

ISR Stadt + Raum

Memeler Straße 30

42781 Haan

Ihr Schreiben 27.3.2009
Aktenzeichen 63-2
Datum 28. April 2009

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan	Stadt Hilden 48. Änderung
Bebauungsplan	Nr. 73A – 6. Änderung
Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB
Bereich	Reichshof-Areal

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**
Untere Wasserbehörde:
Es bestehen keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, da die geplante Nutzung der im Plangebiet und dessen Nachbarschaft bereits bestehenden Nutzung entspricht. Erkenntnisse über eine Beschwerdesituation in diesem Bereich bestehen nicht.

Für das geplante Geräuschgutachten zum anlagenbezogenen Verkehr sind im Plangebiet die Werte der TA Lärm für ein Kern-/Mischgebiet und für die nördlich der Mühlenstraße angrenzende Wohnbebauung entsprechend den Festsetzungen des hier gültigen Bebauungsplanes die Werte eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen.

In den späteren Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen und sicher zu stellen, dass die gewerblichen Nutzungen mit den Wohnnutzungen verträglich hergestellt werden. Das betrifft z.B. Geräusche aus Lüftungsanlagen, die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden, die Körperschallübertragung oder Gerüche.

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:

Das Plangebiet befindet sich zum Teil an der stark befahrenen Hochdahler Straße (L 403 / MK 1) und zum Teil auch an der ebenfalls stark befahrenen Berliner Straße (B 228 / MK 3). Sonstige Wohnungen sind in diesen beiden MK-Gebieten ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Das MK 2 ist an der (verkehrsberuhigten) Mühlenstraße vorgesehen; dort ist aber die Tiefgaragenzufahrt geplant. Im MK 2 sind sonstige Wohnungen ab dem Erdgeschoss zulässig.

Laut der Begründung ist im weiteren BP-Verfahren die Erarbeitung von Verkehrs- und Lärmgutachten geplant, „um die Auswirkungen der Erschließung der neuen Gebäude zu untersuchen“.

Das Schallgutachten sollte sich aber nicht nur die Auswirkungen der Erschließung beziehen, sondern auch die Auswirkungen des Straßenverkehrs (Berliner und Hochdahler Straße) und der Tiefgaragenzufahrt auf die neu vorgesehenen Gebäude sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Wohn- und Arbeitsbereiche gemäß DIN 4109 und VDI 2719 ermitteln.

Weiterhin sollten in der Begründung / im Umweltbericht entsprechende Angaben zur Schallsituation sowie im BP textliche / zeichnerische Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen ergänzt werden.

Für die Wohnbereiche an der Hochdahler und Berliner Straße sollte vorrangig eine entsprechende Grundrissgestaltung vorgesehen werden (Schlaf- und Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten hin orientiert) und diese auch im BP festgesetzt werden.

Aus Sicht des Planungsamtes:**Untere Landschaftsbehörde:****Landschaftsplan:**

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

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz:

Das Vorhaben kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB abgewickelt werden; ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gilt der zu erwartende Eingriff als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich; es wird aber darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zwingend erforderlich ist.

Da im weiteren Bauleitplanverfahren trotzdem ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet werden soll, wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme

insbesondere zu artenschutzrechtlichen Fragen erst nach Kenntnis des Umweltberichtes abgegeben werden kann.

Die untere Landschaftsbehörde wurde darüber informiert, dass möglicherweise der Baumbestand an der nördlich des Plangebietes liegenden Itter durch das Planvorhaben bzw. durch den geplanten Bau eines Arbeitsstreifens beeinträchtigt werden könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Einsatz spezieller Gewässerunterhaltungsmaschinen (Schreitbagger) der Eingriff in den Baumbestand reduziert werden kann.

Planungsrecht:

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), kann gem. § 8 (2) BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach gem. § 8 (3) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll in Form des Parallelverfahrens analog zum Bebauungsplan geändert werden. Mit der Rechtskraft dieser Änderung gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt.

Die landesplanerische Anpassung nach § 32 Abs. 1 LPlG ist ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung Düsseldorf weitergeleitet worden.

Im Auftrag

Saxler