

Bebauungsplan Nr. 165A,

für den Bereich

„Walder Straße/Krankenhaus“

- vorläufige Entwurfsbegründung -

Stand: ~~23.02.2011~~ 18.03.2011



Hilden

Gliederung

Teil A – Begründung	4
1. Planverfahren	4
2. Lage und Größe des Plangebiets	4
3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes.....	4
4. Bisheriges Planungsrecht.....	5
5. Ziel und Zweck der Planung	5
6. Planinhalte.....	5
6.1 Städtebauliche Konzeption	5
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Erschließung	7
6.4 Ver- und Entsorgung	7
7. Immissionsschutz.....	7
8. Hinweise	8
9. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	8

Teil B – Umweltbericht	9
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	9
2 Ziele des Umweltschutzes	9
2.1 Allgemeine Umweltschutzziele	9
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit	12
3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen	13
3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	15
3.4 Schutzgut Boden	16
3.5 Schutzgut Wasser	17
3.6 Schutzgut Klima und Luft	18
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	20
3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf	21
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	21
5 Entwicklungsprognose – 0-Variante	21
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	21
8 Zusammenfassung	22
9 Quellen und Literaturverzeichnis	24
10 Kartenverzeichnis	25

Teil A – Begründung

1. Planverfahren

Am 31.10.2001 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 165A gefasst. Schließlich wurde jedoch nach einer langwierigen Diskussion um den städtebaulichen Entwurf dieser Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss am 05.12.2007 geändert und das Plangebiet verkleinert. Am 13.12.2007 fand eine Bürgeranhörung statt, in deren Rahmen die Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt wurden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.07.2008 - 15.08.2008 durchgeführt. Danach haben die Eigentümer der Flurstücke 131 und 998 der Flur 59 beantragt, ihre Grundstücke ebenfalls in das Plangebiet aufzunehmen. Diesem Antrag ist der Stadtentwicklungsausschuss am 08.12.2010 mehrheitlich gefolgt und hat den Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2007 entsprechend mit geänderten, größeren Plangebiet beschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich an der Walder Straße nahe dem Stadtzentrum von Hilden. Die Fußgängerzone der Stadt Hilden liegt rd. 100 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 165A „Walder Straße/Krankenhaus“ wird im Norden durch die Walder Straße begrenzt, im Osten schließt Wohnbebauung sowie im weiteren Anschluss das St. Josef-Krankenhaus an das Plangebiet an. Nach Süden wird das Plangebiet durch Baumbestandene Grünflächen begrenzt. Im Westen schließen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen an das Plangebiets an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 59, die Flurstücke 127, 128, 131, 155 (teilweise), 418, 481, 486, 487, 488, 498, 997, 998, 999, 1000 und 1046 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Entwurfsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 13.600 m². Das Plangebiet wurde mit Beschluss vom 08.12.2010 durch den Stadtentwicklungsausschuss in westliche Richtung erweitert.

3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen durch die gewerblichen Nutzungen eines Kfz-Handels, einer Kfz-Werkstatt sowie durch einen Garagenhof geprägt. Ferner befinden sich im Plangebiet vereinzelte Wohnnutzungen. Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist durch die Grundstücksflächen der Wohnbebauung Walder Straße 8 und 10 geprägt. Die Gärten sind vereinzelt mit Bäumen bestanden. Der deutlich überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch versiegelt. Der Norden des Plangebietes wird durch die Walder Straße eingenommen.

Im Umfeld des Planbereiches befinden sich neben Wohngebäuden und gewerbliche Nutzungen auch das St. Josef-Krankenhaus.

4. 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 Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 165A kann gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich bisher nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Denkmalbereich "Walder Straße" der Stadt Hilden. Die Satzung für den Denkmalbereich "Walder Straße" vom 14.10.1987 ist zu beachten. Daher Bedarf es bei Maßnahmen, welche das Erscheinungsbild betreffen, im Plangebiet gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW einer Erlaubnis.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope.

5. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Hildener Innenstadt. Aufgrund dieser zentralen Lage ist das Plangebiet für die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Hilden von besonderem Interesse. Daher soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die derzeit heterogene Struktur und städtebaulich unattraktiv Situation im Plangebiet zu verändern und eine städtebauliche Neustrukturierung des Plangebietes vorzunehmen. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung soll die kompakten Stadtstruktur Hildens weiter gestärkt werden, welche in dem im Entwurf vorliegenden strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden als gute Leitlinie beurteilt wird.

In Hilden besteht bedingt durch räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch günstigen den Anschluss an die überregionalen Verkehrsstraßen (siehe Bundesautobahn A3, A46 und A59) nach wie vor Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch für ältere Personengruppen.

Der Bebauungsplan soll das Planungsrecht für eine barrierefreie Wohnbebauung an diesem Standort schaffen. Dadurch soll die Wohnfunktion in innenstadtnaher Lage weiter gestärkt werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

6. Planinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage zur Neuordnung des Plangebietes geschaffen werden. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Entwicklung dieser innenstadtnahen Flächen mit einer barrierefreien und altengerechten Wohnbau-

ung vor. Daher soll zum überwiegenden Teil die bestehende Bebauung überplant werden. Lediglich im Nordwesten sowie im Nordosten des Plangebietes sollen die bestehenden ortsbildprägenden Wohngebäude erhalten bleiben.

Die Bebauung soll entlang der Walder Straße ausgerichtet werden und hier zur Straße hin eine Raumkante ausbilden. Im Westen sowie im Osten des Plangebietes sollen zwei Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt werden, wodurch die rückwertigen Wohngebäude erschlossen werden sollen. Insgesamt soll durch das Konzept eine Bebauung der Grundstücke in insgesamt drei Gebäudereihen parallel zur Walder Straße realisiert werden können.

Der Entwurf sieht überwiegend eine dreigeschossige Bebauung für das Plangebiet vor. Im Bereich unmittelbar an der Walder Straße soll jedoch auch ein viergeschossiges Wohngebäude errichtet werden. Auch im Bestand entlang der Walder Straße findet sich dieser Wechsel von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten wieder.

Insgesamt ist im Plangebiet Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die einzelnen Gebäuderiegel können eine Länge von 50m erreichen bzw. diese Länge leicht überschreiten. Somit soll entsprechend der Entwurfsintention eine geschlossene Bauweise im Plangebiet verfolgt werden. Gleichzeitig soll eine Bebauung im Plangebiet verfolgt werden, bei der ausreichend Freiflächen geschaffen werden, welche gärtnerisch genutzt werden sollen.

Der ursprüngliche Entwurf sah eine zentrale Erschließungsachse im Zentrum des Plangebietes vor, welche auch südlich anschließende Grundstücksflächen des Krankenhauses andienen sollte. Im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen wird bei dem vorliegenden Entwurf eine Trennung der Erschließung forciert. So sollen nunmehr keine Verkehre für Fremd- und gemeindlicher Nutzung durch das geplante Wohngebiet geleitet werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und entsprechend der Entwurfsintention als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO sollen gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens nicht vereinbar sind.

Die Planung sieht die Errichtung einer überwiegend III-geschossigen Bebauung vor. Lediglich im Bereich der Walder Straße soll ein Gebäude mit einer viergeschossigen Bebauung ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Tiefgaragen oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit einer Überdeckung von mind. 80 cm durchwurzelbaren Substrat ausgeführt werden. Aufgrund der 80 cm Überdeckung sollen die Tiefgaragen nicht auf die festgesetzte GRZ von 0,4 angerechnet werden. Dies ist wegen der geringen Grundstücksgröße und der integrierten Lage erforderlich, um das angestrebte städtebauliche Konzept realisieren zu können, bei dem die Parkraumsituation durch Tiefgaragen gelöst werden kann.

Im weiteren Verfahren soll auch die max. Firsthöhe der Gebäude noch festgesetzt werden, um ein aufeinander abgestimmtes ansprechendes Siedlungsbild zu realisieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Dadurch soll Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt werden.

6.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll gegenüber dem bisherigen Entwurf dahingehend geändert werden, dass die Erschließung nun ausschließlich über die nördlich verlaufende Walder Straße erfolgen soll. Von hier sollen zwei Erschließungsstraßen in das Plangebiet führen. Eine private Erschließungsstraße soll den östlichen Bereich des Plangebietes erschließen und eine zweite und ~~öffentliche~~ ebenfalls private Erschließungsstraße mit Wendeanlage soll den westlichen Teil des Plangebietes erschließen. Die zwei Erschließungsstraßen sind erforderlich um eine direkte Anbindung zu den jeweiligen Tiefgaragen ermöglichen und so kurze Wege im Plangebiet zu ermöglichen, auch dieser Aspekt ist vor dem Hintergrund der angestrebten altengerechten Bauweise von Bedeutung. Durch die vorgesehene Erschließung ist auch eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes umsetzbar.

Auf eine durchgängige Erschließung, welche im Süden an die Verkehrsflächen des Krankenhauses anbindet, soll verzichtet werden um keinen Durchgangsverkehr im Plangebiet zu generieren. Ferner werden die Grundstücksflächen der Walder Straße Nr. 26 nicht in dem Entwurf durch eine Bebauung überplant, um hier im weiteren Verfahren ggf. potentielle Erweiterungsflächen für die westliche Erschließung des Krankenhauses vorzuhalten. Aufgrund dieser Erschließungsoption soll von einer durch das Plangebiet durchgängigen Straße Abstand genommen werden.

Durch die Anlage von Tiefgaragen soll die Parkraumsituation im Plangebiet gelöst werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass aufgrund der integrierten Lage die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sichergestellt werden kann.

7. Immissionsschutz

Bereits zu dem vorangegangenen Entwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung (TAC-580-08) durch die Firma TAC Technische Akustik durchgeführt und in einem Gutachten vom 22.12.2008 zusammengefasst. Die Untersuchungen zeigen, dass durch den bestehenden öffentlichen Straßenverkehr der Walder Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete z. T. bereits heute überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls zum Teil überschritten. Der durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehr innerhalb des Plangebietes führt jedoch nicht zu einer relevanten Erhöhung der Geräuschimmissionen an der bestehenden Bebauung oder in den Freiräumen.

Für die überwiegenden Fassaden der geplanten Wohnhäuser ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel, die den Lärmpegelbereichen I und II gemäß DIN 4109 entsprechen. Im Norden des Plangebietes entlang der Walder Straße werden Lärmpegelbereich III und IV erreicht. Für

diese Bereiche werden fensterunabhängige Lüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen.

Im überarbeiteten Entwurf wurde die Erschließungssituation im Plangebiet neustrukturiert. Die Zufahrt zu ~~der~~den Tiefgaragen wurde verlagert. Daher wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, welche sich damit befasst, ob sich durch diese veränderte Erschließungssituation eine entscheidende Änderung der Lärmimmissionen ergibt. Der Gutachter führt aus, dass aus fachlicher Sicht eine umfangreiche Lärmimmissionsprognose nicht erforderlich scheint, da derzeit davon ausgegangen werden kann, dass durch die Zufahrt zur Tiefgarage die zulässigen Beurteilungspegel für ein Allgemeines Wohngebiet nicht erreicht oder überschritten werden. Für genauere zahlenmäßige Aussagen wäre eine Lärmimmissionsprognose notwendig, welche jedoch aus fachlicher Sicht unverhältnismäßig erscheint.

Die Aussagen zum Schallschutz werden im weiteren Planverfahren ergänzt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Realisierung einer Wohnbebauung im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht unbedenklich ist, ggf. ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.

8. Hinweise

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

9. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits heute versiegelt. Das gesamte Plangebiet ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 34 BauGB zu bewerten. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, welche einen Ausgleich erfordern. Dieser Aspekt wird im weiteren Planverfahren konkretisiert.

Teil B – Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich südlich an der Walder Straße nahe dem Stadtzentrum von Hilden. Die Fußgängerzone der Stadt Hilden liegt rd. 100 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 165A „Walder Straße/Krankenhaus“ wird im Norden durch die Walder Straße begrenzt, im Osten schließt Wohnbebauung sowie im weiteren Anschluss das St. Josef-Krankenhaus an das Plangebiet an. Nach Süden wird das Plangebiet durch Baumbestandene Grünflächen begrenzt. Im Westen schließen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen an das Plangebiets an.

Der Bebauungsplan Nr. 165A soll für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet neu zu strukturieren und eine innenstadtnahe Wohnbebauung zu realisieren.

2 Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeine Umweltschutzziele

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 • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	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	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als

		- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	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	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. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
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.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 165A kann somit gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich bisher nach § 34 BauGB.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope.

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 Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht, wird das neue Planvorhaben auf dieser Grundlage bewertet. Eine Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB ließe auch bauliche Ergänzungen im Sinne eines Mischgebietes im Plangebietes zu. Die Umweltauswirkungen werden im Verhältnis zwischen Bestand und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang beurteilt. 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.

Beschreibung

a) Bestand

Die Fläche des Plangebietes ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Ferner wird das Plangebiet durch die gewerblichen Nutzungen (Kfz-Handel und Kfz Werkstatt) sowie einen Garagenhof geprägt. Für das Schutzgut Mensch sind daher in Bezug auf den Bestand insbesondere die Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen von Bedeutung.

Licht- und Geruchsimmissionen mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet nicht bekannt. Jedoch ist das Plangebiet durch Gewerbe- und Straßenlärm als vorbelastet zu bewerten. So gehen von den Verkehrsflächen (z.B. Zufahrt Garagenhof) Lärm- und Abgasemissionen aus. Grünflächen sind im Plangebiet lediglich in untergeordneter Form im Westen des Plangebietes vorhanden. Ferner kann das Plangebiet derzeit gemäß § 34 BauGB bebaut werden, wodurch auch eine Mischgebietstypische Bebauung mit entsprechenden Emissionsverhalten zulässig wäre.

b) neues Baurecht

Durch das neue Baurecht wird die städtebauliche Situation im Plangebiet neugeordnet. Die Garagenstellplätze werden im Zuge der Planung abgerissen. Die Parkraumsituation im Plangebiet wird künftig durch Tiefgaragen gelöst. Durch die geplante Bebauung wird es künftig zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet kommen. Gleichzeitig werden jedoch bisher versiegelte und asphaltierte Flächen des Plangebietes einer gärtnerischen Nutzung zugeführt. Durch die Planung wird es zu einer Reduzierung des gewerblichen Lärms im Plangebiet kommen, was mit positiven Effekten für die Umgebung verbunden ist.

Die geplante Nutzung des Plangebietes fügt sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und soll zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes beitragen.

Auswirkung

Aufgrund der Planung wird es im Plangebiet zu einer Erhöhung der Verkehrszahlen und verkehrsbedingten Lärmimmissionen kommen. Diese Erhöhung der Verkehrszahl ist allerdings aufgrund der Größe des Projekts sowie der Bestandssituation als gering bis mäßig einzustufen. Gleichzeitig wird sich bei Umsetzung der vorliegenden Planung die Situation bezüglich des Gewerbelärms verbessern.

Ergebnis

Es werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Bewertung: Es sind geringe-mäßige Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

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. Zusätzlich ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde in einem ersten Schritt das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter 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 verglichen und im weiteren Verfahren durch Ortsbegehungen in der Örtlichkeit überprüft. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt durch die versiegelten Flächen der gewerblichen Nutzung (Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt) sowie einem Garagenhof. Lediglich im Südwesten befinden sich mit den hier vorhandenen Gartenflächen der Wohnbebauung vereinzelt Freiflächen. Diese Flächen sind mit zwei größeren Alt-Bäumen bestanden. Hochwertige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Bebauung des Plangebietes nach § 34BauGB ist möglich.

b) neues Baurecht

Durch den Bebauungsplan Nr. 165A soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Planung festgesetzt und fügt sich in die Umgebung ein. Die überbaubaren Flächen sind an die neue städtebauliche Konzeption angepasst. Mit der Wohnbebauung sind Gartenflächen bzw. begrünte Tiefgaragen geplant.

Auswirkung

Gegenüber dem heterogenen und weitgehend versiegelten Bestand wird durch die Planung das Gebiet künftig als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für den Bereich nicht vor. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste von planungsrelevanten 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. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumsprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807 haben im Plangebiet keinen natürlichen Lebensraum. Durch die vorgestellte Planung wird zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Im Plangebiet ist das Auftreten von Siedlungsangepassten Arten nicht auszuschließen. Insbesondere ein Vorkommen der Zwergfledermaus ist im Plangebiet wie in der Nachbarschaft möglich. Durch die Planung wird die Fällung einzelner Gehölze im Südwesten vorbereitet. Zum derzeitigen Kenntnisstand sind jedoch keine Hohlbäume oder Astlöcher am Gehölzbestand zu vernehmen. Somit ist hinsichtlich der planungsrelevanten Art Zwergfledermaus zum derzeitigen Kenntnisstand nicht mit einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszugehen. Ferner wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 der Planung entgegenstünden. In einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS) wurden 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. Lediglich Gehölzstrukturen könnten potentiell für Avifauna von Bedeutung sein. Im Rahmen der Planung wird von den beiden großen Bäumen (Rotbuche und Eiche) zumindest ein Baum erhalten bleiben und soll zum Erhalt festgesetzt werden können. Lediglich im südwestlichen Bereich kann es zum Verlust der Rotbuche kommen.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und versiegelten Flächen ist das Plangebiet einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu einer höheren Versiegelungsrate, jedoch werden durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 unversiegelte Bereiche erhalten. Im übrigen Plangebiet führt die GRZ von 0,4 zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da planungsrelevante Arten im Plangebiet grundsätzlich keinen Lebensraum haben. Gehölzbestände, welche potenziell für Vögel und Fledermäuse von Bedeutung sein könnten, werden im Plangebiet nur zum Teil tangiert. Lediglich im Südwesten des Plangebietes wird in Folge der geplanten Bebauung eine Rotbuche der geplanten Bebauung weichen müssen. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ist hierfür ein Ausgleich zu erbringen. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten werden nicht erwartet, da nach derzeitigem Kenntnisstand planungsrelevante Arten im Plangebiet keinen Lebensraum haben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Orts- 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. In Folgenden wird das Schutzgut Ortsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist durch die versiegelten Flächen des Kfz-Handels, der Kfz-Werkstatt und des Garagenhofes sowie vereinzelte Wohngebäude und im Südwesten des Plangebietes durch private Grünflächen geprägt. Im Bereich der privaten Grünflächen befinden sich zwei größere Alt-Bäume. An der Walder Straße ist insbesondere das Wohngebäude 24a, mit seiner unter Denkmalschutz gestellten Fassade, prägend für das Ortsbild. Das Plangebiet liegt im Bereich der Denkmalschutzsatzung „Walder Straße“. Ferner ist eine Bebauung des Plangebietes derzeit gemäß § 34 BauGB möglich.

b) neues Baurecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ferner wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Wohnhaus Walder Straße 24a mit seiner denkmalgeschützten Fassade, sowie die Wohnbebauung Nr. 8 und 10 bleiben erhalten. Von den beiden Alt-Bäumen auf den Flurstücken 997 und 998 wird nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest die Eiche erhalten werden können. Der andere Baum (Rotbuche) wird aufgrund der geplanten Bebauung gefällt werden müssen. Das Konzept sieht eine einheitliche, straßenbegleitende Bebauung an der Walder Straße vor.

Auswirkung

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planungen beeinflusst. Zwar wird ein prägender Baum im Südwesten des Plangebietes zugunsten der geplanten Wohnbebauung weichen, jedoch wird insgesamt das Plangebiet städtebaulich aufgewertet, städtebaulich gegliedert und künftig durch die gärtnerische Gestaltung der Außenbereiche stärker begrünt. Die heterogene und unattraktive Situation im Plangebiet wird durch die vorliegende Planung städtebaulich sinnvoll gelöst, wovon auch die im Plangebiet als Denkmal eingetragene Fassade, Walder Straße 24a profitiert. Beeinträchtigungen des Denkmalsbereiches durch die Planungen werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erkannt.

Ergebnis

Die durch das neue Planungsrecht mögliche Überbauung der Grundstücke ist durch die festgesetzte GRZ von 0,4 begrenzt. Diese kann zwar durch Tiefgaragen überschritten werden, jedoch ist der Versiegelungsgrad des Plangebietes bereits heute sehr hoch, so dass durch die geplante Wohnbebauung die Situation im Plangebiet verbessert werden kann. Die Festsetzung der maximalen Geschosse wird dazu beitragen, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Durch den Erhalt der in die Denkmalliste eingetragenen Fassade des Hauses, Walder Straße 24a, sowie der Wohnbebauung Nr.8 und 10 und den Erhalt eines prägenden Baumes im Nordwesten des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

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 (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW herrscht für den Bereich typische Braunerde, zum Teil tiefreichend humos vor. Die Böden werden aus Sand, zum Teil schwach humosen Sand, zum Teil schwach lehmigen Sand und stellenweise Kies aus Flugsand, alternativ zum Teil Plaggenboden und Terrassenablagerung in der Bodenkarte beschrieben. Diese sind weder „besonders schutzwürdig“ noch „sehr schutzwürdig“. Eine Bebauung des Plangebietes gemäß § 34 BauGB ist möglich, demnach könnte aufgrund der Vorprägung des Gebietes auch eine mischgebietstypische Bebauung mit entsprechenden Ausnutzungskennziffern realisiert werden.

b) neues Baurecht

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits anthropogen überformt. Durch die geplante Bebauung werden nur im Südwesten des Plangebietes Flächen anthropogen überformt, welche zurzeit noch nicht versiegelt sind (Gärten). Im Wesentlichen wird jedoch durch die geplante Wohnbebauung und die vorgesehenen Tiefgaragen das Plangebiet gestalterisch aufgewertet und die derzeit nahezu komplett versiegelte Fläche wird künftig teilweise durch die Anlage von Gartenbereichen begrünt. Durch die bauliche Entwicklung werden an dieser Stelle im Innenbereich werden somit nur geringe Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Durch die bauliche Entwicklung im Innenbereich können zudem schützenswertere Böden an anderen Stellen im Stadtgebiet – insbesondere im Außenbereich geschont werden. Insbesondere aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Auswirkung

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits anthropogen überformt. Durch die bauliche Entwicklung werden als nicht besonders schutzwürdig ausgewiesene Böden im Innenbereich überformt. Durch die bauliche Entwicklung im Innenbereich können schützenswertere Böden an anderen Stellen im Stadtgebiet geschont werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Da der Bestand des Plangebietes bereits anthropogen überformt und zum überwiegenden Teil versiegelt ist und keine besonders schutzwürdige Böden im Plangebiet vorhanden sind, werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

Bewertung: gering

3.5 Schutzgut Wasser

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

Beschreibung

a) Bestand

Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe liegen derzeit nicht vor. Das Niederschlagswasser wird nachzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der Gartenflächen im Südwesten in die Kanalisation abgeführt. Eine Bebauung des Plangebietes gemäß § 34 BauGB ist möglich, demnach könnte aufgrund der Vorprägung des Gebietes auch eine mischgebietstypische Bebauung mit entsprechenden Ausnutzungskennziffern realisiert werden.

b) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Tiefgaragen oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit einer Überdeckung von mind. 80 cm durchwurzelbaren Substrat ausgeführt werden. Aufgrund dieser Überdeckung sollen die Tiefgaragen nicht auf die festgesetzte GRZ von 0,4 angerechnet werden.

Auswirkung

Erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist. Durch die geplante Bebauung wird es lediglich im Südwesten zu einer zusätzlichen Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung kommen. Gleichzeitig werden andere Flächen im Plangebiet entsiegelt, so dass keine insgesamt es im Plangebiet zu keiner weiteren Versiegelung kommt, sondern eher

von einer Entsiegelung und Begrünung ausgegangen werden kann. Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ergebnis

Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist und es durch die Planung insgesamt nicht zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen kommt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen 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. Das Plangebiet ist in der Karte Klima- und immissionsökologische Funktion in der Stadt Hilden (Planungshinweise Stadtklima) als Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung gekennzeichnet. Demnach hat das Plangebiet eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Planerische Ziele sollen gemäß der Karte keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe sein. In der Karte zu den Klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hilden ist das Plangebiet als die bioklimatisch belasteter Siedlungsraum gekennzeichnet.

Die Fläche wird überwiegend durch die versiegelten Flächen des Kft-Handels/ Kfz-Werkstatt sowie des Garagenhofes geprägt. Das Mikroklima wird durch die versiegelten, sich schnell aufheizenden Flächen im Plangebiet negativ beeinflusst. Lediglich im Westen des Plangebietes befinden sich Gärten, auf denen auch einzelne prägende Alt-Bäume stehen. Ferner kann das Plangebiet derzeit gemäß § 34 BauGB bebaut werden, wodurch auch eine Mischgebietstypische Bebauung mit entsprechenden Emissionsverhalten zulässig wäre.

b) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von maximal 0,4 festgesetzt werden. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freiräume wird gegenüber der Bestandsituation das Plangebiet künftig stärker begrünt. Gleichzeitig wird jedoch durch die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 998 eine alte Rotbuche entfallen.

Die Bebauung soll nach den neuesten Standards und gesetzlichen Vorgaben des Erneuerbaren-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) 2009 sowie entsprechend der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 erfolgen.

Auswirkung

Im urbanen und anthropogen vorgeprägten innenstadtnahen Bereich an der Walder Straße ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen Bestand neuem Bau-recht lassen sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen. Durch die geplante Bebauung werden die Planungshinweise aus der Karte Klima- und immissionsökologische Funktion in der Stadt Hilden (Planungshinweise Stadtklima) berücksichtigt. So sollen die längs der Walder Straße ausgerichteten Baukörper eine Durchlüftung des Plangebietes ermöglichen. Ferner wird durch die geplante Wohnbebauung mit einer zulässigen GRZ von 0,4 die maximale Versiegelung im Plangebiet begrenzt und eine gegenüber der Bestandsituation deutliche Erhöhung der Grünräume beabsichtigt. Durch den künftigen PKW-Verkehr zu den Häusern wird jedoch auch der verkehrsbedingte Lärm im Plangebiet zunehmen.

Ergebnis

Auf Grund der Vorbelastungen ist das Schutzgut Klima und Luft nicht betroffen.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung - wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze - darstellen. Wichtige Grundlage 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 urbanen Umgebung. Das Plangebiet liegt im Denkmalbereich "Walder Straße" der Stadt Hilden.

Die baulichen Anlagen der Walder Straße 2, 4, 6, 8, 10 und 24a, die baulichen Anlagen der Walder Straße 1, 5, 11, 13, 15, 17, 19 und 21 sowie die baulichen Anlagen der Mittelstraße 1a, 1 und 3 wirken sich hier besonders prägend auf das gesamte Erscheinungsbild aus.

Am 13.06.2007 wurde durch den Rat der Stadt Hilden die Aufnahme der straßenseitigen Fassade des Hauses, Walder Straße 24a, in die Denkmalliste beschlossen.

Verdachtsmomente oder Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Eine Bebauung des Plangebietes nach § 34BauGB ist möglich.

b) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei der Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden die Gebäudehöhen der Umgebung berücksichtigt. So wird sichergestellt, dass die neuen Bauwerke sich in die Umgebung einfügen.

Auswirkung

Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches sowie der in der denkmalliste eingetragenen Fassade des Hauses Walder Straße 24a werden nicht erwartet, da sich die geplante Bebauung auch hinsichtlich der Gebäudehöhen in das Umfeld einfügen soll. Folglich werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Ergebnis

Durch die Neuplanung werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Bewertung: Es werden keine 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		O	O	O	O	O
Tiere / Pflanzen	O		O	O	O	O
Boden	O	O		O	O	O
Wasser	O	O	O		O	O
Klima / Luft	O	O	O	O		O
Land- schafts- bild	O	O	O	O	O	

O = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Da der Planbereich im dicht besiedelten Innenstadtbereich der Stadt Hilden liegt und das Plangebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt ist, werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe erfolgen, die einen Ausgleich erfordern.

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

Sollte dies erforderlich sein, werden im Rahmen des Planverfahrenes ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert und festgesetzt.

5 Entwicklungsprognose – 0-Variante

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach § 34 BauGB gebaut werden. Das neue Baurecht setzt im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Rahmen des § 34 BauGB wären bauliche Ergänzungen im Sinne eines Mischgebietes im Plangebiet ebenfalls denkbar. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes vollzogen werden.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In den vergangenen Jahren wurden zum Plangebiet bereits Planungen unterschiedliche städtebauliche Entwürfe diskutiert. Im Rahmen dieser vorangegangenen Diskussion wurden bereits alternative Konzepte geprüft. Vor diesem Hintergrund wurden in diesem Bauleitplanverfahren anderweitige Planungsmöglichkeiten bereits im Vorfeld 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 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165A soll die planungsrechtliche Grundlage zur Neuordnung des Plangebietes geschaffen werden. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Entwicklung dieser innenstadtnahen und stark versiegelten Flächen mit einer barrierefreien und altengerechten Wohnbebauung vor. Daher soll zum überwiegenden Teil die bestehende Bebauung abgerissen werden. Lediglich im Nordwesten sowie im Nordosten des Plangebietes sollen die bestehenden ortsbildprägenden Wohngebäude erhalten bleiben.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotop-typen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt vorläufig zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mäßige Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

Aufgrund der vorliegenden Planung wird es im Plangebiet zu einer Erhöhung der Verkehrszahlen und verkehrsbedingten Lärmimmissionen kommen. Diese Erhöhung der Verkehrszahl ist allerdings aufgrund der Größe des Projekts sowie der Bestandssituation als gering bis mäßig einzustufen. Der Gewerbelärm wird durch Umsetzung der Planung im Plangebiet reduziert. Im weiteren Verfahren soll ein Schallgutachten erstellt werden, worauf hin diese Aussagen weiter konkretisiert werden und ggf. angepasst werden. Es werden zum gegenwärtigen Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erwartet.

Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer Potenzialabschätzung über Nist-, Brut- und Jagdreviere von planungsrelevanten Arten analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass im Plangebiet keine Lebensräume vorhanden sind und durch die vorgestellte Planung zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird. Es wurden zum derzeitigen Kenntnisstand keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 der Planung entgegenstünden.

Die Festsetzung der maximalen Geschosse wird dazu beitragen, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Durch den Erhalt der in die Denkmalliste eingetragenen Fassade des Hauses, Walder Straße 24a, sowie der Wohnbebauung Nr.8 und 10 und den Erhalt eines prägenden Baumes im Nordwesten des Plangebietes sind nur geringe bis mäßige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Raumkante entlang der Walder Straße städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet, da der Bestand des Plangebietes bereits anthropogen überformt und zum überwiegenden Teil versiegelt ist und

keine besonders schutzwürdige Böden im Plangebiet vorhanden sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft lassen sich keine nennenswerten Beeinträchtigungen feststellen. Ferner wird durch die geplante Wohnbebauung mit einer zulässigen GRZ von 0,4 die maximale Versiegelung im Plangebiet begrenzt und eine gegenüber der Bestandsituation deutliche Erhöhung der Grünräume beabsichtigt. Durch den künftigen PKW-Verkehr zu den Häusern wird jedoch auch der verkehrsbedingte Lärm im Plangebiet zunehmen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter werden im Plangebiet, welches im Denkmalsbereich Walder Straße liegt nicht erwartet, da sich die geplante Bebauung in das Umfeld einfügen soll.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung ist das Plangebiet insgesamt 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 keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

9 Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (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 Gesetze vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNA-TURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

GRASY + ZANOLLI: Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie - Straßen-verkehrslärmemissionen - 070720 B 06084 -, Köln April 2008: Internetrecherche – Quelle: <http://www.hilden.de>, recherchiert am 02.07.2010.

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 07.07.2010.

LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LAND-SCHAFT (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 07.07.2010.

LÖBF (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRAR-ORDNUNG NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FAS-SUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nord-rhein-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.

TAC Akustik: Gutachten TAC-580-08 vom 22.12.2008, Korschenbroich.

10 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.

GEO NET UMWELTCONSULTING GMBH (HRSG.) (2008): Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden

GEO NET UMWELTCONSULTING GMBH (HRSG.) (2008): Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden (Planungshinweise Stadtklima)

Im Auftrag

Haan, den ~~23.02.2011~~18.03.2011

Dipl.-Ing. M.Sc. Tim Felsmann
Stadt- und Regionalplanung