 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 festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung *in gleicher Art und Qualität der Erstbepflanzung gemäß Bebauungsplan.*

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

Zur Kompensation des entstehenden Defizits mit 3.501 Punkten (ermittelt nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW – Stand Mai 2001) ist durch die Stadt Hilden eine 1.751 m² große Ackerfläche aus dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326 in eine Mähwiese mit extensiver Nutzung (siehe Textlicher Hinweis Nr. 4) umzuwandeln.

Die Maßnahmen sind für den *Eigentümer* der eingriffsverursachenden Grundstücke kostenpflichtig.

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

Die zur Minderung und zum Ausgleich festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan erstmalig zulässigen privaten Eingriffe werden den Eingriff verursachenden Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzeln anteilig in Höhe der entsprechenden Defizite (*gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag*) zugeordnet.

Dem südlichen Teil des Flurstücks 56, Flur 9, ca. 478 m² groß, (*Teilbereich B*) wird ein Defizit in Höhe von 318 Punkten zugeordnet.

Dem Flurstück 39, Flur 9 (*Teilbereich C*) wird ein 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 sowie bei Um- und Anbauten so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res}$

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

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

Hilden

ohne Maßstab

(informatische Darstellung)

