



Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungsamt

40721 Hilden



Ihr Schreiben 22.12.2008
Aktenzeichen 63-2
Datum 28. Januar 2009

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

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 73 A – 3. Änderung – Aufhebung
Bebauungsplan Nr. 73 A – 4. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Berliner Str. / Am Rathaus

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

Untere Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Abstände des Bauvorhabens zum Itterbach) nehme ich wie folgt Stellung:

Die geplanten baulichen Anlagen sollten einen Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante (BOK) und nicht nur zur Ufermauer des Itterbaches aufweisen.

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Das Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Zu den geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet gehören eine Tiefgarage und ein offenes Parkdeck, die durch die Bewohner der Neubauvorhaben genutzt werden. Die durch die Nutzung der Parkmöglichkeiten entstehenden Verkehrsräusche sind den Neubauvorhaben als anlagenbezogene Verkehrsräusche zuzuordnen.

In der Schalltechnischen Untersuchung 8081107 BSI gy 080324 vom 07.11.2008 durch die Gutachter Grasny und Zanolli GbR wird auf diese Geräuschquellen eingegangen. Der Gutachter beurteilt diese Geräusche im Vergleich zu den übrigen Verkehrsräuschen als unerheblich und kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Werte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten an der Wohnbebauung südlich des Itterbaches eingehalten werden.

Allerdings werden die Bewohner der Neubauvorhaben selbst durch die bei der Nutzung der Tiefgarage und des Parkdecks entstehenden Geräusche belastet. Allerdings werden

...

bereits aufgrund des bestehenden Verkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, so dass die geringeren anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche vernachlässigbar werden.

Zudem schlägt der Gutachter aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt der Tiefgarage vor.

Die einzelnen Maßnahmen sind in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Immissionsschutzrechtlich relevante gewerbliche Anlagen sind im Umfeld nicht vorhanden. Erkenntnisse über eine Beschwerdesituation in diesem Bereich bestehen nicht. Daher bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

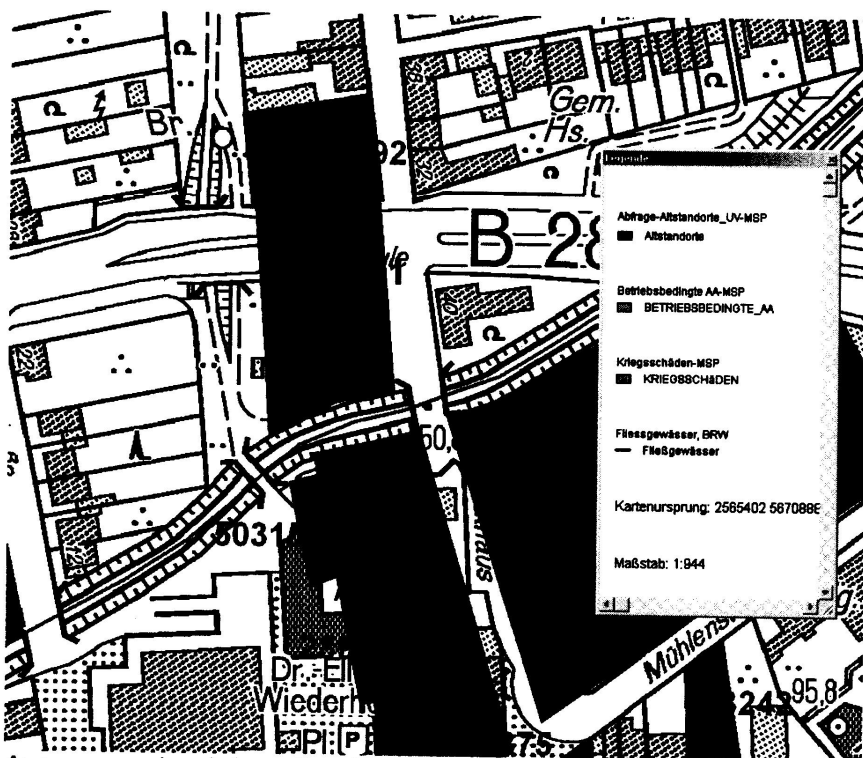
Untere Bodenschutzbehörde:

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet der Altstandort Nr. 40371 (Herstellung und Vertrieb von chemischen Erzeugnissen). Der Altstandort (Altlastverdacht) ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen.

Ich rege an, die altlastenverdächtige Fläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die altlastenverdächtige Fläche betreffen.

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.



Auszug aus dem Informellen Altstandortverzeichnis

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Zu der BP-Änderung wurde ein Schallgutachten (Grasy u. Zanolli, vom 07.11.08) erstellt, in dem die Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch die benachbarten Straßen (Berliner Straße (B228) und der Straße Am Rathaus), ermittelt wurden. Als Ergebnis der verschiedenen Methoden (Rasterlärmkarten / Gebäudelärmkarten) wurde in dem Schallgutachten dargestellt, dass an den Fassaden der neu vorgesehenen Wohngebäude zur Berliner Straße und zur Straße Am Rathaus hin Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete von über 10 dB(A) auftreten.

Die genannten Überschreitungen von > 10 dB(A) entsprechen hierbei der Darstellungsweise in den verschiedenen Raster- und Gebäudelärmkarten (siehe Anlagen zum Schallgutachten). Aus Sicht des Gesundheitsamtes ist diese gewählte Darstellung bzw. die globale Aussage einer „Überschreitung von > 10 dB(A)“ im Textteil jedoch in diesem Fall nicht angemessen und stellt die Schallsituation in dem Plangebiet nur unzureichend dar.

Bei Betrachtung der ermittelten maximalen Schallpegel in den Anlagen A 2a bis A 4b ergeben sich nämlich für die nächstgelegenen Fassaden an der Berliner Straße für den Tageszeitraum Beurteilungspegel bis über 75 dB(A) und für den Nachtzeitraum bis 70 dB(A). Damit betragen die Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte an diesen Fassaden tagsüber bis über 20 und nachts bis 25 dB(A). In dem Schallgutachten sollten daher ggfs. die Kartendarstellungen angeglichen und auf jeden Fall in dem Textteil die maximal ermittelten Beurteilungspegel und Überschreitungen konkret genannt werden und nicht durch globale Angaben („größer als“) derart unklar dargestellt werden.

Die Angaben hinsichtlich der Verkehrslärmsituation wurden weitgehend in die Begründung zum BP aus dem Schallgutachten übernommen. Hierzu gelten die gleichen Aussagen wie zu dem Schallgutachten.

Aufgrund der massiven Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ist die Eignung des Plangebietes für Wohnzwecke in Frage zu stellen. Nach den Anlagen A 4a und 4 b ergeben sich nur wenige Bereiche an den Gebäuden, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete tagsüber und nachts eingehalten bzw. nur geringfügig (bis 5 dB(A)) überschritten werden; dies betrifft überwiegend die Südfassaden sowie bei dem westlichen Gebäude den Innenhofbereich. In allen anderen Bereichen sind gesunde Wohnverhältnisse nur (sehr) eingeschränkt gegeben.

Nach den Angaben in der Begründung (Nr. 5.1) sollen sämtliche Wohneinheiten auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet werden. Diese Anforderung wurde jedoch – ausschließlich für Schlaf- und Aufenthaltsräume – und nur als textlicher Hinweis (Nr. 1.1) und damit noch nicht einmal als textliche Festsetzung in den BP aufgenommen, so dass sie nicht verbindlich ist. Diese Anforderungen sollten aber auf jeden Fall – sofern nicht von einer Wohnnutzung in den Bereichen zur Berliner Straße und teilweise auch zur Straße Am Rathaus hin abgesehen werden kann – verbindlich als textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Im Gegensatz zu den genannten Angaben unter Nr. 5.1 der Begründung stehen teilweise auch die Aussagen der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 sowie des textlichen Hinweises Nr. 1.4, nach denen für Schlaf- und Aufenthaltsräume in den Lärmpegelbereichen (LPB) IV

bis VI bestimmte Vorgaben gemacht werden. Bei Beachtung der Angaben unter Nr. 5.1 sollten diese Räume nämlich gar nicht in den LPB IV bzw. V bis VI angeordnet werden.

Die Angaben zu der Schallsituation im Schallgutachten und in der Begründung sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise sollten daher noch einmal – wie oben dargestellt - überarbeitet werden. Weiterhin sollte der LPB III nicht separat gekennzeichnet, sondern insgesamt für alle nicht gekennzeichneten Fassaden festgesetzt werden.

Im Schallgutachten wurden auch Aussagen zu der geplanten Tiefgarage und dem Parkdeck getroffen. Zur Verbesserung der Schallsituation für die neue Bebauung sollten auch hier die im BP unter der Nr. 1.2 genannten textlichen Hinweise verbindlich als textliche Festsetzungen aufgenommen werden.

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht des Planungsamtes:

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

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

Artenschutz:

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt.

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Planungsrecht:

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt den Bereich der 4. Änderung westlich der Straße Am Rathaus als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude dar. Hieran grenzt im Westen die Darstellung einer Grünfläche. Im Osten der Straße Am Rathaus stellt der Flächennutzungsplan mit der 29. Änderung ein Kerngebiet dar. Im südlichen Bereich ist der Verlauf der Itter als Bach dargestellt. Beidseitig der Itter stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.

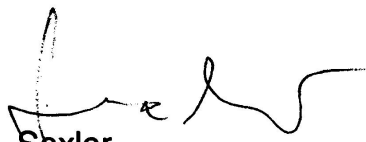
Die durch die Änderung des Bebauungsplans angestrebte Art der Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Da die Bebauungsplanänderung die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 32

Landesplanungsgesetz (LPIG) auf dem Dienstweg vorzulegen (siehe auch Verfügung der BR Düsseldorf vom 20.9.2007).

Im Auftrag


Saxler