

- **Stadt Hilden:**
Bebauungsplan Nr. 256 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.14)
im Bereich Niedenstraße / Eichenstraße

Begründung und Umweltbericht

Auftraggeber (Vorhabenträger):
Marian Sikorski
Edith-Stein-Weg 4, 40699 Erkrath

27.8.2010

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

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

Hydrogeologisches Gutachten:
Ingenieurbüro Müller
Grundbau, Bodenmechanik u.Umweltplanung
Poststr.12 A, 40721 Hilden

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2. STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE SITUATION	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN / VORHABENTRÄGER	4
5. ZIEL DER PLANUNG	4
6. PLANINHALTE	5
6.1 Bebauung	5
6.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen	6
6.3 Erschliessung	6
6.4 Stellplätze, Garagen	6
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
6.6 Straßenraum Eichenstraße	6
6.7 Bodenschutz / Altlastenverdachtsflächen	6
6.8 Ver- und Entsorgung	7
6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
6.10 Grünordnerische Festsetzungen	7
6.11 Bodenordnung	7
6.12 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	7

Teil B: Umweltbericht

1. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	9
2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	9
3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNGEN	10
4. EINGRIFFSBILANZIERUNG	14

Teil A: Begründung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen im Hinterland des Eckbereiches von Niederstraße und Eichenstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.14 umfasst die Flurstücke 662, 674, 677, 696 und 697. Das Flurstück 314 (Eichenstr.112) liegt außerhalb des VEP.

Alle Flurstücke liegen in Flur 3 der Gemarkung Hilden.

Zusammen bilden sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256.

2. STÄDTBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE SITUATION

Der Hildener Westen ist durch eine intensive Mischung aus Industrie-, Gewerbe- und Wohnflächen geprägt. Der Block, der durch Röntgenstraße, Niederstraße und Eichenstraße begrenzt wird und in dem das Plangebiet liegt, ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In unmittelbarer Nachbarschaft, nördlich und östlich, befinden sich jedoch großräumige Industrieareale.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich, jeweils in der Tiefe eines Blockes, Wohnbauflächen, die jedoch von Gewerbegebieten eingerahmt werden.

Der Block, der das Plangebiet umschließt, ist durch eine heterogene Bebauungs- und Freiflächenstruktur gekennzeichnet: quantitativ überwiegen zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die jedoch durch Einfamilienhäuser und rückwärtige Anbauten unterbrochen werden.

Von der Niederstraße führt eine Erschließungsstraße bis zur Blockmitte, die durch ihre Bebauung ebenfalls zum heterogenen, ungeordneten Erscheinungsbild beiträgt.

Die Freiflächen innerhalb des Blockes sind daher, oft kleinfächig zerschnitten.

Die naturräumliche Situation stellt sich, gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, wie folgt dar:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbebauung entlang der Nieder- und Eichenstraße, die in den rückwärtigen Bereichen teilweise Gartenflächen, aber auch befestigte Flächen mit Garagen aufweisen.

Hinter dem Wohnhaus Niederstraße 28 liegt eine intensiv gemähte Rasenfläche mit einem Spielplatz, von der aus nordöstlich ein wenig genutzter Zier- und Nutzgarten (teilweise Lagerfläche für Baumaterialien) erschlossen wird. Die Flächen sind durch einen Zaun voneinander abgegrenzt.

Zwischen den Wohnhäusern Eichenstraße 114 und 116 besteht eine Zufahrt auf den dahinterliegenden Bereich, der zu einem großen Teil befestigt ist und mehrere Garagen und einen Schuppen mit vorgelagerter Rasenfläche erschließt. Auch hier werden Teile der Rasenflächen zur Lagerung von Baumaterialien oder als Standplatz für Baucontainer genutzt. Die Gartenfläche ist durch eine Pflanzung aus säulenförmigen Nadelgehölzen zur befestigten Fläche abgegrenzt.

Für einen Teil des Plangebietes ist laut der Altstandort erfassung des Kreises Mettmann ein Altlast-Anfangsverdacht gegeben -Altstandort Key-Fläche Nr. 64609 Hi- (Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 256, Kreis Mettmann, 27.11.2009).

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr.256 / VEP Nr.14 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 10.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.256 (VEP Nr.14) gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 12 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 24.02.2010 gefasst. Der Plan einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die u.g. Gutachten lagen in der Zeit vom 12.04. bis zum 14.05.2010 öffentlich aus.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden diese in die Planung aufgenommen.

Am 14.07.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Hilden indes keinen Satzungsbeschluss gefasst, sondern den Bebauungsplan an die Verwaltung zurückverwiesen mit der Aufgabe, die Bebauung um ein Doppelhaus zu reduzieren. Die Planung wurde daraufhin geändert, und die unmittelbar Betroffenen wurden mit Schreiben vom 2./3. August 2010 zu einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahme wurde auch diese in der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Das Vorhaben stellt gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff ist entsprechend auszugleichen.

Zu diesem Bebauungsplan wurden folgende Gutachten durchgeführt:

- der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Lill + Sparla, Landschaftsarchitekten Ingenieure, Köln, vom 31.05.2010 / 12.08.2010)
- die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (zur Fauna im Planungsgebiet) (Lill + Sparla, Landschaftsarchitekten Ingenieure, Köln)
- das Hydrogeologische Gutachten (Ingenieurbüro Müller, Hilden, vom 20.07.2009)

4. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN / VORHABENTRÄGER

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.14 ist gemäß § 12 Abs.3 BauGB Teil des Bebauungsplanes Nr.256.

Vorhabenträger ist Herr Marian Sikorski, Edith-Stein-Weg 4, 40699 Erkrath.

Gemäß § 12 Abs.1 BauGB ist vor dem Beschluss nach § 10 Abs.1 BauGB (Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung) ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließen.

5. ZIEL DER PLANUNG

Der Vorhabenträger hat den Wunsch, die nicht adäquat genutzten Flächen (siehe vorn) zu bebauen und neu zu ordnen.

Dies trifft sich mit dem planerischen Ziel der Stadt Hilden im Aufstellungsbeschluss vom 10.06.2009, „planungsrechtlich die behutsame Nachverdichtung der bestehenden Wohn-Bebauung durch den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen“.

Daher soll versucht werden, durch die Größe und Form der Gebäude, die Stellung zueinander, den Erhalt möglichst zusammenhängender Freiflächen, den möglichst hohen

ökologischen Ausgleich, die dezentrale Versickerung des Dachflächenwassers und die weitgehende Nutzung von Solarenergie diesem Ziel gerecht zu werden.

Auf dem Flurstück 674 sollen zwei Einfamilienhäuser entstehen:

- Grundfläche je 11,60 x 10,30 m (Maße der überbaubaren Flächen)
- eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss
- Dachneigung 38 - 45 Grad, Orientierung nach Süd-Süd-Ost (kollektorgeeignet)
- Firsthöhe maximal 8,50 m
- Firstrichtung Ost-West (um den Eindruck einer möglichst flachen Silhouette zu wahren)
- Energiestandard KfW 40; Nutzung von Solaranlagen für die Warmwasserversorgung und/oder Heizung durch Wärmepumpen (Bestandteil des Durchführungsvertrages)
- Dachbegrünung auf den Garagen oder Carports.

Um das Plangebiet weiterhin als Wohngebiet entwickeln zu können, sind bestimmte Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Wohnen zugeordnet sind, ausgeschlossen.

6. PLANINHALTE

6.1 Bebauung

Es werden festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - WA (Allgemeines Wohngebiet)
 - eingeschossige Bebauung
 - GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
 - GFZ (Geschossflächenzahl) 0,7
- Bauweise für die Neubebauung:
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs.1 Nr.1 und Abs.4 für die Neubebauung:
 - Satteldach
 - Dachneigung 38° – 45°
 - maximale Firsthöhe 52,5 m ü.NN
- Für den übrigen Geltungsbereich wird der *Bestand* festgeschrieben:
 - WA
 - zweigeschossiger Bebauung
 - GRZ 0,4
 - GFZ 0,8
 - offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Flächen der Einzelhäuser haben Abmessungen von 11,60 m x 10,30 m..

Die überbaubaren Flächen sind durch *Baugrenzen* definiert. *Baulinien* sind hier nicht vorgesehen.

Bei der bestehenden Bebauung ist der Bestand durch *Baugrenzen* festgeschrieben.

6.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen:

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

6.3 Erschliessung

Die Bebauung innerhalb des VEP wird ausschließlich die über bereits vorhandene Zufahrt von der Eichenstraße erschlossen. Für die Zuwegung ist keinerlei weitere Versiegelung nötig.

Für die Zufahrt zum westlich gelegenen Einfamilienhaus muss der Block aus drei Garagen abgebrochen werden. Dafür entstehen (um 90 Grad gedreht) an gleicher Stelle drei Garagen und ein Stellplatz.

Jedes der vorgesehenen Gebäude hat auf der eigenen Grundstücksfläche eine Garage bzw. einen Carport.

6.4 Stellplätze, Garagen

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die unter 6.3 genannte gemeinsame Erschliessung von der Eichenstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hilden und der Versorgungsträger festgesetzt.

6.6 Straßenraum Eichenstraße

Die Vorgärten zu den Gebäuden Eichenstraße 114 und 116 werden, soweit sie in das Straßenland der Eichenstraße hineinragen, diesem zugeschlagen. Sie werden als separate Flurstücke ausgewiesen werden.

6.7 Bodenschutz / Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann auf den Altstandort auf den Flurstücken 674 und 677 aufmerksam gemacht. Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet der Altstandort (Key-Fläche 64609 Hi) mit den ehemaligen Nutzungen der Branchen Spedition, Tankstelle, Kfz-Reparatur oder Handel mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen. Daher besteht ein Altlasten-Anfangsverdacht.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Hinweis (Kreis Mettmann, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde):

Aufgrund der Grundwasserbelastung mit LCKW wird darauf hingewiesen, daß die

Grundwasserentnahme nur für die Bewässerung unbedenklich ist und daß jede höhere Nutzung nicht ohne Vorbehandlung möglich ist.

6.8 Ver-und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist aufgrund der innerstädtischen Lage gewährleistet. Das Plangebiet entwässert im Trennverfahren. In den angrenzenden Straßen (Niederstraße und Eichenstraße) sind Schmutzwasser und Regenkanäle vorhanden.

- Ableitung des Schmutzwassers:

Sie erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Eichenstraße.

- Ableitung des Regenwassers:

Die Ableitung des Regenwasser von den vorhandenen befestigten Erschließungsflächen erfolgt wie bisher über den Regenwasserkanal in der Eichenstraße.

Das im Plangebiet durch die Neubauten zusätzlich anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken über Rigolensysteme versickert (siehe 6.9).

6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 51a LWG und nach Maßgabe des Hydrogeologischen Gutachtens zum Bebauungsplan (Ing.-Büro Müller, Hilden, vom 20.07.2009) sind die anfallenden Dachflächenwässer der Neubauten auf den Grundstücken in Rigolensystemen zu versickern.

Die Flächen der Rigolen müssen von Bepflanzungen und Bebauungen freigehalten werden.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minderung des durch die Planung verursachten Eingriffs sind in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen worden.

Anpflanzungen von Bäumen sind südlich der Neubauten und im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Außerdem ist die Pflanzung von Laubgehölzhecken entlang der Grundstücksgrenze aus Heckenpflanzen mit einer Mindesthöhe von 150 – 175 cm geplant. Damit wird neben dem ökologischen auch ein gestalterischer Effekt angestrebt: die neue Bebauung durch eine grüne Kulisse von der Blockrandbebauung an der Eichenstraße und von der östlich angrenzenden Bebauung zu trennen.

Die umfassenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Lill + Sparla, Landschaftsarchitekten Ingenieure, Köln, vom 31.05.2010/12.08.2010) enthalten und als Pflanzliste in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

6.11 Bodenordnung

Die Flächen sind und bleiben ausschließlich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.12 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 256 bzw.

des VEP Nr. 14 keine Kosten.

Die Durchführung der Maßnahmen des VEP wird durch den Durchführungsvertrag geregelt. Ihre Realisierung ist kurzfristig vorgesehen

Der Zeitpunkt des Baus der Doppelhaushälfte außerhalb des VEP ist noch nicht bekannt.

Teil B: Umweltbericht

1. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen im Hinterland des Eckbereiches von Niederstraße und Eichenstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.14 umfasst die Flurstücke 662, 674, 677, 696 und 697. Das Flurstück 314 (Eichenstr.112) liegt außerhalb des VEP.

Alle Flurstücke liegen in Flur 3 der Gemarkung Hilden.

Zusammen bilden sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256.

Der Vorhabenträger hat den Wunsch, die nicht adäquat genutzten Flächen zu bebauen und neu zu ordnen. Eine hinter den Wohnhäusern zwischen der Nieder- und Eichenstraße gelegene Fläche, die bisher als Gartenflächen, Fläche für Garagen, Parkplätze und Schuppen genutzt wurde, soll mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zu den vorhandenen Garagen von der Eichenstraße aus.

Dies trifft sich mit dem planerischen Ziel der Stadt Hilden im Aufstellungsbeschluss vom 10.06.2009, „planungsrechtlich die behutsame Nachverdichtung der bestehenden Wohn-Bebauung durch den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen“.

Daher soll versucht werden, durch die Größe und Form der Gebäude, die Stellung zueinander, den Erhalt möglichst zusammenhängender Freiflächen, den möglichst hohen ökologischen Ausgleich, die dezentrale Versickerung des Dachflächenwassers und die weitgehende Nutzung von Solarenergie diesem Ziel gerecht zu werden.

2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet und das Planungsvorhaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut: Mensch

- Baugesetzbuch (bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange):
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1) sowie die Belange des Umweltschutzes, hier: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 7 lit.c). Benennung des Umweltschutzes als Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen:
Schutz der Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm:
Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Schutzgut: Pflanzen und Tiere

- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW:
Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, daß die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebens-

räume sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

- Baugesetzbuch:
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft; die biologische Vielfalt

Schutzgut: Boden

- Bundesbodenschutzgesetz:
Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen.
Schutz des Bodens
 - als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)
 Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen.
Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
- Baugesetzbuch:
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Schutzgut: Wasser

- Landeswassergesetz:
Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute und befestigte Flächen orts-nah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.

Schutzgut: 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

Schutzgut: Landschaft

- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW:
Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes uns als Lebensgrundlage des Menschen ...im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNGEN

Nachfolgend werden, ausgehend von der Bestandssituation, die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet.

Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen des gesamten Vorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

Schutzgut: Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ist der städtebauliche Kontext des relativ kleinen Planungsgebietes zu berücksichtigen. Mit ihm muß das planerische Ziel der Stadt Hilden im Aufstellungsbeschluss vom 10.06.2009 gesehen werden:

„planungsrechtlich die behutsame Nachverdichtung der bestehenden Wohn-Bebauung durch den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen“.

Bestand:

Der Block, der durch Röntgenstraße, Niedenstraße und Eichenstraße begrenzt wird und in dem das Plangebiet liegt, ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In unmittelbarer Nachbarschaft, nördlich und östlich, befinden sich jedoch großräumige Industrieareale.

Der Block, der das Plangebiet umschließt, ist durch eine heterogene Bebauungs- und Freiflächenstruktur gekennzeichnet: quantitativ überwiegen zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die jedoch durch Einfamilienhäuser und rückwärtige Anbauten unterbrochen werden.

Das Umfeld des Plangebietes im Blockinnenbereich ist geprägt durch Gärten und Garanhöfe (vor allem südlich). Die Nutzung ist allein auf das Wohnen beschränkt. Immissionen in Form von Straßen- oder Gewerbelärm, Stäube o.ä. sind im Plangebiet nicht feststellbar.

Für einen Teil des Plangebietes (Flurstücke 674, 677) besteht ein Altlasten-Anfangsverdacht. (Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.)

Außerdem ist wegen der Grundwasserbelastung mit LCKW die Grundwasserentnahme nur für die Bewässerung unbedenklich; jede höhere Nutzung ist nicht ohne Vorbehandlung möglich. Dies ist als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Planung:

Im Blockinnenbereich sind zwei Einfamilienhäuser (eingeschossig / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Satteldach Firsthöhe maximal 9,00 m) vorgesehen.

Für das Plangebiet ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Lill + Sparla; Landschaftsarchitekten Ingenieure, Köln, 31.05.2010/12.08.2010) erarbeitet worden, der durch seine Maßnahmen neben den ökologischen Aspekten (Ausgleich des Eingriffs zu 95,75 %) positive landschaftsästhetische Wirkungen für das Plangebiet und sein Umfeld haben wird.

Bewertung:

Die vorgesehenen Einfamilienhäuser sind keinen Immissionen ausgesetzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sie geeignet, gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen

Die Auswirkungen auf das Umfeld sind als geringfügig zu bewerten

Schutzgüter: Pflanzen und Tiere / Landschaft

Bei der Betrachtung dieser Schutzgüter sind es allein die Zier- und Nutzgärten im Plangebiet, die trotz ihrer geringen Größe von ca. 975 qm eine Bedeutung haben.

Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbebauung entlang der Nieden- und Eichenstraße, die in den rückwertigen Bereichen teilweise Gartenflächen, aber auch befestigte Flächen mit Garagen aufweisen.

Hinter dem Wohnhaus Niedenstraße 28 liegt eine intensiv gemähte Rasenfläche, von der aus nordöstlich ein wenig genutzter Zier- und Nutzgarten (teilweise Lagerfläche für Baumaterialien) erschlossen wird. Die Flächen sind durch einen Zaun voneinander abgegrenzt.

Zwischen den Wohnhäusern Eichenstraße 114 und 116 besteht eine Zufahrt auf den dahinterliegenden Bereich, der zu einem großen Teil befestigt ist und mehrere Garagen

und einen Schuppen mit vorgelagerter Rasenfläche erschließt. Auch hier werden Teile der Rasenflächen zur Lagerung von Baumaterialien oder als Standplatz für Baucontainer genutzt.

Die Gartenfläche ist durch eine Pflanzung aus säulenförmigen Nadelgehölzen zur befestigten Fläche abgegrenzt.

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein streng geschützter Arten vor. Aufgrund der Siedlungsstruktur mit Wohnbebauung und Gewerbeflächen in der näheren Umgebung, einhergehend mit einer Aufsplitterung und Isolierung einzelner Biozöosen sowie die durch menschliche Aktivitäten verursachten starken Störungen ist nicht davon auszugehen, daß streng geschützte Arten im Plangebiet vorzufinden sind. Insofern wird von keiner Beeinträchtigung geschützter Arten durch die Realisierung der Planung ausgegangen.

Die „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“ (zur Fauna) (Lill + Sparla; Landschaftsarchitekten Ingenieure, Köln) kommt zu dem Ergebnis, daß „... das betrachtete Gebiet als nahezu bedeutungslos im Bezug auf planungsrelevante Arten anzusehen“ ist.

Der landschafts-ästhetische Wert dieser vereinzelt Grünflächen ist nicht messbar.

Planung:

Auf den Flächen der vorhandenen Gärten und auf Intensivrasenflächen werden die Neubauten im Rahmen des VEP mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 239 qm errichtet. Weitere Versiegelungen, etwa durch Erschließungsflächen, sind nicht geplant.

Bewertung:

Durch die vorgesehenen Einfamilienhäuser und das Doppelhaus werden bestehende Gartenbereiche versiegelt. Dafür ist durch Neupflanzungen ein Ausgleich zu schaffen. Die Auswirkungen sind als geringfügig zu bewerten.

Schutzgut: Wasser

Bei der vorliegenden Planung geht es vor allem um das Ziel aus dem LWG, das Niederschlagswasser für erstmals bebaute und befestigte Flächen ortsnah zu versickern.

Bestand:

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt ein Hydrogeologisches Gutachten vor (Ingenieurbüro Müller, Hilden, vom 20.07.2009).

Demnach stehen ab ca. 1.70m unter Geländeoberkante versickerungsfähige Böden an. Darin kann das Dachflächenwasser der geplanten Bauten versickert werden.

Dazu ist ein Austausch des nicht versickerungsfähigen Bodens durch geeignete Materialien im Bereich der Versickerungsanlage (Rigole) mit Anschluss an die unterlagernden Sande vorzusehen. Von der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserhorizont ist ein Sicherheitsabstand von 1.00m einzuhalten. Zusammenfassend wird festgestellt, daß grundsätzlich eine Versickerung unter Beachtung bestimmter Randparameter schadlos möglich ist.

Planung:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Rigolen zur Versickerung des Dachflächenwassers festgesetzt.

Bewertung:

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

Schutzgut: Boden

Bei der vorliegenden Planung ist die bestehende Altlastenverdachtsfläche, die vor dem Hintergrund der Ziele des Bodenschutzgesetzes (u.a. Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) gesehen werden muss.

Bestand:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann auf den Altstandort auf den Flurstücken 674 und 677 aufmerksam gemacht. Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet der Altstandort (Key-Fläche 64609 Hi) mit den ehemaligen Nutzungen der Branchen Spedition, Tankstelle, Kfz-Reparatur oder Handel mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen. Daher besteht ein Altlasten-Anfangsverdacht.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Außerdem ist wegen der Grundwasserbelastung mit LCKW die Grundwasserentnahme nur für die Bewässerung unbedenklich; jede höhere Nutzung ist nicht ohne Vorbehandlung möglich. Dies ist als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Laut Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen M 1:50.000 (Geologisches Landesamt NRW, L 4906 Neuss, Krefeld 1972) liegt der Bodentyp G32 – Gley vor. Dieser ist gekennzeichnet durch schluffige Lehmböden verbunden mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit und einem hohen Grundwasserstand.

Planung:

Am Baugenehmigungsverfahren für die zwei Einfamilienhäuser ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Sollte sich der Altlasten-Anfangsverdacht erhärten, sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Schutzwürdige Böden, deren Struktur gestört werden könnte, sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Bezüglich des Schutzgutes Boden sind die Auswirkungen der Planung als positiv zu bewerten.

Die Planung entspricht mit ihrem Ansatz der behutsamen Nachverdichtung und der Präferenz der Innenentwicklung vielmehr den Forderungen des BauGB nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Schutzgut: Klima

Bewertung:

Hinsichtlich der Ziele des Landschaftsgesetzes NW zum Klimaschutz sind die Auswirkungen des Planungsvorhaben schon wegen seines geringen Umfangs und seines städtebaulichen Kontextes kaum erwähnenswert.

Gemäß Durchführungsvertrag zum VEP hat die Bebauung jedoch die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- Energiestandard KfW 40
- Nutzung von Solaranlagen für die Warmwasserversorgung und/oder Heizung durch Wärmepumpen.

Die vorgesehene Bebauung liefert damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

4. EINGRIFFSBILANZIERUNG

Aus der Analyse der relevanten Schutzgüter, der Auswirkung der Planung und der Prüfung möglicher Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich die Eingriffsbilanzierung. Sie ist Bestandteil des *Landschaftspflegerischen Fachbeitrages*. Dort wird sie auch um konkrete Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Köln, 27.08.2010

Ulf Hamann, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Architekt