

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A,**

**6. Änderung (VEP Nr. 13)**

für den Bereich

**„Berliner Straße / Mittelstraße / Hochdahler Straße /  
(Reichshof-Areal)“**

**- Entwurfsbegründung -**



Hilden

## **Gliederung**

<b>Teil A - Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>Präambel</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Lage und Größe des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Bisheriges Planungsrecht</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
5.1 Städtebauliche Konzeption .....	7
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.4 Erschließung .....	11
5.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen .....	12
5.6 Nebenanlagen .....	12
5.7 Klimaschutz .....	13
5.8 Ver- und Entsorgung .....	13
5.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	14
<b>6. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Zentrenverträglichkeit</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Denkmalschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>18</b>
<b>11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung</b> .....	<b>18</b>
<b>12. Bodenordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>13. Hinweise</b> .....	<b>18</b>
<b>Teil B - Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>

<b>1</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>22</b>
3.1	Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit .....	22
3.2	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen.....	25
3.3	Schutzgut Orts-/ und Landschaftsbild .....	27
3.4	Schutzgut Boden .....	28
3.5	Schutzgut Wasser .....	29
3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	30
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	34
3.9	Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf.....	34
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklungsprognose – 0-Variante</b> .....	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes</b> .....	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>38</b>
	<b>Quellen und Literaturverzeichnis</b> .....	<b>39</b>
	<b>Kartenverzeichnis</b> .....	<b>40</b>

## **Teil A - Begründung**

### **Präambel**

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren, besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Aus dem Auswahlverfahren ging der Entwurf des Architekten Christof Gemeiner, Hilden, erfolgreich hervor. Die inzwischen gegründete Reichshof Hilden GmbH wird als Vorhabenträger die Umsetzung der Planungen auf dem Gelände des alten Reichshofs übernehmen und mit der Stadt Hilden einen Durchführungsvertrag schließen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 05.12.2007 beschlossen, auf Grundlage dieses Entwurfes die weitere Planung und auch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

Der vorliegende Gestaltungsplan und Bebauungsplanentwurf ist aus dem beschlossenen städtebaulichen Entwurf entwickelt worden. Die Inhalte des städtebaulichen Entwurfes wurden in der Planung übernommen. Lediglich die im Entwurf vorgesehenen Bäume sind nicht im Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Es ist zwar eine Begrünung des St. Jacobus-Platzes vorgesehen, hier ist aufgrund der geplanten Tiefgarage eine Überprüfung der Begrünungsmöglichkeiten in der nachfolgenden Fachplanung anzustreben. Auf eine Festsetzung dieser Bäume wird folglich verzichtet.

### **1. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jakobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Außerdem werden Flächen südwestlich des Kreuzungsbereiches Hochdahler Straße / Berliner Straße überplant. Das Plangebiet entspricht damit überwiegend den Flächen, die im Rahmen des Investoren-Wettbewerbs zur Umstrukturierung des Reichshof-Areals im Jahr 2007 untersucht wurden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), wird im Norden begrenzt durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 und in Flur 59 Teile der Flurstücke 1023 und 1033. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Entwurfsplan zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 13.500 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nicht den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst, beträgt rd. 6.415 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt

somit bei unter 50 % von der Fläche des Geltungsbereiches. Neben dem eigentlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in dem der Vorhabenträger die beabsichtigte Entwicklung gemäß vorliegender Planung durchführen möchte, wurden weitere Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen und auch Bestandteil des Investorenauswahlverfahrens waren. Hier sind jeweils die umliegenden Straßen in Teilbereichen sowie der Eckbereich Berliner Straße / Hochdahler Straße berücksichtigt. Dieser Bereich im Norden des Plangebietes wurde nach Antrag des Grundstückseigentümers mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Des Weiteren ist die St. Jacobuskirche als auch das Pfarrhaus innerhalb des Geltungsbereiches integriert, um die geplanten Anbauten an der St. Jacobuskirche gemäß Wettbewerbsentwurf planungsrechtlich zu berücksichtigen.

## **2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds**

Das Plangebiet wird derzeit vor allem dominiert durch die St. Jacobuskirche, eine denkmalgeschützte neugotische Heimkirche aus dem 19. Jahrhundert, die durch eine Aufweitung der Mittelstraße auch diese stadträumlich prägt. An die Kirche angebaut sind zum einen ein Eingangsbaukörper sowie die Pfarrbibliothek. Diese Anbauten sind jedoch wenig denkmalgerecht an den Kirchenkörper gesetzt und verstellen den möglichen Kirchplatz, der dadurch nicht herausgebildet werden kann.

Gegenüber der St. Jacobuskirche, entlang der Mittelstraße und der Hochdahler Straße, befindet sich der alte Reichshof, der durch Einzelhandel, Gastronomie und verschiedene (sozio-)kulturelle Einrichtungen und Vereine (bspw. Kath. Pfarramt St. Jacobus, Seniorenbegegnungsstätte, Ausländerbegegnungsstätte) genutzt wird. Nördlich des Reichshofs liegt an der Hochdahler Straße ein eingeschossiger Bau, in dem sich das portugiesische Zentrum befindet.

Die Hochdahler Straße stellt mit ca. 16.400 Kfz/ Tag eine stark belastete innerstädtische Hauptverkehrsstraße dar.

Von der Mühlenstraße aus werden das denkmalgeschützte Pfarrhaus sowie zwei weitere zweigeschossige Gebäude erschlossen, in denen das Jugend- / Pfarrheim sowie der Sozialdienst katholischer Frauen und Männer e.V. (SKFM) und die Kaplanei untergebracht sind. Zwischen den Gebäuden entlang der Hochdahler Straße und jenen an der Mühlenstraße ist ein privater Parkplatz der Kirche angeordnet.

Die Flächen im Kreuzungsbereich zwischen Mühlenstraße, Berliner Straße und Hochdahler Straße sind unbebaut, jedoch vollflächig versiegelt, und werden als private Stellplatzanlage genutzt. Die Flächen dienen außerdem als Zufahrt zu mehreren Garagen außerhalb des Plangebiets.

Das Umfeld des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die zentrale Innenstadtlage mit Ladengeschäften in den Erdgeschosszonen und Dienstleistungsnutzungen bzw. Wohnen in den zwei bis vier darüber liegenden Geschossen. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem eine Seniorenwohnanlage. Nördlich des Bebauungsplangebiets befindet sich zwischen Mühlenstraße und Itter ein größerer Wohnungskomplex aus den 1980er Jahren. Nordöstlich, an der Kreuzung Hochdahler Straße / Berliner Straße, bildet ein sechsgeschossiger Bürokomplex (inklusive Staffelgeschoss) eine Landmarke am Eingang des Stadtzentrums.

### **3. Bisheriges 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 als Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Im Eckbereich der Berliner Straße / Hochdahler Straße, im Nordosten des Änderungsbereiches, ist eine gemischte Baufläche – Kerngebiet (MK) dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt, entlang der Mühlenstraße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen im Flächennutzungsplan dargestellt.

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.

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 18.05.1983 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet, teilweise überlagert mit einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche), fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt, die zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt zwischen II und IV im Bereich rund um die St. Jakobuskirche und zwischen I und IV im Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 1,0, die GFZ (Geschossflächenzahl) 2,2. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt. Im westlichen Anschluss an das Reichshofgebäude ist eine Linde zum Erhalt festgesetzt.

### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Besitz der katholischen Kirchengemeinde St. Jakobus in Hilden, die Teilfläche an der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße gehört einem privaten Eigentümer.

Das Reichshofsgebäude sowie die übrigen Gebäude auf dem Gelände der St. Jakobus-Gemeinde werden derzeit durch verschiedene kirchliche Einrichtungen durch die Gemeinde selbst genutzt bzw. für soziokulturelle, gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vermietet. In den vergangenen Jahren konnte sich aufgrund des schlechten baulichen Zustands und des Zuschnitts des Gebäudes keine adäquate Nutzung für das Gebäude einstellen, somit steht ein Großteil des Gebäudes leer bzw. ist für eine Nutzung behördlich gesperrt oder untergenutzt.

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren, besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Das bestehende Planungsrecht mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan und mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglicht nicht die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs aus dem Auswahlverfahren, der von der Kirchengemeinde selbst, vom Rat der Stadt Hilden sowie der Erzdiözese Köln befürwortet wird.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist die Stadt Hilden bereit, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A in Teilen zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) aufzustellen sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan den Zielen des Bebauungsplans anzupassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

Das Vorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Während der Bauphase des ersten Bauabschnitts kann das Jugendheim zunächst erhalten und weiter genutzt werden. Der Bereich des Reichshofs, in dem sich die Gaststätte befindet, muss nach privat-rechtlichen Verträgen bis Ende Oktober 2011 stehen bleiben. Diese Bereiche werden im Rahmen des zweiten Bauabschnittes abgerissen und neu errichtet.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Grundlegender Gedanke des im Wettbewerb siegreichen Entwurfskonzeptes ist es, die St. Jakobuskirche als Solitär freizustellen und einen neuen Platz im Stadtraum zu schaffen, den St. Jacobus-Platz. Die Bebauung zwischen Itter und Mühlenstraße wird als „schützender Mantel“ der Kirche betrachtet, der durch die Anordnung der neuen Baukörper ergänzt wird.

Durch bauliche Lücken sollen Wege- und Sichtbeziehungen geschaffen bzw. wiederhergestellt werden. Diese baulichen Lücken sind aus dem erfolgreichen Wettbewerbsbeitrag übernommen. Diese baulichen Lücken dienen der Gliederung der geplanten Gebäude untereinander und erzeugen wahrnehmbare Sicht- und Wegebeziehungen. Dazu wird der heutige Reichshofs an seinem derzeitigen Standort durch ein neues Gebäude aufgenommen, das Gestaltungsmerkmale des Reichshofs zitiert und in einer zeitgemäßen und modernen Architektursprache interpretiert. Nördlich des neugeplanten Kubus öffnet eine Gasse („Kirchgasse“) den Blick von der Hochdahler Straße und der Gabelung Walder Straße auf die St. Jakobuskirche. Weitere Neubauten umschließen den neuen Jacobusplatz und grenzen diesen zur vielbefahrenen Hochdahler Straße ab. Hierdurch geht mit der Abschirmung des Straßenverkehrslärms eine Aufwertung des St. Jacobusplatzes einher. Das L-förmige Gebäude an der Mühlenstraße schirmt zudem den Garten des Pfarrhauses vom St. Jacobusplatz ab und schafft so einen intimeren Raum, der den „privaten“ kirchlichen Nutzungen vorbehalten ist. In diesem Gebäude werden Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie insbesondere Wohnnutzungen angestrebt.

Die kirchlichen Nutzungen wie Pfarrsaal und Bibliothek werden im Erdgeschoss des Neubaus an der Ecke Hochdahler und Mühlenstraße angeordnet und können so prominent im Stadtraum platziert werden. Weitere gastronomische sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss in diesem Gebäude sollen zur Belebung des Standortes beitragen. Oberhalb des Erdgeschosses sind Büro- sowie insbesondere Wohnnutzungen geplant.

An der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße markieren planerisch zwei prägnante Gebäude als Ergänzung des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes die Eingangssituation in die Innenstadt. Damit soll dem gegenüberliegenden derzeit übergewichtigen Baukörper ein starkes Pendant gegenübergestellt und der Kreuzungspunkt markiert werden. Die hier betroffene Grundstücksfläche ist allerdings nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungspla-

nes. Derzeit bestehen hier keine konkreten Bauabsichten. Somit ist eine Bebauung entsprechend des vorgelegten Konzepts dem Eigentümer frei gestellt.

Die als Baudenkmal eingetragenen Gebäude St. Jacobuskirche und Pfarrhaus werden durch den Bebauungsplan im Bestand planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan werden diese Gebäude nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Im nördlichen und südlichen Anschluss an das Kirchengebäude werden weitere überbaubare Flächen im Bebauungsplan vorgesehen, um die geplanten neuen Anbauten (Sakristei, Eingangsbereich) gemäß städtebaulichem Entwurf zu realisieren.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen und eine nachhaltige Belebung des Bereichs durch eine Stärkung der Wohnnutzung zu erreichen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und der bestehenden Seniorenwohnanlage erkannt und andererseits eine Stärkung des Standorts durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit der Wohnnutzung erwartet. Durch die Planung entsteht eine Nachbarschaft, die sich klar zum Platz in ihrem Zentrum und zur St. Jacobuskirche orientiert. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes sowie zu einer Markierung und Stärkung des Eingangsbereiches der Fußgängerzone Mittelstraße beitragen.

Als Maßnahmen zum Klimaschutz werden in Teilen analog zum Wettbewerbsentwurf begrünte Dächer sowie eine besondere Wärmedämmung der Fassaden vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird den Anforderungen des Klimaschutzes bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der Entwurfsintention und der bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen kann die bisherige Nutzung für den Bereich der St. Jacobuskirche und des Pfarrhauses planungsrechtlich gesichert werden.

In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO als Doppelfestsetzung festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Stadt Hilden und weist eine urbane Prägung auf. Im direkten Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet selbst sind kerngebietstypische Nutzungen vorherrschend. Diese bestehende und geplante Nutzung kann einem Kerngebiet (MK) zugeordnet werden.

Für das übrige Plangebiet wird entsprechend der Entwurfsintention und den Planungszielen für das Grundstück ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnü- gungsstätten (z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dir- nenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Der Aus-

schluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzungen nicht mit den Planungszielen der Stadt für diesen sensiblen Bereich im Umfeld der St. Jacobuskirche vereinbar sind.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Nutzungsart „Sex-Shop“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die Lage in zentraler Lage der Innenstadt der Hildener Fußgängerzone und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums machen diese Regelung erforderlich. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Planbereichs die Baudenkmäler Mühlenstraße Nr. 8 (Pfarrhaus) sowie die St. Jacobuskirche. Die mit Vergnügungsstätten und Sex-Shops verbundenen, häufig negativen gestalterischen, Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den denkmalschützenden Zielen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im sensiblen Innenstadtbereich werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ bzw. Auswirkungen auf die Baudenkmäler befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen bzw. nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Tankstellen sind in dieser zentralen Lage und an diesem Standort in der Fußgängerzone der Hildener Innenstadt nicht mit den Planungszielen vereinbar.

Sonstige Wohnungen sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Sonstige Wohnungen sind in dem Kerngebiet MK 2 sowie im Gebäude Mühlenstraße 8 ab dem Erdgeschoss zulässig. Die Festsetzungen erfolgen, um entsprechend den Planungszielen die Wohnnutzung in der Innenstadt und im Plangebiet zu fördern. Durch die Festsetzung soll eine Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht werden sowie eine Belebung des Standortes einhergehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), einer maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe sowie über die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A wird an einer GRZ von 1,0 festgehalten. Die GFZ wird in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 mit 3,0 und im MK 2 mit 2,2 festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich einerseits an dem bestehenden Baurecht und andererseits an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzungen erfolgen, um für den zentralen Innenstadtstandort eine gute Ausnutzbarkeit für kerngebietstypische Nutzungen vorhalten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an das vorhandene Baurecht mit I bis IV Geschossen festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der Berliner Straße / Hochdahler Straße wird eine Vier-Geschossigkeit durch den Bebauungsplan vorbereitet, um gegenüber der östlich befindlichen Bebauung im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Hochdahler Straße ein entsprechendes Pendant gegenüberzustellen und den Kreuzungsbereich als Eingangsbereich in die Hildener Innenstadt zu markieren.

Ferner werden längs der umgebenden Straßenzüge sowie gegenüber den im Plangebiet befindlichen Baudenkmalern Wandhöhen festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich einerseits an der im Plangebiet vorhandenen Gebäudesubstanz und andererseits an den umgebenden Gebäuden im Anschluss an das Plangebiet. Als wesentliche Referenz zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen wurden insbesondere die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler herangezogen. Die Festsetzungen erfolgen, um die geplanten Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu integrieren.

Abweichend ist gegenüber der Höhenfestsetzung eine Überschreitung der Maximalhöhe für Technikaufbauten in der Summe bis 10% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal 2,0m Höhe zulässig. Die Festsetzung ermöglicht es somit, ggf. erforderliche Technikaufbauten auf den Dachflächen zu realisieren.

Aufgrund der teilweise vorgesehenen Sondernutzungen (bspw. ein Pfarrsaal) oder auch Einzelhandelsnutzungen, die ggf. von den üblichen Maßen abweichende Geschosshöhen zur Folge haben, können durch die Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhe das mögliche Bauvolumen und das städtebauliche Bild besser gesteuert werden als nur über die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Vollgeschossen.

Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.

Zur Bestimmung der zulässigen Gebäude- und Wandhöhe (WH) wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die festgesetzten Höhen sich auf den Bezugswert Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) beziehen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vorwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (St. Jakobuskirche und Pfarrhaus) sowie in Bereichen, in denen für die Wirkung des städtebaulichen Konzepts zwingend Raumkanten erforderlich sind, sind Baulinien festgesetzt. So sind gemäß der Planungsintention die im Entwurf vorgesehenen Sicht- und Wegeachsen auch im Bebauungsplan aufgenommen. Hier ist insbesondere im nördlichen Anschluss an den zu rekonstruierenden Reichshof eine Gasse vorgesehen, die als Sicht- und Wegeachse mit Bezug auf die St. Jakobuskirche fungieren soll. Die Lage dieser Gasse leitet sich aus den östlich gegenüberliegenden Gebäudefluchten und der westlich befindlichen St. Jakobuskirche ab.

Für das Kerngebiet MK 2 ist eine offene, für das Kerngebiet MK 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das Kerngebiet MK 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die maximale Ausdehnung der Gebäude wird durch die Baugrenzen bzw. Baulinien begrenzt. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um den städtischen Charakter des Standorts zu unterstreichen und eine klare Abgrenzung der Hochdahler Straße zum einen und des neuen St. Jacobus- Platzes zum anderen zu erreichen. Im Bebauungsplan sind bauliche Lücken zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen vor-

gesehen, um einerseits bestehende Sicht- und Wegeachsen aufzunehmen bzw. zu erzeugen und andererseits eine Gliederung der geplanten Gebäude zu erzielen.

#### **5.4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenstraße und die Hochdahler Straße. Gegenüber der vormaligen Erschließungskonzeption mit einer alleinigen Anbindung an die Mühlenstraße wurde abgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich<sup>1</sup> untersucht und bewertet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat mit Beschluss vom 05.05.2010 eine kombinierte Erschließung über die Mühlenstraße als auch die Hochdahler Straße beschlossen. An der Hochdahler Straße ist demnach nur eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage und an der Mühlenstraße nur eine Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage zulässig. Seitens des Verkehrsgutachters konnte bei der vorliegenden Variante ermittelt werden, dass eine ausreichende Verkehrsabwicklung gewährleistet ist. Über die Hochdahler Straße sowie die Mühlenstraße und die Straße „Am Rathaus“ wird das Plangebiet an die übergeordneten Verkehrswege angebunden.

Durch die vorliegende und vom Rat der Stadt Hilden beschlossene Erschließungsvariante können die mit der Planung verbundenen Verkehre auf die umliegenden Straßen verteilt werden. Dadurch, dass für den Bereich der Hochdahler Straße ausschließlich Zufahrten und für die Mühlenstraße ausschließlich Ausfahrten für die geplante private Tiefgarage südlich der Mühlenstraße zulässig sind, kann für die Mühlenstraße eine weitgehend gleich bleibende Verkehrsbelastung gegenüber dem Bestand beibehalten werden. Durch die Umsetzung der Planung wird eine Erhöhung der Verkehrsstärken in der Mühlenstraße von 1.240 um 15 auf 1.255 Kfz/24h prognostiziert. In der nachmittäglichen Spitzenstunde (16.30 – 17.30 Uhr) erhöht sich die Kfz-Belastung von 125 um 13 auf 138 Kfz/h. Gemäß der durchgeführten verkehrlichen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Verkehrsabwicklung über die Mühlenstraße unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme problemlos möglich ist. Für die Hochdahler Straße ist ebenfalls eine Erhöhung der Verkehrszahlen mit Umsetzung der Planung verbunden. Es erfolgt bei Umsetzung der Planung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 265 Kfz/24h. In der nachmittäglichen Spitzenstunde sind 34 zusätzliche Kfz prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Berliner Straße / Am Rathaus sowie Berliner Straße / Hochdahlerstraße können die zusätzlichen Verkehre mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit abwickeln.

Die Mühlenstraße ist im Bestand und wird durch den Bebauungsplan weiterhin als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Bei der Gestaltung dieser Anbindung muss dem Charakter der als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Mühlenstraße Rechnung getragen werden. In der verkehrlichen Untersuchung ist aufgeführt, dass die Belastung einer Wohnstraße gemäß RAST 06 400 Kfz/h im Querschnitt nicht übersteigen darf. In der Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass zur Spitzenstunde maximal 138 Kfz/h im Querschnitt erzeugt werden. Die Vorgaben für eine Wohnstraße werden somit weit unterschritten.

---

<sup>1</sup> IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrliche Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A in Hilden, Ergebnisbericht, Februar 2010

Die im Plangebiet befindlichen Straßen (Hochdahler Straße, Berliner Straße) werden im Bebauungsplan analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Mühlenstraße wird gemäß der derzeitigen Ausprägung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und die Mittelstraße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze innerhalb des Vorhabenbereiches werden in einer von der Hochdahler Straße aus anzufahrenden Tiefgarage untergebracht. In der Tiefgarage sind rd. 120 Tiefgaragenstellplätze für eine ausschließlich private Nutzung geplant. Die Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt auf die Mühlenstraße. Im Norden des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch den Bebauungsplan ebenfalls eine Bebauung vorbereitet. Hier ist bei Ausnutzung des Baurechtes davon auszugehen, dass entsprechende Stellplätze in einer Tiefgarage oder im Sockelgeschoss untergebracht werden. Da die Erschließung dieser Fläche bereits über die Mühlenstraße erfolgt und keine Alternativen darstellbar sind, ist die Erschließung dieses Teilbereich weiterhin über die Mühlenstraße beabsichtigt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden längs der Mühlenstraße und im Bereich der Hochdahlerstraße Einfahrtsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um Zu- und Ausfahrten zu den geplanten Tiefgaragen bzw. Grundstückszufahrten auf einzelne Abschnitte zu begrenzen. Ferner kann durch die vorgenommenen Festsetzungen geregelt werden, dass im Vorhabenbereich an der Hochdahler Straße ausschließlich eine Zufahrt und an der Mühlenstraße ausschließlich eine Ausfahrt zulässig sind.

Im Übergangsbereich der Mühlenstraße / Hochdahler Straße erfolgt die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass Verkehrsbeziehungen des motorisierten Individualverkehrs zwischen der Hochdahler Straße und der Mühlenstraße entstehen. Somit soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Mühlenstraße kein Durchgangsverkehr entsteht.

Das Plangebiet wird über die Buslinien 781, 783 und 784 mit den Haltestellen „Am Rathaus“ sowie die Buslinien 741, 781, 782, 783, 784, DL4 und DL5 mit der Haltestelle „Gabelung“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle „Gabelung“ befindet sich direkt an der Hochdahler Straße im Osten des Plangebietes. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt zu der Haltestelle „Am Rathaus“ ca. 300 m.

## **5.5 Pflanzbindungen / Anpflanzungen**

Im Süden des Plangebietes, im westlichen Anschluss an den Reichshof, wird die vorhandene Linde zur Erhaltung festgesetzt, um diesen für den Straßenabschnitt der Mittelstraße prägenden Baum planungsrechtlich zu sichern. Dieser Baum war bereits im bestehenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A wird diese Festsetzung erhalten.

## **5.6 Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Festsetzung ermöglicht eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen dienen zur Errichtung der erforderlichen Fläche für den ruhenden Verkehr. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Tiefgaragen nur in den überbaubaren Flächen und den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig sind.

## **5.7 Klimaschutz**

In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. So ist die kompakte Ausbildung der Gebäude nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Es besteht die Absicht, im Plangebiet erhöhte Anforderungen an die Außendämmung der Gebäude zu schaffen. Neben den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) werden somit weitergehende Anforderungen an die Außenbauteile formuliert.

Ferner ist beabsichtigt, gemäß dem Wettbewerbsentwurf in Teilen des Plangebietes begrünte Dächer zu schaffen. So soll in Teilbereichen der Neubauten eine Begrünung der Dachflächen erfolgen. Hieraus resultieren Positiveffekte für das lokale Kleinklima sowie wirken sich die Begrünungsmaßnahmen auch auf den Wasserhaushalt aus, da durch die Begrünung der Wasserabfluss des Niederschlagswasser verzögert wird. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden diese Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets kann aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 73A, 6. Änderung, entwässert im Trennverfahren. In den angrenzenden Straßen (Mittelstraße, Hochdahler Straße, Mühlenstraße) sind sowohl Schmutzwasser-, als auch Regenwasserkanäle vorhanden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Mittelstraße, Hochdahler Straße oder Mühlenstraße zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier können die vorhandenen Anschlüsse des alten Gebäudes genutzt werden, sofern die Dichtigkeit nachgewiesen wird.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers kann über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Hochdahler Straße und Mühlenstraße wie bei der vorhandenen Bebauung erfolgen.

Die Bebauung liegt im Einzugsgebiet der Regenwasserbehandlungsanlage Am Rathaus (DE-10-I). Hiermit werden die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren erfüllt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die befestigten Flächen nicht vergrößert.

Die Zuordnungen der befestigten Flächen auf die einzelnen Haltungen der öffentlichen RW-Kanalisation erfolgt im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung. Einzelheiten werden ggf. im Durchführungsvertrag geregelt.

## 5.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung von mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden die ebenerdigen zukünftig privaten Flächen des St. Jacobusplatzes für die Allgemeinheit nutzbar und zugänglich gehalten.

Im südlichen Anschluss an die Mühlenstraße, im Übergang zum St. Jacobusplatz, wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge im Bereich der Mühlenstraße vorhalten zu können.

## 6. Immissionsschutz

Aufbauend auf dem Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ein Immissionsschutzgutachten<sup>2</sup> erarbeitet, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung und der damit verbundenen Lärmimmissionen (gewerbliche Immissionen durch Betrieb und zusätzlicher sowie nutzungsbedingter Verkehrslärm) zu prüfen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der gewerblichen und verkehrsinduzierten Lärmimmissionen Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den gewerblichen Lärm, der sich aus dem Betrieb des Planungsvorhabens ergibt, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten tagsüber eingehalten werden. Nachts werden an der Fassade der Tiefgaragenein- und -ausfahrt innerhalb des Vorhabengebietes die Immissionsrichtwerte überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind im Bebauungsplan Immissionsschutzmaßnahmen getroffen. So wird an den Außenfassaden seitlich der Tiefgaragenausfahrt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss festgesetzt, dass Aufenthaltsräume mit schalldämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 auszustatten sind.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den verkehrsinduzierten Lärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts) durch die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr an den Fassaden in Richtung Berliner Straße und Hochdahler Straße tagsüber um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis 13 dB(A) überschritten werden. Als weiterer Referenzwert in der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls an den benannten Straßenzügen überschritten. Ferner werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur an den neu geplanten Gebäuden an der Mühlenstraße tagsüber und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung ist im Bestand bereits auch schon vorhanden.

An den bestehenden Wohnhäusern nördlich der Mühlenstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 8 dB(A) überschritten. Im Bestand sind jedoch bereits Überschreitungen erkennbar. Durch die geringfügige Zunahme der Verkehre auf der Mühlenstraße ergibt sich nach Umsetzung der Planung für die Häuserfassaden an der

---

<sup>2</sup> TAC – Technische Akustik, Gutachten TAC 935-10, Korschebroich 25.05.2010

Mühlenstraße eine Zunahme der Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr um bis zu 0,1 dB(A).

Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass in weiten Teilen des Plangebietes, auch für Teile der Mühlenstraße, durch die Planung sich eine Verbesserung der Lärmsituation ergibt. Dies ist auf die neuen Gebäude längs der Hochdahler Straße zurückzuführen. Diese Gebäude bilden einen aktiven Lärmschutzriegel gegenüber der Hochdahler Straße aus, somit sind gemäß den Farbkarten der schalltechnischen Untersuchung Verbesserungen abzulesen. Deutliche Verbesserungen in Bezug auf die Lärmimmissionen treten für den St. Jacobusplatz als auch die vorhandene Bebauung im westlichen Abschnitt der Mühlenstraße auf.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind Immissionsschutzfestsetzungen zu treffen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerstädtischen Lage, der örtlichen stadträumlichen Verhältnisse und der Baustrukturen durch die Straßenrandbebauung nicht in Betracht. Um im Plangebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und damit verbunden besondere Anforderungen an Außenbauteile festgesetzt. An die der Berliner Straße und der Hochdahler Straße zugewandten Fassaden sind aufgrund der verkehrlichen Belastung und damit verbundenen Immissionen die Anforderungen bis Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109 zu stellen. An den Fassaden in den Kerngebieten, ab denen mind. Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	ab 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G=0,8$ )

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und daraus resultierender Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen wer-

den, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen wird.

## **7. Zentrenverträglichkeit**

Die Stadt Hilden wird gemäß landesplanerischer Einordnung als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt Hilden übernimmt folglich auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Das Plangebiet liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Hilden. Gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden<sup>3</sup> wird die Mittelstraße als Haupteinkaufslage bzw. A-Lage definiert. Die Haupteinkaufslage zeichnet sich durch einen sehr hohen und nahezu durchgehenden Geschäftsbesatz aus. Die dominierende Nutzungsform in den Erdgeschosslagen ist der Einzelhandel, die vereinzelt durch private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe unterbrochen werden. Die Hochdahler Straße ist im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als B-Lage eingestuft. Die B-Lage ist im Unterschied zur Haupteinkaufslage durch einen insgesamt geringeren Anteil an Einzelhandelsbetrieben und durch einen erhöhten Anteil von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gekennzeichnet.

Im vohabenbezogenen Bebauungsplan werden durch die Ausweisung eines Kerngebietes Einzelhandelsnutzungen vorbereitet. Planungsentention ist, in den Erdgeschossen der Bebauung längs der Hochdahler Straße Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie anzusiedeln. Im Eckbereich Mühlenstraße / Hochdahler Straße sind im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die kath. Kirchengemeinde mit u.a. Pfarrsaal geplant. Folglich verbleiben mögliche Einzelhandelsnutzungen nur in dem südlichen Bereich längs der Hochdahler Straße. Oberhalb des Erdgeschosses sollen im Plangebiet vorwiegend Wohn- und Büronutzungen entwickelt werden.

Gemäß § 24a LEPro dürfen Kerngebiete nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die Ausweisung eines Kerngebietes entspricht damit den aktuellen landesplanerischen Zielvorgaben des § 24a LEPro. In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A wird im Wesentlichen eine Fortschreibung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet forciert. Folglich werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Flächen für die Einzelhandelsnutzung geschaffen.

Folglich werden keine negativen Auswirkungen auf die Hildener Innenstadt oder weiteren zentralen Versorgungsbereiche erwartet. Die Planung von ergänzenden Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort steht im Einklang mit dem Ziel des Hildener Einzelhandelskonzeptes und trägt dem Ziel Rechnung, die Attraktivität der Innenstadt durch Konzentration zentrenrelevanter Angebote zu stärken.

## **8. Denkmalschutz**

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Innenstadt. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sind die Grundrisse der Stra-

---

<sup>3</sup> Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, Köln 2005, BBE Unternehmensberatung GmbH, BBE Standort

ßen und Plätze mit ihrer noch weitgehend erhaltenen kleinteiligen Parzellenstruktur sowie das Erscheinungsbild der begrenzenden baulichen Anlagen geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die St. Jakobuskirche (einschl. Sakristei) sowie das Pfarrhaus, die als Baudenkmale (Einzelobjekte) in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen sind. Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler werden im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Der Ursprung der St. Jakobuskirche geht auf einen Holzbau von 1682 zurück, die in den Jahren 1745 bis 1749 durch eine steinerne Kirche ersetzt wurde. Im Umfeld der St. Jakobuskirche befand sich ferner ein konfessioneller Friedhof, auf dem bis 1807 Bestattungen durchgeführt wurden. Da die Lage der Vorgängerkirche und die Fläche des vormaligen Friedhofs nicht eindeutig bekannt ist, wurden in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Untersuchungen zur archäologischen Situation vorgenommen. Hier erfolgte zunächst eine Überprüfung des bestehenden Karten- und Archivbestandes auf Hinweise zum Standort der Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus sowie deren Kirchhof. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dargelegt und der weitere Untersuchungsumfang mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung<sup>4</sup> durch eine Fachfirma in Form einer Sondierung durchgeführt. Es wurde eine ca. 8 x 5 m große Sondagefläche im Bereich nordöstlich der Kirche angelegt. Die Sondage wurde ca. 1,5 m tief ausgehoben. Im Ergebnis der Untersuchung wurden in den oberen Bodenhorizonten menschliche Knochenreste gefunden. Klare Hinweise zur Lage des alten Kirchhofes bestehen jedoch nach den Befunden nicht. Ferner wurde Abbruchschutt in der Sondagefläche vorgefunden. Hierbei bleibt unklar, ob es sich bei der vorgefundenen Grube um einen ausgebrochenen Keller handelt. Der Standort der Vorgängerkirche wird nach Interpretation des Karten- und Archivbestandes für den westlichen Teilbereich der heutigen Lage der St. Jakobuskirche mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet.

Da nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange der Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind die anstehenden Erdarbeiten unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.

## **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die Westseite der Hochdahler Straße innerhalb des Plangebietes sowie für die Fassaden längs des neuen St. Jacobusplatzes die Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen (in Kraft getreten am 28.10.2003) anzuwenden ist. Über diese Festsetzung sollen die gestalterischen Anforderungen und die Regelungen insbesondere in Bezug auf die Werbeanlagen auch für die Westseite der Hochdahler Straße sowie die Fassaden am St. Jacobusplatz übernommen werden. Für diese Regelungen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage innerhalb der Innenstadt sowie die bestehenden Baudenkmäler und die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes und die damit ver-

---

<sup>4</sup> ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Hilden-Reichshof, B-Plan Nr. 73A, Archäologische Sachverhaltsermittlung OV 2009/1022, Köln 2009

bundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich.

## **10. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) mit typischen Ausnutzungskennziffern fest. Demnach ist ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 6. Änderung des Bebauungsplans im Sinne von § 1 a (3) BauGB zulässig. Für den mit der Planung verbundenen Eingriff ist daher kein Ausgleich erforderlich.

## **11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

In den bestehenden Gebäuden im Plangebiet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden, befinden sich zum Teil unterschiedliche Nutzungen in kirchlicher Trägerschaft. Zusammen mit der Kirche soll eine Lösung gefunden werden, um diese Nutzungen während der Bauphase temporär in anderen Räumlichkeiten unterzubringen.

Im Bereich alter Reichshof ist eine Gaststätte ansässig, der Mietvertrag läuft bis zum 31.10.2011. Dieser Bereich wird durch den ersten Bauabschnitt nicht tangiert, der Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt erfolgt erst nach dem Ende des Mietverhältnisses.

Die Planung sieht außerdem entsprechende Räume für die Kirchengemeinde vor, so dass diese Nutzungen wieder in die neuen Gebäude einbezogen werden können. Des Weiteren ist für das Erdgeschoss des neuen Reichshofs auch eine gastronomische Nutzung erwünscht und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch ermöglicht werden.

Der Beginn der Abrissarbeiten ist ab Ende 2010 beabsichtigt. Ein genauer Zeitpunkt für den Beginn der Abrissarbeiten steht bislang noch nicht fest. Der Baubeginn wird für das erste Quartal 2011 angestrebt.

Für die Stadt Hilden ergeben sich durch die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt. Zum derzeitigen Verfahrensstand liegt ein Entwurf des Durchführungsvertrags vor, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden die Inhalte des Vertrags zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger abschließend abgestimmt.

## **12. Bodenordnerische Maßnahmen**

Es ist beabsichtigt, Teilbereiche zweier Flurstücke im Bereich der Mühlenstraße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind und sich im Eigentum der Stadt Hilden befinden, an den Vorhabenträger zu veräußern. Hierzu wird ein entsprechender Vertrag geschlossen.

Sonstige bodenordnerische Maßnahmen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **13. Hinweise**

Im Nordosten des Plangebietes, am Endpunkt der Mühlenstraße befinden sich derzeit Glas- und Papiercontainer des städtischen Bauhofes. Aufgrund der Planung und dieser exponierten Stelle im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Hochdahler Straße wird angestrebt, die Container zu verlegen. Die Verlagerung der Containerstandorte erfolgt nach Abstimmung mit dem Vermessungs- und Planungsamt sowie dem Bauhof der Stadt Hilden.

## Teil B - Umweltbericht

### 1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jakobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Außerdem wird der Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße überplant. Das Plangebiet entspricht damit überwiegend den Flächen, die im Rahmen des Investoren-Wettbewerbs zur Umstrukturierung des Reichshof-Areals im Jahr 2007 untersucht wurden. Gemäß dem erfolgreichen Entwurf des Investorenauswahlverfahrens ist die Errichtung von neuen Gebäuden längs der Hochdahler Straße sowie nördlich der St. Jakobuskirche, an der Mühlenstraße, beabsichtigt. Für das Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP Nr. 13) stellt die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück Baugrenzen fest, die sich an den Bestandsgebäuden orientieren. Ferner sind für die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler Baulinien festgesetzt. Zukünftig soll eine stärker den Straßenraum betonende und begleitende Bebauung angestrebt werden, so dass der innere Bereich des Plangebietes, im Anschluss an die St. Jakobuskirche, als Platzaufweitung ausgebildet werden kann. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Sicht- und Wegeachsen geschaffen, die sich insbesondere auf die St. Jakobuskirche beziehen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird auf die Kirche und das Pfarrhaus reduziert, die Festsetzung eines Kerngebietes bleibt in der Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Ziel der Planung ist, eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden längs der Hochdahler Straße als auch der Mühlenstraße herbeizuführen, die sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügen.

### 2 Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten</li> </ul>

		<p>und Lebensräume sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> </ul> </li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	<p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p> <p>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.</p>
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der

		Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

### 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet ein bestehendes Planungsrecht aus dem Jahr 1983 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben bewertet. So werden in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. In einem weiteren Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

#### 3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Eine besondere Betrachtung ist in der Bauleitplanung im Verfahren der 6. Änderung des Bebauungsplanes 73A für Lärmimmissionen aus zusätzlichem Fahrzeugverkehr aus den öffentlichen Straßen gemäß DIN 18005 bzw. 16. BImSchV und den gewerbebedingten Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht worden.

Die TA Lärm, welche bei gewerblichen Anlagen zu Anwendung kommt, legt die folgenden Richtwerte fest und die Geräusche der Fahrvorgänge auf öffentlichen Straßen werden nach folgenden Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegt.

Gebietsausweisung Werte in dB(A)	Immissionsrichtwert nach TA Lärm		Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Industriegebiete (GI)	70			
Gewerbegebiete (GE)	65	50	69	59
Kern, Dorf- und Mischgebiete (MK)	60	45	64	54
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40	59	49
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	59	49

Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegestätten	45	35	57	47
---	----	----	----	----

Das Büro Technische Akustik, Prof. Dr. Alfred Schmitz, hat im Mai 2010 eine Prognose über die zu erwartenden Geräuschimmissionen und -emissionen in der Nachbarschaft der geplanten Gebäude im Plangebiet entwickelt.

### Beschreibung

#### a) Bestand

Der Bestand ist durch die Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe innerhalb der Innenstadt vorbelastet. Durch die urban geprägte Umgebung ist auch die Nutzung der heutigen Bebauung insbesondere längs der Hochdahler Straße und der Berliner Straße als vorbelastet zu beurteilen. Im Umfeld gilt die als Bewertungsgrundlage herangezogene Berliner Straße als stark belastet. Die beschriebenen Faktoren weisen für den Bestand auf eine zum Teil stark vorbelastete Situation in Bezug auf den Straßenverkehrslärm hin.

#### b) altes Baurecht

Aus den vorgesehenen Nutzungen des alten Planungsrechtes ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine Einschätzung der Verkehrsmengen und der diesbezüglichen Lärmpegel kann auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden. Gleiches gilt für den Gewerbelärm, der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erzeugt worden wäre. Eine Einschätzung sowohl für den Gewerbelärm, als auch für Verkehrslärm ist für das geltende Planungsrecht daher nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmimmissionen die einschlägigen Immissionswerte zur Beurteilung von Lärm aufgrund der Vorbelastung nicht eingehalten worden wären. Immissionsschutzfestsetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten

#### c) neues Baurecht

Im Rahmen der Prognose und die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde durch den Gutachter in Gewerbe- und Verkehrslärm unterschieden.

#### Gewerbelärm:

Für den Vorhabenstandort gelten die Immissionen welche aus dem Betrieb der gewerblichen Nutzungen inklusive des zugehörigen Werksverkehrs sowie des Parkverkehrs resultiert. Durch die Umsetzung des Planungsrechtes kommen Lärmquellen aus den betriebsbedingten Anlagen, wie bspw. Lüftungsanlagen hinzu. Bei der vorgegebenen Betriebsweise und Bauausführung können die Immissionsrichtwerte in allen Immissionsorten während der Tageszeit eingehalten werden. Nachts werden an der Fassade der Tiefgaragenein- und -ausfahrten die Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind im Bebauungsplan Immissionsschutzmaßnahmen getroffen.

#### Verkehrslärm:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den verkehrsinduzierten Lärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts) durch die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr an

den Fassaden in Richtung Berliner Straße und Hochdahler Straße tagsüber um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis 13 dB(A) überschritten werden. Als weiterer Referenzwert in der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV werden ebenfalls an den benannten Straßenzügen überschritten. Ferner werden die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV nur an den neu geplanten Gebäuden an der Mühlenstraße tagsüber und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen sind bereits im Bestand vorhanden.

An den bestehenden Wohnhäusern nördlich der Mühlenstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Im Bestand sind jedoch bereits Überschreitungen erkennbar. Durch die geringfügige Zunahme der Verkehrsstärke auf der Mühlenstraße ergibt sich nach Umsetzung der Planung für die Häuserfassaden an der Mühlenstraße eine Zunahme der Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr um bis zu 0,1 dB(A). Aufgrund der Lärmeinwirkungen werden Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### Auswirkung

#### Gewerbelärm:

Die Richtwerte der TA Lärm können an allen Immissionsorten unter der Voraussetzung eingehalten werden, dass alle Anlagen entsprechend dem heutigen Stand der Lärmtechnik betrieben und die als Minderungsmaßnahmen festgesetzten Sachverhalte umgesetzt werden.

#### Verkehrslärm:

Gemäß schalltechnischer Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 sowie die als Referenzwert hinzugezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die Überschreitungen sind zu einem großen Teil der Lärmeinwirkungen ausgehend der Berliner Straße und der Hochdahler Straße zurückzuführen. Für den Bereich der Mühlenstraße sind im Bestand bereits Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen, durch die Neuplanung können sich durch die Planung geringfügige Erhöhungen der Geräuschimmissionen um bis zu 0,1 dB(A) ergeben. Bei der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Mühlenstraße handelt es sich jedoch um eine nicht wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV, da nach dieser nur eine Überschreitung von > 70 dB(A) am Tag als wesentlich zu bezeichnen ist. Des Weiteren wird keine Erhöhung der Geräuschimmissionen um 3 dB(A) ermittelt.

Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass in weiten Teilen des Plangebietes, auch für Teile der Mühlenstraße durch die Planung sich eine Verbesserung der Lärmsituation ergibt. Dies ist durch die neuen Gebäude längs der Hochdahler Straße zurückzuführen. Diese Gebäude bilden einen aktiven Lärmschutzriegel gegenüber der Hochdahler Straße aus, somit sind gemäß den Farbkarten der schalltechnischen Untersuchung Verbesserungen abzulesen. Deutliche Verbesserungen in Bezug auf die Lärmimmissionen treten für den St. Jacobusplatz als auch die vorhandene Bebauung im westlichen Abschnitt der Mühlenstraße auf.

### Ergebnis

#### Gewerbelärm

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tageszeit. Nachts werden durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrten die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Fassaden überschritten. Durch die festgesetzten Anforderungen an die Lärmtechnik und die getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen ist insgesamt davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Verkehrslärm

Durch die Planung gehen in Teilbereichen die Erhöhung der Lärmimmissionen und die Überschreitung von Immissionsricht- und Grenzwerten einher. Die Überschreitungen sind jedoch nicht erstmalig, es sind keine wesentlichen Änderungen gemäß 16. BImSchV festzustellen. Ferner geht von der Neubebauung längs der Hochdahler Straße ein aktiver Lärmschutz hervor. Hierdurch sind in weiten Teilen des Plangebietes Verbesserungen in Bezug auf die Lärmsituation zu verzeichnen. Aufgrund der Planung und der im Bebauungsplan getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder übersteigen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Mensch insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

*Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten*

### **3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 44 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die sog. „planungsrelevanten Arten“. Demnach ist es verboten, Tiere zu töten, während bestimmten Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurden in einem ersten Schritt das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter [www.naturschutz-fachinformationssystem-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssystem-nrw.de) geprüft. Anhand der Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807 wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei mehreren Ortsbegehungen zu unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten in der Örtlichkeit überprüft. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

#### Beschreibung

##### *a) Bestand*

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der stark urbanen Umgebung in der Innenstadt von Hilden. Die Flächen sind überwiegend versiegelt, vereinzelt sind Ziergehölz- und Baumpflanzungen zu finden. Im Bereich des Pfarrhauses sowie im Bereich des Jugendheimes St. Jacobus und der Kaplanei sind zum Teil unversiegelte Gartenflächen vorhanden.

##### *b) altes Baurecht*

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A von 1983 sind die Flächen des Plangebietes als Kerngebiete (MK) sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl im Kernge-

biet (MK) beträgt 1,0, folglich sind die Flächen des Plangebietes als versiegelte Flächen definiert. Im westlichen Anschluss an das Reichshofgebäudes ist im Bebauungsplan eine Linde zum Erhalt festgesetzt.

*c) neues Baurecht*

Das neue Baurecht sieht grundsätzlich eine Fortschreibung der Festsetzungen aus dem Jahre 1983 vor. Die Verkehrs- und Bauflächen werden im Gebiet durch die Planung neu aufgeteilt. Die überbaubaren Flächen sind an die neue städtebauliche Konzeption angepasst. Die bereits gemäß altem Baurecht festgesetzte Linde wird im neuen Baurecht ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Auswirkung

Gegenüber dem alten Planungsrecht stellt das Planvorhaben grundsätzlich eine Fortschreibung der Situation dar. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß vorliegendem Entwurf angepasst, durch die neue Planung werden bestehende Gartenbereiche des Jugendheimes St. Jacobus sowie einzelne Gehölze im Plangebiet überplant.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für den Bereich nicht vor. Im Rahmen der Ersterkundung wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für siedlungsangepasste Arten vorhanden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes Nr. 4807 haben im Plangebiet keinen natürlichen Lebensraum. Lediglich das Vorkommen der Zwergfledermaus kann nicht ausgeschlossen werden. Die Zwergfledermaus gilt als eine siedlungsangepasste Art, die auch im innerstädtischen Raum auftritt. Durch die vorgestellte Planung wird zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist gegenwärtig nicht bekannt. Darüber hinaus wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 entgegenstehen. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS) des Ministeriums keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden. Insgesamt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten als nicht erheblich einzustufen, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

### Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und stark versiegelten angrenzenden Flächen ist das Plangebiet einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer Anpassung der überbaubaren Flächen und zu einer effektiv höheren Versiegelungsrate, jedoch werden im Bereich des Pfarrgartens unversiegelte Bereiche erhalten. Das Vorkommen der Zwegfledermaus kann nicht ausgeschlossen werden, Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Auswirkungen der Planung auf den Bestand der Arten und Lebensgemeinschaften und Biotoptypen als nachrangig zu betrachten sind.

*Bewertung: Ist als nachrangig zu betrachten*

### **3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem Innenstadtbereich zuzuordnen ist.

#### Beschreibung

##### *a) Bestand*

Das Plangebiet ist sehr stark urban geprägt und wird durch die bestehenden Strukturen bestimmt. Umrahmt von Geschäfts- und Bürohäusern ist das Gebiet einer typischen Innenstadtlage zuzuordnen. Südlich angrenzend verläuft die Mittelstraße, eine der Haupteinkaufsstraßen in der Innenstadt von Hilden. Im östlichen Anschluss des Plangebietes verläuft die Hochdahler Straße, an der sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser anordnen. Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler St. Jakobuskirche (einschl. Sakristei) und das Pfarrhaus. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet das alte Reichshofgebäude aus dem Jahr 1911. Neben dem Reichshofgebäude befinden sich einzelne Gebäude (Jugendheim, Gebäude des portugiesischen Zentrums, Gebäude des Sozialdienstes katholischer Frauen und Männer e.V. (SKFM)) im Plangebiet, die hinsichtlich der Lage und Zuordnung zueinander in keinem klaren Konsens stehen. Die Bebauung im Plangebiet ist im Bestand zwischen einem und drei Geschossen zuzüglich Dach ausgebildet. Die Kirche ist das höchste Gebäude im Plangebiet.

##### *b) altes Baurecht*

Das alte Baurecht setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) sowie in Teilen eine Überlagerung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit bis zu max. vier zulässigen Geschossen fest. Längs der Berliner Straße und der Hochdahler Straße sowie in deren Eckbereich ist eine geschlossene, straßenrandbegleitende Bebauung vorgesehen. Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

*c) neues Baurecht*

Das neue Baurecht setzt für das Plangebiet leicht vergrößerte überbaubare Flächen fest. Der Eckbereich Berliner Straße/Hochdahler Straße wird gemäß neuem Planrecht offen gestaltet, so dass Blickbeziehungen gebildet werden können. In diesem Eckbereich soll eine eckbetonende Bebauung vorgesehen werden, um auch gegenüber der östlich befindlichen Bebauung, im Eckbereich Berliner Straße/Hochdahler Straße, ein entsprechendes Pendant gegenüberzustellen. Die Bebauung längs der Hochdahler Straße soll mit einer viergeschossigen Bebauung sich in die Höhensituation der umgebenden Gebäude einfügen. Ferner wird längs der Hochdahler Straße eine Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulücke) vorgesehen, um Blick- und Wegebeziehungen zur St. Jakobuskirche zu erzeugen. Die Planung beabsichtigt, die bestehende Gebäudestruktur nördlich des Plangebietes aufzugreifen und über das Plangebiet zu erweitern. Somit soll ein schützender Mantel um die St. Jakobuskirche ausgebildet werden. Durch das neue Baurecht wird eine Überplanung des alten Reichshofes vorbereitet. Die Planung sieht jedoch gestalterische Vorgaben für die Rekonstruktion des Reichshofes vor. Die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler werden nachrichtlich als Baudenkmäler im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auswirkung

Das neue Baurecht sieht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und leicht vergrößerten überbaubaren Flächen vor. Durch die Planung soll analog der bestehenden Situation eine straßenrandbegleitende Bebauung fortgeführt werden, der Eckbereich der Berliner Straße/Hochdahler Straße soll über eine entsprechende Bebauung markiert werden. Die Planung nimmt Rücksicht und bezieht sich hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen aber auch in Bezug auf die Höhenfestsetzungen auf die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale. Durch die beabsichtigte Rekonstruktion des Reichshofes kann in einer modernen Interpretation die ortsbildprägende Fassade erhalten bzw. neu errichtet werden. Somit sind keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die heterogene Bebauung im Bestand durch eine klare Bebauungsstruktur überplant wird. Jedoch ist nach dem alten Baurecht keine Aussage über die Ausprägung der Gebäude festgehalten, welche als Grundlage für die Bewertung zwischen altem und neuem Baurecht herangezogen werden kann. Somit reduziert sich die Beurteilung auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wonach keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Die Überplanung des Reichshofes ist in Bezug auf das Ortsbild negativ zu werten, da jedoch die Neuplanung hier eine Rekonstruktion mit entsprechenden gestalterischen Vorgaben vorsieht, werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

*Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.*

### 3.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben.

#### Beschreibung

##### *a) Bestand*

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW herrschen für den Bereich hauptsächlich typische Braunerden vor. Die Böden werden aus Sand, zum Teil schwach humosen Sand und schwach lehmigen Sand aus Flugsand sowie zum Teil aus Plaggenböden über Sand und schwach lehmigen Sand aus Flugsand über Sand und schwach lehmigen Sand sowie stellenweise Kies aus Terrassenablagerungen in der Bodenkarte beschrieben. Natürliche Bodenfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überformung nicht mehr vorhanden. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

##### *b) altes Baurecht*

Das alte Baurecht sieht bis auf den Bereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes westlich des Reichshofgebäudes eine vollflächige Versiegelung im Bereich der Kerngebiete und der Straßenverkehrsflächen vor.

##### *c) neues Baurecht*

Nach dem neuen Baurecht wird aus planungsrechtlicher Sicht eine Versiegelung ermöglicht, die exakt dem alten Baurecht entspricht. Bis auf den Bereich der Baumscheibe des zum Erhalt festgesetzten Baumes westlich des Reichshofgebäudes wird durch den Bebauungsplan eine vollflächige Versiegelung des Plangebietes vorbereitet.

#### Auswirkung

Durch die Planung werden derzeit bestehende zum Teil unversiegelte Gartenbereiche überplant. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht zu erwarten, da die Planung in Bezug auf die zulässige Versiegelungsrate aus planungsrechtlicher Sicht gegenüber dem bestehenden Baurecht gleich bleibt. Somit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nachrangig betrachtet werden.

Durch die anthropogene Überformung kann das Gebiet als vorbelastet angesehen werden, natürliche Bodentypen sind nicht mehr vorhanden.

#### Ergebnis

Da in Folge der Neuplanung das bestehende Planungsrecht im Wesentlichen fortgeschrieben wird, kann das Schutzgut Boden als nachrangig betrachtet werden.

*Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden*

### 3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzguts Wasser sind grundsätzlich die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Da innerhalb des Plangebietes keine Oberflächenwässer vorhanden sind, wird im Folgenden lediglich der Bereich des Grundwassers verbal argumentativ bewertet.

#### Beschreibung

##### a) Bestand

Grundwasser: Es liegen derzeit keine Angaben zur Höhe des Grundwassers vor.

##### b) altes Baurecht

Nach altem Baurecht wird bis auf den Bereich der Baumscheibe des zu erhaltenden Baumes westlich des Reichshofgebäudes eine vollflächige Versiegelung vorbereitet.

##### c) neues Baurecht

Aus planungsrechtlicher Sicht entspricht die zulässige Fläche der Versiegelung gemäß Planung exakt der, die nach dem alten Baurecht zulässig war.

#### Auswirkung

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da in Grundzügen das alte Baurecht erhalten bleibt. Die Versiegelung bleibt aus planungsrechtlicher Sicht gleich, wodurch dieser Gesichtspunkt als nachrangig betrachtet werden kann.

#### Ergebnis

Da durch die Neuplanung das bestehende Planungsrecht im Wesentlichen erhalten und die Versiegelungsrate aus planungsrechtlicher Sicht gleich bleibt, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

*Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.*

### 3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht verbal argumentativ.

#### Beschreibung

##### a) Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5 °C im Januar und bei 17,5 °C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm.

##### b) altes Baurecht

In der Flächenbilanz lässt sich nach dem alten Baurecht bis auf den Bereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes eine vollflächige Versiegelung ablesen. Das Planrecht sieht eine Bebau-

ung als Kerngebiet sowie in Teilen mit Überlagerung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer ein- bis viergeschossigen Bebauung vor.

*c) neues Baurecht*

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz gegenüber dem alten Baurecht nicht. Mit dem Planrecht wird eine Bauweise im Kerngebiet mit einer max. Höhe festgelegt. Zusätzlich sind weitere flankierende Maßnahmen (z.B. Gründach, erhöhte Anforderungen an die Außendämmung) geplant. Diese werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Auswirkung

Im urbanen und stark versiegelten Bereich nördlich der Mittelstraße ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen, da es keine wesentlichen Veränderungen gibt. Zusätzlich sind weitere Maßnahmen geplant, die sich positiv auf das Schutzgut auswirken.

Die zu überplanende Gebäudesubstanz ist zum Teil zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Der Wärmeschutz und die Heizungsanlagen entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale Wärmenutzung. Durch Neubau und die Nutzung von moderner Gebäudetechnik wird die Energiebilanz und damit verbundene mögliche Luftbelastungen auch durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) durch Hausbrand positiv beeinflusst. Es besteht die Absicht, im Plangebiet weitergehende Anforderung an die Außendämmung der Gebäude vorzugeben. Hieraus ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation möglich.

Als weitere Klimaschutzmaßnahmen soll in Teilbereichen der Neubauten eine Begrünung der Dachflächen erfolgen. Hieraus resultieren Positiveffekte für das lokale Kleinklima und die Begrünungsmaßnahmen wirken auch auf den Wasserhaushalt aus, da durch die Begrünung der Wasserabfluss des Niederschlagswassers verzögert wird. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden diese Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

Durch die Neuplanung geht die Erhöhung der Verkehrsbewegungen in der Mühlenstraße und der Hochdahler Straße einher. Folglich erhöhen sich durch die Zunahme des Verkehrs auch die verkehrsinduzierten Luftimmissionen. Die Zunahme des Verkehrs ist jedoch in Relation zu den Verkehrsbewegungen in den umliegenden Straßen zu vernachlässigen. Insgesamt werden durch die Neuplanung und die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

Ergebnis

Auf Grund der Vorbelastungen und der nicht wesentlichen Änderung des Planungsrechts ist das Schutzgut als nachrangig zu betrachten.

*Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden*

### **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Wichtige Grundlagen bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

#### Beschreibung

##### a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der stark urbanen Umgebung in der Innenstadt von Hilden. Die Bebauung Mühlenstraße Nr. 8 sowie die St. Jacobuskirche (einschl. Sakristei) sind als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Satzung für den Denkmalbereich Innenstadt in der Stadt Hilden vom 03.09.1987. Das Gebäude Mühlenstraße Nr. 8 und die St. Jacobuskirche sind in dem sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung inbegriffen. Der Ursprung der St. Jacobuskirche geht auf einen Holzbau von 1682 zurück, die in den Jahren 1745 bis 1749 durch eine steinerne Kirche ersetzt wurde. Im Umfeld der St. Jacobuskirche befand sich ein konfessioneller Friedhof, auf dem bis 1807 Bestattungen durchgeführt wurden.

Der alte Reichshof aus dem Jahr 1911 ist zwar nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen, jedoch wird der Reichshof als prägendes und bedeutendes Gebäude in Bezug auf stadtgestalterische Aspekte benannt.

##### b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Gebäude Mühlenstraße Nr. 8 und die St. Jacobuskirche als Baudenkmal nachrichtlich fest.

##### c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht werden das Gebäude Mühlenstraße Nr. 8 und die St. Jacobuskirche nachrichtlich als Denkmal fortgeschrieben und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der Planung werden Sicht- und Wegeachsen gebildet, die insbesondere auf die St. Jacobuskirche Bezug nehmen. Ferner wird bei der Festsetzung der max. zulässigen Höhe der geplanten Gebäude die Firsthöhe der Kirche als Referenz angenommen. Die Planung beabsichtigt, die bestehende Gebäudestruktur nördlich des Plangebietes aufzugreifen und über das Plangebiet zu erweitern. Somit soll ein schützender Mantel um die St. Jacobuskirche ausgebildet werden. Durch das neue Baurecht wird eine Überplanung des alten Reichshofes vorbereitet.

#### Auswirkung

Auswirkungen auf die vorhandenen Denkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Baudenkmäler nachrichtlich. Durch die beabsichtigte Rekonstruktion des Reichshofes kann in einer modernen Interpretation die ortsbildprägende Fassade erhalten bzw. neu errichtet werden.

Da die Lage der Vorgängerkirche und die Fläche des vormaligen Friedhofs nicht eindeutig bekannt sind, wurden in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Untersuchungen zur archäologischen Situation vorgenommen. Hier erfolgte zunächst eine Überprüfung des bestehenden Karten- und Archivbestandes auf Hinweise zum Standort der Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus sowie deren Kirchhof. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dargelegt und der weitere Untersuchungsumfang mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine Fachfirma in Form einer Sondierung durchgeführt. Es wurde eine ca. 8 x 5 m große Sondagefläche im Bereich nordöstlich der Kirche angelegt. Die Sondage wurde ca. 1,5 m tief ausgehoben. Im Ergebnis der Untersuchung wurden in den oberen Bodenhorizonten menschliche Knochenreste gefunden. Klare Hinweise zur Lage des alten Kirchhofes bestehen jedoch nach den Befunden nicht. Ferner wurde Abbruchschutt in der Sondagefläche vorgefunden. Hierbei bleibt unklar, ob es sich bei der vorgefundenen Grube um einen ausgebrochenen Keller handelt. Der Standort der Vorgängerkirche wird nach Interpretation des Karten- und Archivbestandes für den westlichen Teilbereich der heutigen Lage der St. Jacobuskirche mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet.

#### Ergebnis

Da durch die Neuplanung das bestehende Planungsrecht weitgehend fortgeschrieben wird und die Planung die Baudenkmäler nachrichtlich sowie den Reichshof in Form der Rekonstruktion berücksichtigt, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Da nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange des Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind die anstehenden Erdarbeiten unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.

*Bewertung: Es werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine erheblichen Auswirkungen erwartet.*

### 3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land- schafts- bild
Mensch		○	○	○	○	○
Tiere / Pflanzen	○		○	○	○	○
Boden	○	○		○	○	○
Wasser	○	○	○		○	○
Klima / Luft	○	○	○	○		○
Land- schafts- bild	○	○	○	○	○	

○ = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

### 3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Für das Planvorhaben existiert ein geltender Bebauungsplan aus dem Jahr 1983. Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 73A wird eine annähernd gleiche Auslastung des Plangebietes vorbereitet. In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Baurecht ist zu beachten, dass der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 1a (3) BauGB zulässig war.

Aus der Flächenbilanz in der Gegenüberstellung der Planrechte ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 0 Wertpunkten. Der Erfüllungsgrad beträgt somit 100 %. Der Eingriff ist somit als unerheblich zu bewerten.

Flächenbilanz:

Bewertet nach den Arbeitshilfen zur Eingriffsbewertung MURL

von 2008

<b>A) Bestand nach geltendem Planrecht BP 73A vom 1983</b>				
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	3.450	0	0
1.1	versiegelte Fläche (MK) GRZ 1,0	10.050	0	0
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch*)	10	7	70
gesamt:		13.510		
<b>Gesamtflächenwert A</b>				<b>70</b>
*) Aufwertung +2 Werteinheiten auf Grund starkes Baumholz				

<b>B) Planung nach neuem Planrecht BP 73A, 6. Änderung</b>				
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	3.130	0	0
1.1	versiegelte Fläche (MK) GRZ 1,0	10.370	0	0
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch*)	10	7	70
gesamt:		13.510		
<b>Gesamtflächenwert B</b>				<b>70</b>
*) Aufwertung (+2 Werteinheiten) auf Grund starkes Baumholz				

<b>Gesamtbilanz</b>	Gesamtflächenwert B	70
	- Gesamtflächenwert A	70
	<b>Defizit in Punkten</b>	<b>0</b>
	Erfüllungsgrad	100,00%

**VERSIEGELUNG:**

A) 13.500 m<sup>2</sup>

B) 13.500 m<sup>2</sup>

**VERSIEGELUNGSGRAD:**

A) 99,9 %

B) 99,9 %

#### **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Planung führt zu einer ausgeglichenen Bilanz in Bezug auf die ökologische Wertigkeit des bestehenden Baurechtes gegenüber dem geplanten Baurecht. Des Weiteren werden im Bebauungsplanverfahren Klimaschutzmaßnahmen (Gründach, Erhöhte Anforderungen an die Außen- und Dachdämmung) vorgesehen, die sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit positiv auswirken. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Da kein naturschutzfachliches Defizit ermittelt wurde, sind weitergehende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch werden für das Vorhaben als Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm folgende bauliche Vorgaben gemacht:

- *Die Schalleistungspegel der stationären Anlagen (Auslässe z.B. von Lüftung und Kühlung) sind in Summe auf folgende Werte zu begrenzen: Tag/Nach:  $\leq 70$  dB(A)*
- *An einer eventuellen Regenrinne der Tiefgarageneinfahrt sind Maßnahmen zur Geräuschkürzung (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofile) vorzusehen.*
- *Garagenrolltore im Bereich der Tiefgarageneinfahrt nach dem Stand der Lärmreduzierungs-technik geräuscharm ausbilden.*

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter werden für das Vorhaben als Voraussetzung für die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege folgende Vorgaben gemacht:

- *Die im Rahmen der Umsetzung der Planung anstehenden Erdarbeiten sind unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.*

#### **5 Entwicklungsprognose – 0-Variante**

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach dem alten Planungsrecht des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983 die Fläche beplant werden. Das alte Baurecht setzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) sowie in Teilen eine Überlagerung durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit bis zu vier zulässigen Geschossen und einer vollflächigen Versiegelung fest. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind zum Teil untergenutzt, in den letzten Jahren konnte sich insbesondere im Bereich des Reichshofgebäudes auf Grund des Gebäudezuschnitts keine adäquate Nutzung einstellen.

#### **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) B-Plan Nr. 73 A, 6. Änderung, ist ein zwischen Investor und Gemeinde abgestimmter Plan, der das konkrete Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen regelt. Im Jahr 2007 wurde ein Investorenwettbewerb zur Entwicklung des Plangebietes durchgeführt. Bei dem Investorenwettbewerb wurden mehrere Entwürfe erarbei-

tet, der vorliegende Entwurf wurde von den Juroren als Wettbewerbssieger tituliert. Vor diesem Hintergrund wurden im Bauleitplanverfahren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

## **7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

## **8 Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind grundsätzlich nicht aufgetreten. Gleichwohl beruhen einige Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde als Berechnungsgrundlage eine Geschwindigkeit von 30 Km/h für die Mühlenstraße angesetzt. Tatsächlich ist in diesem verkehrsberuhigten Bereich Schrittgeschwindigkeit (4-7 Km/h) einzuhalten. Da jedoch das Berechnungsmodell unter Bezugnahme auf die RSL-90 als kleinste Kenngröße 30 Km/h ansetzt, ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der zulässigen Geschwindigkeit die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Lärmimmissionen nicht erreicht werden.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Da zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange des Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind bei Umsetzung der Planung weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Im Auftrag der Reichshof Hilden GmbH i.G.

Haan, den 27.05.2010

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Stadtplaner AKNW Jan Roth

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG

## 9 Zusammenfassung

Die Planung sieht eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden längs der Hochdahler Straße als auch der Mühlenstraße vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73A aus dem Jahre 1983 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) mit der Überlagerung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit typischen Ausnutzungskennziffern und Verkehrsflächen fest. Des Weiteren ist ein Baum (Linde) im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Gemäß bestehendem Baurecht ist ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 1a (3) BauGB zulässig.

Das Schutzgut Mensch ist in Bezug auf die Lärmimmissionen untersucht worden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplans keine ungünstigere schalltechnische Situation in Bezug auf den Gewerbelärm entstehen wird und daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die durch die geplanten Neubauten und Nutzungen hervorgerufen werden, kann im Sinne der 16. BImSchV als nicht wesentliche Änderung bezeichnet werden. Im Bebauungsplan sind passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrslärms der umliegenden Straßen vorzusehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Mensch insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer Potenzialabschätzung über Nist-, Brut- und Jagdreviere von planungsrelevanten Arten, insbesondere mögliche Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten im Frühjahr/Sommer 2009 analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die Planung die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die im Plangebiet befindlichen anthropogenen Nutzungen kann schon im Bestand von dauerhaft anhaltenden Störungen ausgegangen werden, die eine Attraktivität der Strukturen als Nist- und Brutstätte stark einschränken. Die Zwergfledermaus kann wie in allen Siedlungsbereichen möglicherweise auftreten, die Strukturen im Plangebiet weisen jedoch eine geringe Attraktivität auf, da eine intensive anthropogene Nutzung im Plangebiet vorhanden ist.

Durch die anthropogen überformten und stark versiegelten angrenzenden Flächen ist das Plangebiet einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer geringen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe sind keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## Quellen und Literaturverzeichnis

- ABS - GESELLSCHAFT FÜR ARCHÄOLOGISCHE BAUGRUND - SANIERUNG MBH (2009): Hilden Reichshof, B-Plan Nr. 73A, Archäologische Sachverhaltsermittlung, Köln 2009
- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)
- BBE UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH, BBE STANDORT, KÖLN (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- IGS – INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH, NEUSS (2010): Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.73A in Hilden, Ergebnisbericht, Februar 2010
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 02.02.2009
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)
- LINFOS – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, recherchiert am 23.03.2009
- LÖBF (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.

MUSEUMS- UND HEIMATVEREIN HILDEN E.V., HILDEN (2007): Stadtgeschichtlicher Spaziergang mit dem Museums- und Heimatverein Hilden e.V. durch Hilden von Elisabeth Harsewinkel

TAC – TECHNISCHE AKUSTIK, KORSCHENBROICH (2009): Gutachten TAC 935-10, 25.05.2010

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag

*VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)*

### **Kartenverzeichnis**

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (2000): Digitale Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000.