

Bebauungsplan Nr. 240

für einen Bereich zwischen
Benrather Straße, Poststraße und Ellerstraße

Entwurfsbegründung und Entwurf des Umweltberichtes Stand: August 2011

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
 - 4.1 Konzeption
 - 4.2 Bebauung und äußere Gestaltung
 - 4.3 Grünflächen
 - 4.4 Erschließung
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
5. Umweltbericht
 - 5.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - 5.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung
 - 5.3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit
 - 5.3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen
 - 5.3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - 5.3.4 Schutzgut Boden
 - 5.3.5 Schutzgut Wasser
 - 5.3.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.3.8 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf
 - 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 5.5 Entwicklungsprognose – 0-Variante
 - 5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen
 - 5.8 Zusammenfassung
6. Bodenordnungsmaßnahmen
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Die nach der ersten Offenlage geänderten und ergänzten Textteile sind *kursiv* dargestellt.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt im Eckbereich zwischen Ellerstraße, Benrather Straße und Poststraße. Im einzelnen beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 190, 197, 304, 305 (teilw.), 343, 344, 345, 361, 363, 369, 370, 424, 425, 426, 427, 428, 429 und 430, alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt knapp 0,85 ha.

Sowohl Ellerstraße als auch Benrather Straße sind Hauptverkehrsstraßen mit mehr als 17.000 Kfz/Tag, die Poststraße dagegen ist eine deutlich weniger belastete Anliegerstraße. Die vorhandene Bebauung orientiert sich im wesentlichen entlang der Benrather Straße, es handelt sich weit überwiegend um Wohngebäude. Dabei sind in einigen Gebäuden auch – vor allem im Erdgeschoss – andere Nutzungen vorhanden, eine Galerie, eine Arztpraxis, Büroflächen.

Die Gebäude auf den Grundstücken Ellerstraße 1a und Benrather Straße 24 (ehemalige Apotheke) stehen leer; auf dem Grundstück Poststraße 2 befand sich eine Brandruine, die abgerissen wurde. Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes wurden zwischenzeitlich Garagen aufgestellt. Außerdem wurde eine Zufahrt zu einem privaten Garagenhof gebaut.

Auf dem Grundstück Poststraße 6 steht ein kleines, nicht mehr zeitgemäßes Einfamilien-Haus.

Im Innenbereich des Plangebietes ist zunächst das städtische Wilhelm-Fabry-Museum hervorzuheben, welches zusammen mit der Alten Kornbrennerei eine der wichtigen Kultur-Einrichtungen der Stadt Hilden darstellt. Das Museum ist allerdings von der Benrather Straße aus kaum zu sehen.

Die Alte Kornbrennerei (Kornbrennerei Vogelsang) ist seit 1986 in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen. Das Gebäude stammt in seinen Ursprüngen aus dem Jahr 1867.

Ebenfalls im Innenbereich ist ein privater Garagenhof mit 23 Garagen, der von der Benrather Straße aus über den Museumshof angefahren wird.

Schließlich befand sich im Hintergelände des Grundstückes Benrather Straße 34 noch eine gewerbliche Nutzung (Wäscherei und Heißmangel), *die erst jüngst aufgegeben wurde.*

Hinter dem privaten Garagenhof befindet sich – als einzige größere Freifläche – ein privater Garten, der ebenfalls nur über den Museumshof erreicht werden kann. Es gibt einige weitere Privatgärten, insbesondere im Ostteil des Plangebietes. Dort lassen sich auch einige große Bäume finden, die den Eckbereich Ellerstraße/ Benrather Straße/ Berliner Straße optisch betonen.

Öffentliche Grün- und/oder Freiflächen gibt es im Plangebiet nicht.

Die Bebauung des Plangebietes ist insgesamt sehr heterogen, sowohl hinsichtlich der Qualität als auch des Baualters. Damit hebt sich das Plangebiet in keiner Weise von der Umgebung ab, die ebenfalls von dieser Heterogenität geprägt ist. Auf der Südseite der Berliner Straße (und damit auch südlich der dort fließenden Itter) befindet sich das „Steinhäuser-Zentrum“, eine Wohn- und Gewerbe-Mischimmobilie mit erheblichen Leerstandsproblemen, auf der Westseite der Poststraße befindet sich ein VI-geschossiges Wohnhaus mit einer Spielhalle im Erdgeschoss.

Nördlich des Plangebietes befinden sich sowohl ältere kleine Gewerbehallen als auch neuere Reihenhäuser, während auf der Ostseite der Ellerstraße einige große gründerzeitliche Villengebäude (im wesentlichen Wohnnutzung) stehen.

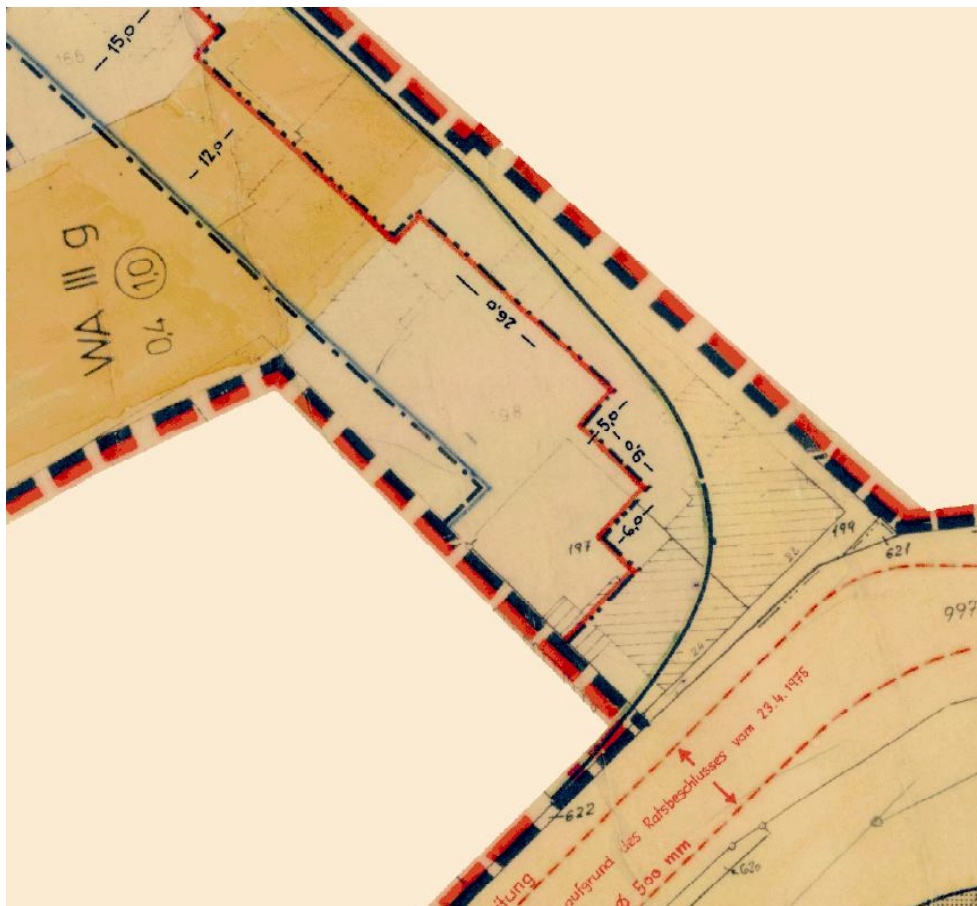
2. Bisheriges Planungsrecht

Der Regionalplan (GEP 1999) weist für den Bereich des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

Der noch gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 definiert das Plangebiet zunächst als „Wohnbaufläche“ (W); darüber hinaus wird der Bereich des Museums als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Museum“ dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 wird derzeit noch von zwei verschiedenen älteren Bebauungsplänen „überplant“.

Ein kleiner Teil im Osten (die Gebäude Ellerstraße 1a und Benrather Straße 24) liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 67 (Rechtskraft: 31.01.1976). Dieser Bebauungsplan weist für die hier betroffenen Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus, in geschlossener Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Zum Eckbereich Ellerstraße/ Benrather Straße hin bestimmt eine Baulinie den Fassadenverlauf einer möglichen neuen Bebauung, die sich zudem an einer aufgeweiteten Einmündung der Ellerstraße in die Benrather Strasse (Straßenbegrenzungslinie) orientieren müsste. Das heute noch bestehende Gebäude Benrather Straße 24 (ehem. Apotheke) wird dabei „überplant“ (d.h. bei einem Ausbau der Straße müsste dieses Gebäude wegfallen). Die Geschossigkeit beträgt max. III Vollgeschosse.



Der restliche Teil des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 240 liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 A (Rechtskraft: 31.07.1962). Dieser definiert die Flächen als „Geschäftsgebiet“ (C) mit einer bis zu III-geschossigen Bebauung, wobei sich die Bebauung an einer neuen Baufluchtlinie zu orientieren hat.

Für das Grundstück Poststraße 6 enthält der alte Bebauungsplan Nr. 10 A ebenfalls Aussagen. Innerhalb eines Wohngebietes „B“ wird eine III ½-Geschossigkeit vorgegeben, verbunden mit einer Straßen-begleitenden Baufluchtlinie und der Maßgabe „Übernahme von Traufhöhe und Dachneigung von Haus Poststraße 8).



Die Gebäude Benrather Straße 32 und 34 liegen darüber hinaus im Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung „Benrather Straße“ und werden dort als prägende Gebäude aufgeführt.

Der Grünordnungsplan 2001 der Stadt Hilden macht für den hier angesprochenen Bereich keine Aussagen. Er weist allerdings darauf hin, dass der Grünordnungsplan aus dem Jahr 1986 die Notwendigkeit sieht, diesen stadtbildprägenden Punkt (die Großkreuzung Gressard-Platz/ Berliner Straße/ Ellerstraße/ Benrather Straße) besser zu gestalten.

Das Siedlungsdichte-Gutachten der Stadt Hilden aus 1997 enthält ebenfalls keine Aussagen zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240.

Der vom Rat im Jahr 2007 beschlossene Städtebauliche Rahmenplan Nördliche Unterstadt enthält dagegen klare Aussagen zum Thema. Danach soll der Museumshof des Wilhelm-Fabry-Museums durch eine andere Erschließung des nördlich angrenzenden Garagenhofes die Möglichkeit der Aufwertung erhalten. „Die Erweiterung des Museums ist zur Stärkung des kulturellen Ortes in diesem Stadtteil weiter zu verfolgen und bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 240 zu berücksichtigen“, führt der Rahmenplan als Teil seines Handlungsprogrammes aus.

3. Ziel und Zweck der Planung

Es gibt gleich mehrere Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240.

Zunächst ist es offensichtlich, dass die bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen für das Plangebiet in den Bebauungsplänen Nr. 10 A bzw. Nr. 67 aufgrund ihres Alters nicht mehr den Anforderungen an eine moderne nachhaltige Stadtentwicklung entsprechen und damit auch nicht den planerischen Intentionen der Stadt Hilden.

Dies gilt umso mehr, als dass das Planungsrecht in den vergangenen mehr als 30 oder mehr als 40 Jahren nicht ausgenutzt wurde.

Die Ecke Ellerstraße/ Benrather Straße stellt aus städtebaulicher Sicht einen Missstand dar; das leerstehende Gebäude Benrather Straße 24 hat keine Orientierung zur eigentlichen Ecksituation, zudem besteht die Gefahr des Verfalls. Ähnliches gilt für das Gebäude Ellerstraße 1a, welches ebenfalls leer steht und von seinen geringen Dimensionen her dem Grundstück den Charakter einer Baulücke gibt.

Ein weiterer städtebaulicher Missstand findet sich in Form einer Baulücke auf dem Grundstück Poststraße 2 (Eckbereich Poststraße/ Benrather Straße). Die ohnehin völlig qualitätslose Bebauung durch Schuppen, Baracken, Garagen etc verschlechterte sich in den vergangenen Jahren zusehends, da keine sinnvolle Nutzung gefunden werden konnte. Durch einen Brand verschlimmerte sich die Situation. Ein Komplettabriss war unvermeidlich. Das Grundstück ist in seinen unmittelbar an den Straßen liegenden Teilen eine weitere Baulücke.

Schließlich befindet sich das Wilhelm-Fabry-Museum heute im Hintergelände des Grundstückes Benrather Straße 32 und ist von der Straße selbst aus kaum wahrnehmbar. Darüber hinaus befindet sich das Museum in flächenmäßig äußerst beengten Verhältnissen, wodurch eine Weiterentwicklung des Museums und seiner kulturellen Arbeit stark behindert wird.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 240 wird daher beabsichtigt, mehrere städtebauliche Missstände langfristig zu beseitigen und gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten für das Wilhelm-Fabry-Museum auszuweiten und es im Stadt- und Straßenbild sichtbar zu machen.

So wird für das Plangebiet eine zeitgemäße bauliche Nutzung ermöglicht.

4. Planinhalte

4.1 Konzeption

Der Lösungsansatz für die o.g. städtebaulichen Probleme liegt in der Idee eines Neubaus eines Museums unmittelbar an der Ellerstraße (Grundstücke Ellerstraße 1a und Benrather Straße 24).

Dieser Neubau soll sich zunächst in seiner Geschossigkeit der benachbarten Wohnbebauung Ellerstraße 3 und 3a anpassen, im unmittelbaren Eckbereich wird in einem Rundkörper die Geschossigkeit erhöht, um eine entsprechende Eckbetonung zu erreichen. Der entstehende kleine Vorplatz wird durch eine großzügige Überdachung im EG-Bereich besonders betont, insgesamt würde das Fabry-Museum zu einem „kulturellem Ausrufezeichen“ an städtebaulich prägnanter Stelle.

Durch den Neubau würde der Hinterlandbereich der Gebäude an der Benrather Straße (inklusive der Alten Kornbrennerei) zudem wirksam vor dem Verkehrslärm des Knotenpunktes Ellerstraße/ Benrather Straße/ Berliner Straße geschützt.

Leider müssten für diesen Neubau sowohl die Altbauten Benrather Straße 24 (Apotheke)

und Ellerstraße 1a (ehem. Griechischer Club) als auch einige große Bäume (Rotbuche, Ahorn) entfallen. Andere Bäume (drei Ahorn und eine Stieleiche) können bei entsprechenden Vorkehrungen erhalten bleiben.

Zur Alten Kornbrennerei – dieses alte Industriedenkmal steht weiterhin alleine – führt vom Museumsneubau ein überdachter Gang von ca. 3,5 – 4,0 m Breite und einer Länge von ca. 25 bis 27 m. Parallel dazu befindet sich eine gleich breite Grünfläche, die westlich des Museumsneubaus ihre Fortsetzung findet.

Der Gang und die Grünfläche können für Skulpturen und andere Ausstellungsgegenstände genutzt werden sowie für Sitzgelegenheiten. Beide Bereiche können ausschließlich von Museumsbesuchern während der Öffnungszeiten betreten und genutzt werden.

Nach Nordwesten hin könnte das Fabry-Museum durch einen Museumshof und einen Museumsgarten komplettiert werden. Diese Außenflächen könnten wiederum sowohl für kleine Veranstaltungen als auch für Ausstellungszwecke verwendet werden. Durch eine verlegte Zufahrt zum privaten Garagenhof würde der Museumshof vom Kfz-Verkehr befreit. Diese Zufahrt wurde inzwischen erstellt.

Der bisherige Altbau des Fabry-Museums müsste zugunsten des Museumsgartens entfallen. Die Umsetzung könnte jedoch so gestaffelt werden, dass der Betrieb des Museums relativ störungsfrei fortgeführt werden würde (erst Neubau, dann Abriss).

Durch einen Wohnungsneubau auf dem Eckgrundstück Poststraße/ Benrather Straße sowie durch eine auf dem gleichen Grundstück befindliche neue Zufahrt zum privaten Garagenhof Benrather Straße 32 könnte auch der Missstand an der Ecke Poststraße/ Benrather Straße behoben werden.

Die Wohnbebauung würde dabei mehrgeschossig erfolgen und sich in die Bebauung entlang der Benrather Straße von der Höhe her einfügen. Die notwendigen Stellplätze könnten vor Ort (auf dem Grundstück) geschaffen werden. Mittlerweile gibt es einen Entwurf eines privaten Investors, der mit den Inhalten des Bebauungsplan-Entwurfes weitestgehend übereinstimmt und damit mittelfristig die Chance bietet, die städtebauliche Situation an dieser Stelle deutlich zu verbessern.

Dies gilt auch für eine bauliche Schließung des Eckbereiches von Poststraße und Benrather Straße durch die Einbeziehung des Grundstückes Poststraße 6 in das Plangebiet.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und einen Neubau des Fabry-Museums an der im Plangebiet vorgesehenen Stelle ließe sich ein erheblicher städtebaulicher Missstand beheben und zugleich ein Hildener „Kultur-Dreieck“ schaffen aus Museum, Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“ und Stadtbücherei; drei Einrichtungen, die in fußläufiger Entfernung zueinander liegen und so auch gemeinsam genutzt werden können.

4.2 Bebauung und äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan Nr. 240 beschäftigt sich mit einem Teilbereich der Hildener Innenstadt, der bereits heute weitgehend bebaut ist. Daher werden in diesem Plan zum einen aktuelle Rahmenbedingungen für die erhaltenswerte vorhandene Bebauung geschaffen, zum anderen für die Eckgrundstücke Benrather Straße/ Ellerstraße und Benrather Straße/ Poststraße neue Baumöglichkeiten ausgewiesen. Diese neuen Baumöglichkeiten stehen beide im Zusammenhang mit der Erweiterung und Umorganisation des Wilhelm-Fabry-Museums.

Der Hauptbaukörper eines Museumsneubaus soll im unmittelbaren Eckbereich von Ellerstraße und Benrather Straße entstehen und so das Museum in den öffentlichen Straßenraum und damit die öffentliche Wahrnehmung bringen.

Die Geschossigkeit wird daher mit mind. II und max. IV ausgewiesen. Dachformen und äußere Gestaltung bleiben unbestimmt, da die Architektur für einen Museumsneubau noch unbekannt ist.

Zum öffentlichen Straßenraum hin (Ellerstraße bzw. Benrather Straße) wird das „Baufenster“ durch Baulinien festgelegt, ansonsten durch Baugrenzen begrenzt.

Nach Norden hin muss an das Gebäude Ellerstraße 3 angebaut werden.

Die Alte Kornbrennerei als eingetragenes Denkmal wird in ihrem Bestand mit Baulinien umfahren.

Der Verbindungsgang zwischen Kornbrennerei und Museumsneubau wird nach Norden hin durch Baulinien, nach Süden hin durch Baugrenzen formuliert.

Der gesamte „Museumskomplex“ liegt innerhalb einer **„Fläche für den Gemeinbedarf“** mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Museum“.

Die an der Benrather Straße vorhandene Bebauung wird als **„Allgemeines Wohngebiet (WA)“** definiert. Hierbei werden die Gebäude dem Bestand folgend mit Baugrenzen umgeben. Die Geschossigkeit entlang der Benrather Straße wird auf zwingend III festgesetzt. Das gilt auch für den Neubaubereich an der Ecke Poststraße/ Benrather Straße. Vorhandene Gebäude im Hintergelände werden ebenfalls mit Baugrenzen umgeben, die Geschossigkeit dem Bestand gemäß angegeben.

Es werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und eine Offene (o) Bauweise festgelegt. Als Dachform werden Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD) ausgewiesen.

Ab dem Anschluss an das Gebäude Benrather Straße 34 nach Westen wird aus einer „offenen“ Bauweise allerdings eine „geschlossene (g)“.

So wird der Übergang zur Bebauung entlang der Poststraße geschaffen. Für die hier mögliche Neubebauung auf dem Grundstück Poststraße 4/6 gelten innerhalb ausgewiesener Baugrenzen und –linien die gleichen eben genannten Festsetzungen.

Die Grundstücke Benrather Straße 32 und 34 liegen innerhalb des Denkmalbereiches Benrather Straße, der Neubau an der Ecke Poststraße/ Benrather Straße muss sich hier einfügen (Bauflucht, Dachform).

Andere Festlegungen zur äußeren Gestaltung werden nicht gemacht.

Im Nordwesten des Plangebietes wird des weiteren die Fläche eines privaten Garagenhofes als solche ausgewiesen – dem Bestand entsprechend.

Die in einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ zulässigen Nutzungen werden mit Hilfe textlicher Festsetzungen konkretisiert. Für das angestrebte städtebauliche Umfeld des Fabry-Museums potenziell störende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Hierzu gehören der Versorgung des Gebietes dienenden Läden genauso wie nicht-störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Insbesondere die mit diesen Nutzungen üblicherweise einhergehenden Besucherverkehre (mit dem Kfz) und die daraus resultierenden Stellplatzanforderungen würden den städtebaulichen Maßstab des Plangebietes „sprengen“. Das widerspricht der langfristigen Zielsetzung, hier eine Weiterentwicklung des Fabry-Museums zu ermöglichen.

Hinsichtlich weiterer gewerblicher Nutzungen kann festgehalten werden, dass die bauliche Struktur sowohl im Bestand als auch in der Planung hierfür nicht geeignet ist bzw. nur nach massiven baulichen Umstrukturierungen (etwa Neubau kleinerer Gewerbehallen, Unterstände u.ä.) gewerblich nutzbar würde. Das wiederum würde das Umfeld des geplanten Museums-Neubaus beeinträchtigen, weshalb solche Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

4.3 Grünflächen

Wie bereits ausgeführt, liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 in einem Randbereich der Hildener Innenstadt und ist als solcher bereits seit langer Zeit bebaut. Es gibt keine nennenswerten zusammenhängenden Freiflächen, lediglich Hausgärten. Eine Ausnahme stellt der Privatgarten im Nordwesten des Plangebietes dar. Dieser wird daher auch als „private Grünfläche“ im Bebauungsplan dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, etwa an der Ellerstraße, in der gerade genannten privaten Grünfläche, auf dem Grundstück Poststraße 2 sowie in einigen Hausgärten.

Diese Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, soweit sie nicht mit dem beabsichtigten Museumsneubau kollidieren. Ein Erhalt auch dieser Bäume (insbesondere auf den Grundstücken Ellerstraße 1a und Benrather Straße 24) ist aufgrund der Flächenanfordernisse des Museums nicht möglich. Allerdings sind die Bäume zu erhalten, bis vom Baurecht für einen Museumsneubau Gebrauch gemacht wird (temporäre Erhaltung).

Jedoch ist beabsichtigt, bei einem Museumsneubau auf den heutigen Museumsaltbau zu verzichten und an dessen Stelle einen „Museumsgarten/ -park“ einzurichten. Hier wird es möglich sein, nicht nur museumsspezifische Grüngestaltungen umzusetzen (Stichwort „Kräutergarten“), sondern auch neue Bäume als Ersatz zu pflanzen.

Die hierfür in Frage kommenden Flächen liegen innerhalb der Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“, sind aber nicht einzeln dargestellt, da eine detaillierte Konzeption für den Museumsbereich noch nicht vorliegt.

4.4 Erschließung

Die Erschließung ist grundsätzlich bereits vorhanden, da es sich wie bekannt um bebaute Grundstücke handelt.

Für den heutigen Standort des Wilhelm-Fabry-Museums (und damit auch für den zukünftigen „Museumskomplex“) ist die Erschließung über das Grundstück Benrather Straße 32 gesichert, zumindest was den Zugang für Mitarbeiter, die Feuerwehr und auch Teile der Anlieferung angeht.

Der Haupteingang zum neuen Museumsgebäude allerdings soll zukünftig im Eckbereich Ellerstraße/ Benrather Straße liegen, so dass insbesondere Besucher des Museums nicht mehr zwischen den Gebäuden Benrather Straße 30 und 32 hindurchgehen müssen.

Es werden im übrigen aufgrund der beengten räumlichen Situation keine neuen für das Museum zweckbestimmten Besucher-Parkplätze geschaffen.

Auf dem Museumsgelände werden - an der Alten Kornbrennerei – lediglich einige wenige Mitarbeiter-Stellplätze vorgehalten.

Bei größeren Veranstaltungen in einem zukünftigen neuen Museum soll auf die keine 200m Fußweg entfernte Tiefgarage Stadthalle zurückgegriffen werden.

Wichtig wird das Thema Erschließung durch eine neue Zufahrt für den privaten Garagenhof im Plangebiet.

Die bisherige Zufahrt führt über den Museumshof zwischen Museumsgebäude und Alter Kornbrennerei und stellt damit einen ständigen Störfaktor dar; auch für eine weitergehende Nutzung des Museumshofes. Ebenso würde aber die Nutzung eines Museumsneubaus mit einem dazugehörigen Museumsgarten/ -park beeinträchtigt.

Daher ist es eine Voraussetzung für das Gelingen der Konzeption für die Weiterentwicklung des Museums, für den Garagenhof eine neue Zufahrt zu finden.

Diese Zufahrt sollte daher am westlichen Rand des Plangebietes auf dem Grundstück

Poststraße 2 entstehen. Die geplante Breite der Zufahrt zwischen 5 und 7 m ermöglicht die Erschließung des Garagenhofes genauso wie die Anfahrt zu den Stellplätzen des dort ebenfalls geplanten Wohngebäudes.

Es wird sich bei dieser Zufahrt im übrigen um eine private Verkehrsfläche handeln; die Zuwegung zum Garagenhof selbst wird durch eine Toranlage vom Rest der Fläche getrennt. Die Nutzungsrechte werden öffentlich-rechtlich (Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan) sowie privatrechtlich (Baulast) geregelt.

Diese Planung wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Die Realisierung der „Neubauangebote“ des Bebauungsplanes Nr. 240 (Stichwort: Baulückenschließung im Eckbereich) führt zu einer Überbauung der Zufahrt zum privaten Garagenhof. Die Durchfahrt ist weiterhin gewährleistet, sie soll eine Breite von ca. 7,00m und eine Tiefe von ca. 7,00 m aufweisen.

Für die Erfüllung der Stellplatzbedarfes der Neubebauung auf dem Grundstück Poststraße 2 werden auf dem Grundstück Flächen für den Bau von Garagen/Stellplätzen ausgewiesen; durch eine Baulinie bedingt dürfen diese auch gemeinsam auf mehr als 9,0m Länge an der östlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.

Das Plangebiet ist darüber hinaus sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs angebunden.

In kurzer fußläufiger Entfernung sind die Haltepunkte der Haltestelle „Fritz-Gressard-Platz“ der Buslinien 783 (Hilden-Dorotheenheim - SG-Ohligs Hbf), 784 (D-Benrath – Haan – W-Vohwinkel), 785 (D-Altstadt – Hilden – Langenfeld) und O 3 (Hilden-Verwaltungsinstitut – Hilden-Erika-Siedlung) zu erreichen.

Der Bahnhof Hilden, der die Anbindung an die S-Bahn S 1 (SG-Ohligs Hbf – Düsseldorf-Duisburg – Essen – Dortmund) bietet, ist ebenfalls nur ca. 500 m entfernt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist grundsätzlich gesichert über den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz, da sich das Plangebiet am Rande der Hildener Innenstadt und damit innerhalb eines voll erschlossenen Gebietes befindet.

Sowohl in der Ellerstraße als auch in der Poststraße befinden sich die jeweiligen Schmutz- und Regenwasserkanaäle. Die denkbaren Neubauten - des Wilhelm-Fabry-Museums sowie Wohngebäude – können also entsprechend angeschlossen werden.

Aufgrund der Gebietsbeschaffenheit und der Flächenknappheit (besonders für ein neues Fabry-Museum) ist eine Regenwasserversickerung nur unter erschwerten Bedingungen möglich, die Machbarkeit muss im Rahmen der Gebäudeplanung im Detail geprüft werden. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu.

Es ist aber festzuhalten, dass die Grundstücke im Plangebiet über einen Anschluss an das Abwasser-Kanalsystem verfügen.

Entwässerungen über Fremdgrundstücke sind dabei rechtlich zu sichern.

5. Umweltbericht

5.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes Nr. 240 steht die Überlegung, für das Wilhelm-Fabry-Museum (welches heute schon innerhalb des Plangebietes in sehr beengten Verhältnissen existiert) Ausweitungsmöglichkeiten zu schaffen – und damit die Grundvoraussetzung für eine Weiterentwicklung des Museums.

Daher werden insbesondere Grundstücke im Eckbereich von Ellerstraße und Benrather Straße überplant; in diesem Eckbereich soll zukünftig einmal der Haupteingang zum Museum sein, das Museum so erstmals aus dem öffentlichen Straßenraum heraus sichtbar werden.

Dieser Eckbereich wird daher zusammen mit anderen Grundstücken als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Hier werden im Bebauungsplan bis zu IV Vollgeschosse ermöglicht.

Andere Teile des Plangebietes werden dagegen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen; hierunter *fallen* auch *die* Grundstücke im Eckbereich Poststraße/ Benrather Straße, auf *denen* planerisch eine Neubebauung ermöglicht wird.

Hier entstand zudem eine neue Zufahrt zu einem privaten Garagenhof, die erforderlich war, um den heutigen Museumshof vom Kfz-Verkehr zu befreien.

Die Geschossigkeit der Wohnbebauung entlang der Benrather Straße wird mit „zwingend III-geschossig“ festgesetzt, *teils in offener, teils in geschlossener Bauweise*.

Im Inneren des Plangebietes schließlich wird die „Alte Kornbrennerei“, ein als Denkmal eingetragenes ehemaliges Industriegebäude, innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele, die im Zuge einer Bebauungsplan-Aufstellung grundsätzlich zu beachten sind, 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 schädlicher Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen 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 Erziehung 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.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Für das Plangebiet bestehen heute bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne (jeweils für Teilbereiche). Es handelt sich auch um ein im wesentlichen bereits bebautes Plangebiet. Auf dieser Grundlage werden die Inhalte des Bebauungsplanes

Nr. 240 zu bewerten sein.

So werden in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen untersucht und in diesem Zusammenhang dargelegt. In einem weiteren Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

Als detaillierte Planungsgrundlage zur Bewertung der Auswirkungen wird der Plan des städtebaulichen Entwurfes zugrunde gelegt, *der das Grundstück Poststraße 6 noch nicht enthalten hat.*

Da dieses Grundstück bereits (teil-) bebaut ist und weiterhin durch den Bebauungsplan Nr. 10 A aus 1962 konkret „überplant“ wurde und die neuen Ausweisungen sich weitestgehend mit den alten decken, ist eine Berücksichtigung des Grundstückes bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

5.3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit

Hierunter ist insbesondere das Thema Lärm und Lärmschutz zu verstehen.

Das Plangebiet liegt an zwei der besonders stark befahrenen Straßen Hildens, der Ellerstraße (ca. 17.000 Kfz/T) und der Benrather Straße (B 228; ca. 20.000 Kfz/T). Die Kreuzung von Ellerstraße/ Berliner Straße/ Benrather Straße und Fritz-Gressard-Platz ist einer der am stärksten belasteten Knotenpunkte Hildens.

Insofern spielt Lärmschutz grundsätzlich eine wichtige Rolle bei diesem Bebauungsplan. Dies relativiert sich allerdings vor dem Hintergrund der Planungsabsichten.

Im unmittelbaren Eckbereich zum Fritz-Gressard-Platz hin ist der Neubau für das Wilhelm-Fabry-Museum vorgesehen. Das wird ein Sonderbau werden ohne Wohnnutzung. Somit können hier andere Anforderungen, nämlich die an ein modernes Museumsgebäude, im Vordergrund stehen.

Anders sieht es mit den bereits bestehenden Wohngebäuden und dem neu geplanten Wohnhaus (Ecke Poststraße/ Benrather Straße) aus, die innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ liegen.

Hier gelten grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Beiblatt 1), deren Einhaltung in der Bauleitplanung angestrebt werden soll.

In städtischen Ballungsräumen – in einem solchen liegt die Stadt Hilden, das Plangebiet liegt wiederum am Rande der Hildener Innenstadt – müssen jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 an die dort üblichen Vorbelastungen, die durch das Vorhandensein vieler Lärmquellen auf engem Raum entstehen, im Rahmen der städtebaulichen Abwägung angepasst werden.

Die Belange des Schallschutzes müssen gegenüber anderen Belangen etwas zurückgestellt werden können.

Im vorliegenden Fall sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen, also etwa eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall entlang der Benrather Straße, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die erhaltenswerte Kulisse der Altbauten entlang der Straße hat dazu geführt, dass ein Teil der Gebäude innerhalb des Denkmalbereiches Benrather Straße liegt. Ein Verstellen dieser Kulisse durch ein Schallschutzbauwerk ist aufgrund der massiven Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht zumutbar, weder den Anwohnern noch der Allgemeinheit.

Dementsprechend sind für die auf jeden Fall zu erwartenden Abweichungen (nach oben) von den Orientierungswerten als Ausgleich andere Maßnahmen zu finden.

Hierbei hilft zunächst die vorgesehene Gebäudestellung des Museumsneubaus. Diese sorgt

bei einer späteren Realisierung des Projektes für die Abschirmung der Gartenflächen der Gebäude an der Benrather Straße.

An der Ecke Poststraße/ Benrather Straße, *den einzigen Neubaugrundstücken* innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“, kommen Festsetzungen zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Einsatz – siehe textliche Festsetzungen.

Diese Festsetzungen können dann auch für genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand herangezogen werden.

Zur Klärung der Lärmtechnischen Fragestellungen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt, und zwar vom Büro Grasy+Zanolli, Köln (Februar 2010).

Im einzelnen ging es um die Auswirkungen eines Museumsneubaus auf die umgebende Bebauung, um die Auswirkungen des heute schon bestehenden Garagenhofes auf die Wohnbebauung und den späteren Museumsneubau, um die Frage, ob von den bestehenden kleingewerblichen Nutzungen negative Auswirkungen ausgehen und um die Auswirkungen der Benrather Straße und der Ellerstraße auf den geplanten Museumsneubau, auf die geplante Wohnungsneubebauung an der Ecke Poststraße/ Benrather Straße und auf die bestehende Bebauung an der Benrather Straße.

Es ist angesichts der Lage des Plangebietes nicht verwunderlich, dass bestehende Orientierungswerte deutlich überschritten werden; der Verkehrslärm ist immens.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Das Gutachten formuliert daher entsprechende Lärmpegelbereiche, die zur Beachtung bei Baumaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Für die geplante neue Zufahrt zum Garagenhof- von der Poststraße aus- wird eine Lärmschutzmauer an der westlichen Grundstücksgrenze vorgeschlagen; diese soll dazu beitragen, den Ruhebereich der Wohnbebauung an der Poststraße vor zusätzlichem Lärm zu schützen.

Auch diese Lärmschutzmauer findet sich in den textlichen Festsetzungen wieder.

Sie wurde im Zuge des Neubaus einer privaten Zufahrt ebenfalls neu erstellt.

Besondere Bedeutung auch in lärmtechnischer Hinsicht kommt der Gebäudestellung des für die Zukunft geplanten Museums bei.

Mittels der vorgesehenen „Riegel-Stellung“ im Eckbereich von Ellerstraße und Benrather Straße wird erreicht, dass die straßenabgewandten Seiten der Bebauung entlang der Benrather Straße nachhaltig vor dem Verkehrslärm geschützt würden.

Gleiches gilt für die Blockrandbebauung im Eckbereich Benrather Straße/ Poststraße, die zukünftig den dortigen Blockinnenbereich abschirmt.

Garagen-Neubauten sind mit nachweislich geräuscharmen Torkonstruktionen zu versehen, um so insbesondere die Nachtruhe im Plangebiet nicht weiter zu beeinträchtigen. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan legt dies fest.

5.3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 240 liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt; es handelt sich um einen Bereich, der seit sehr langer Zeit von menschlichen Nutzungen überformt wurde und wird.

Es gibt hier keine naturnahen Grünstrukturen oder Freiflächen.

Wenn es begrünte Freiflächen gibt, dann handelt es sich um private Hausgärten unterschiedlicher Qualität. Zum Teil stehen auf diesen Flächen kleinere Gartenhäuser und/oder Schuppen.

Ebenso dient ein Teil dieser Freiflächen als Stellplatz für die Kfz der Hausbewohner.

Aufgrund der massiven Überformung des Gebietes durch den Menschen sind vor Ort keine relevanten schutzwürdigen Biotop-Typen vorhanden.

Das Plangebiet hat damit keine Bedeutung für die langfristige Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Das Plangebiet stellt auch keinen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten dar; es lassen sich lediglich die üblichen Kulturfolger-Arten ausmachen; soweit diese in der Lage sind, überhaupt sicher das Plangebiet zu erreichen, da dieses keinerlei Verbindung zu sonstigen Grünflächen hat, sondern durch die Hauptverkehrsstraßen quasi „isoliert“ wird.

Von Bedeutung sind im Plangebiet allerdings einige große ältere Bäume, insbesondere im östlichen Eckbereich von Ellerstraße und Benrather Straße, also in dem Bereich, in dem die Neubaufäche für das Wilhelm-Fabry-Museum liegt.

Es handelt sich bei den Bäumen u.a. um vier Ahorne, eine Stieleiche und eine Rotbuche. Mindestens zwei von diesen Bäumen, die Rotbuche und ein Ahorn, werden einmal dem Bauvorhaben „Museum“ weichen müssen, weshalb sie im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt werden können.

Die hier betroffenen Bäume werden jedoch, da der Neubau des Museums zeitlich nicht absehbar ist, zum temporären Erhalt festgesetzt (d.h. mindestens bis zur Ausnutzung des Baurechtes für ein Museum).

Es muss an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass alle Bäume an dieser Stelle des Plangebietes durch den bereits vorhandenen alten Bebauungsplan Nr. 67 überplant sind (dort also nicht zum Erhalt festgesetzt wurden). Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 240 vom August 2009 (mit Ergänzungen aus Mai 2010) geht daher nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft aus.

Im restlichen Plangebiet gibt es nur noch wenige erhaltenswerte Bäume, es werden daher noch ein Walnussbaum und zwei Ahorn-Bäume zum Erhalt festgesetzt (diese jeweils auf privaten Grundstücken, die nicht von Neubaumaßnahmen betroffen sein werden).

5.3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist in diesem Bebauungsplan von großer Bedeutung. In der gegenwärtigen Situation gibt es im Plangebiet zwei relevante städtebauliche Missstände, an der Ecke Poststraße/ Benrather Straße und an der Ecke Ellerstraße/ Benrather Straße.

Beide Eckbereiche *wurden und* werden durch leerstehende Gebäude/ Grundstücke geprägt. Bei den Gebäuden an der Ecke Poststraße/ Benrather Straße handelte es sich um eine Brandruine ehemaliger Schuppen und Garagen, dazu kommt ein großer kahler Brandgiebel. Hier wurden Abbruchmaßnahmen durchgeführt. *Dadurch tritt auch das Gebäude Poststraße 6 noch deutlicher als städtebaulicher Fremdkörper in den Vordergrund, so dass planerisch eine städtebauliche Alternative gefunden werden musste.*

Auf der Ecke Ellerstraße/ Benrather Straße steht zunächst das allmählich verfallende Gebäude Benrather Straße 24 (ehemalige Apotheke). Dieses *wurde* aber zumindest temporär im Rahmen des Fabry-Jahres 2010 teilgenutzt. *Mittlerweile dient es dem Fabry-Museum als zeitweises Lagergebäude.*

Dazu kommt das ebenfalls leerstehende Gebäude Ellerstraße 1a, ein „verbrauchtes“, schäbiges ehemaliges Vereinsheim/ Wohnhaus.

Für eine solch zentrale Lage am Westrand der Hildener Innenstadt sind derartige städtebauliche Missstände grundsätzlich nicht hinnehmbar.

Der Bebauungsplan Nr. 240 bietet hier die Chance, durch die mittel- bis langfristige Umsetzung des Museumsprojektes beide Eckbereiche nachhaltig aufzuwerten und damit das Ortsbild an dieser Stelle dauerhaft zu verbessern.

5.3.4 Schutzgut Boden

Aufgrund der Innenstadtlage des Plangebietes und der langen Bebauungsvorgeschichte kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Boden – im Sinne ungestörter naturnaher Bodenschichten – im vorliegenden Fall nicht betroffen ist. Im aktuellen Sachstandsbericht des Kreises Mettmann (2004) sind hier keine Flächen mit bekannten Bodenverunreinigungen aufgeführt.

Die nächstgelegenen Altlastenflächen sind:

- 6470/8 Hi Ecke Feldstraße/ Ellerstraße; ca. 100 – 120m entfernt;
- 6570/8 Hi Gerresheimer Straße; ca. 220 – 240 m entfernt;
- 6570/10 Hi Fritz Gressard-Platz; ca. 100 – 120 m entfernt.

Alle erwähnten Flächen sind bekannt und soweit untersucht bzw. saniert, dass von diesen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Allerdings gibt es beim Kreis Mettmann weitere „Altlastenverdachtsflächen“, es handelt sich um die Altstandorte mit den Nummern 6470/17 Hi (Benrather Straße 32/ Fabry-Museum) und 6470/16 Hi (Benrather Straße 34).

Diese Standorte sind nach Aussage des Kreises Mettmann bislang nicht weiter untersucht worden. Aufgrund der langjährigen (aber auch lange Zeit zurückliegenden) Nutzung als Standorte zur Herstellung von chemischen Erzeugnissen (Altstandort 6470/17 Hi) sowie der Nutzung als Tankstelle und Handel mit Anstrichmitteln (Altstandort 6470/16 Hi) ist nicht auszuschließen, dass von den Flächen Gefahren ausgehen bzw. Belastungen vorhanden sind.

Es liegen allerdings keine konkreteren Berichte in dieser Beziehung vor.

Die Flächen sind im Bebauungsplan als „Verdachtsflächen“ dargestellt.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer vorhanden. Der Itter-Bach als Hildens größtes Fließgewässer liegt südlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung und wird durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet nicht weiter berührt.

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Um eine eigenständige Bedeutung für das Klima oder die Luftqualität in Hilden zu haben, ist das Plangebiet sowohl zu klein als auch zu sehr in den Bebauungszusammenhang des Siedlungsraumes Hilden integriert.

Die Klimafunktionskarte für Hilden aus September 2008 definiert das Plangebiet als „lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsraum“, aufgrund der Lage am Hauptverkehrsstraßennetz liegen die Stickoxid-Konzentrationen bei mehr als 40 Mikrogramm/m³ Luft.

An dieser Situation wird sich auch nach der Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Projekte nichts verändern; der Bebauungsplan genauso wie seine

Vorgängerpläne sind nicht ursächlich für die hier beschriebene Lage im Bereich des Schutzgutes Klima und Luft.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zunächst befindet sich im Plangebiet das in der Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragene Baudenkmal „Alte Kornbrennerei (Kornbrennerei Vogelsang)“.

Das Gebäude wurde 1986 in die Denkmalliste eingetragen.

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach aus dem Jahr 1867. Zu dem Gebäude gehört auch ein Kesselhaus mit Schornstein. Die Außenwände bestehen im wesentlichen aus unverputztem Mauerwerk, es gibt aber auch Fachwerk-Außenwände. Für die Stadt besonders wichtig ist die Tatsache, dass auch die technischen Einrichtungen inkl. einer Dampfmaschine im Originalzustand erhalten blieben.

Das Baudenkmal wird i.d.R. einmal im Jahr im Rahmen des „Tages des offenen Denkmals“ der Öffentlichkeit präsentiert. Dazu kommen sporadische andere Anlässe. Während der Öffnungszeiten des Wilhelm-Fabry-Museums ist es für Besucher zugänglich.

Darüber hinaus liegen zwei Gebäude (Benrather Straße 32 und 34) innerhalb des Denkmalbereiches „Benrather Straße“, der von der Stadt Hilden im Jahr 1987 ausgewiesen wurde. Beide Gebäude werden auch in der Satzung als besonders prägend für den Denkmalbereich angesehen.

Die Gebäude stammen jeweils aus der Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert).

Auf diese Elemente wird bei der Ausgestaltung des Bebauungsplanes Rücksicht genommen, das Baudenkmal wird dargestellt, genauso die Grenze des Denkmalbereiches.

Da die äußere Gestalt und die Architektur eines möglichen neuen Wilhelm-Fabry-Museums derzeit noch völlig offen sind, können dazu keine Aussagen gemacht werden.

Es bestehen aber genügend architektonisch-bauliche Stilmittel, alte und neue Gebäude funktionell und ästhetisch überzeugend mit einander zu verbinden, so dass eine Beeinträchtigung des Denkmals Kornbrennerei grundsätzlich nicht zu erwarten ist, zumal es als „alleinstehendes“ Gebäude erhalten bleibt.

5.3.8 Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf

Für den Bebauungsplan Nr. 240 wurde durch das städtische Tiefbau- und Grünflächenamt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (August 2009, mit Ergänzungen aus Mai 2010)).

Aufgrund der langjährigen Überplanung des Plangebietes durch ältere Bebauungspläne und auch aufgrund der Tatsache, dass die geplanten neuen Ausweisungen keine „Kerngebietsausweisungen“ sind (also keine komplette Überbauung eines Grundstückes ermöglichen), wird in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen.

Auch die mögliche Entfernung des erhaltenswerten Baumbestandes kann nicht als Eingriff angesehen werden, da diese Bäume nicht unter Schutz stehen und daher jederzeit hätten entfernt werden können.

Daraus ergibt sich, dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine etwaige Kompensation nicht erforderlich sind.

Dennoch werden verschiedene landschaftsplanerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, dies gilt insbesondere für den Baumerhalt.

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

Das Lärmschutzgutachten von Grasy+Zanolli, Köln, aus Februar 2010 zeigt deutlich die Problematik auf, die sich aus der Lage des Plangebietes im Eckbereich zweier stark befahrener Hauptverkehrsstraßen ergibt.

Bei der Betrachtung der an den Fassaden auftretenden Geräuschpegel werden die Orientierungswerte entlang der Straßenzugewandten Seiten deutlich überschritten. Diese Überschreitung führt an der bestehenden Wohnbebauung zu Pegeldifferenzen am Tag von bis zu 17 dB(A) und in der Nacht von bis zu 19 dB(A) bei Bezug auf die Orientierungswerte für ein WA.

Am geplanten Museumsneubau werden insbesondere im interessierenden Tageszeitraum Pegeldifferenzen von bis zu 15 dB(A) ermittelt (Bezug: Orientierungswerte MI).

An den der Straße abgewandten Fassaden liegen die Pegel deutlich niedriger. Die angesetzten Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in der Bestandssituation an den Wohngebäuden von 2 dB(A) bis hin zu 12 dB(A) überschritten.

Durch die geplante „Riegelbebauung“ (Museumsneubau) werden die Pegel verringert. Teilweise wird eine rechnerische Verminderung der Beurteilungspegel von bis zu 10 dB gegenüber der Bestandssituation erreicht. Zumindest an den Straßenabgewandten Seiten können die Orientierungswerte dann „nahezu durchgehend“ eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen für die Straßenfronten an der Benrather Straße und an der Ellerstraße aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Auch eine Abnahme der Verkehrsbelastung ist nicht absehbar.

Daher werden im Bebauungsplan nun Lärmpegelbereiche formuliert, die bei den Neubaumaßnahmen (Museum und Wohnungsneubau) erreicht werden müssen und die auch bei Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand zum Einsatz kommen. Es handelt sich demnach um Massnahmen des passiven Lärmschutzes.

Für die neugeplante Zufahrt zum privaten Garagenhof (von der Poststraße aus) schlägt das Gutachten eine ca. 16m lange und 2,00m hohe Lärmschutzmauer an der westlichen Grundstücksgrenze vor, um die Ruhebereiche der Wohnbebauung an der Poststraße vor zusätzlicher Lärmbelastung zu schützen.

Im Rahmen der Umsetzung von Umlegungsregelungen wurde inzwischen eine 16m lange und 2m hohe Mauer in Lärmschutzausführung an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Diese Mauer bietet Schutz gegenüber der Nutzung von drei neu gebauten Garagen. Deren Garagentore sind zudem mit elektrischen Antrieben versehen, um unnötige Lärmbelastungen der Nachbarschaft zu vermeiden.

Für weitere Garagenneubauten im Plangebiet wird zudem durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass auch hier nachgewiesen geräuscharme Garagentore eingesetzt werden.

Der Schutz des Blockinnenbereiches vor dem Straßenlärm kann dagegen durch die Ausrichtung des zukünftigen Museumsneubaus als „Riegelbebauung“ erreicht werden. *Dies wird ergänzt durch eine geschlossene Blockrandbebauung im Eckbereich von Benrather Straße und Poststraße.*

Demnach ergeben sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 240 keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

5.5 Entwicklungsprognose – 0-Variante

Das Plangebiet ist heute bereits weitgehend bebaut, Neubauten sind nur noch im Bereich von Baulücken möglich. Eine 0-Variante bedeutet in diesem Fall also zunächst nur, dass diese Baulücken unbebaut bleiben.

Das Wilhelm-Fabry-Museum könnte weiter an seinem heutigen Standort verbleiben, hätte aber kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten und wäre weiterhin von der Straße her kaum einzusehen.

Viele der vorhandenen Bäume würden weiter bestehen bleiben, andere würden von ihren Besitzern aus den verschiedensten Beweggründen heraus entfernt. Eine 0-Variante wäre keine Existenzgarantie für die Bäume im Plangebiet, trotz einer inzwischen in Hilden rechtskräftigen Baumschutzsatzung.

Schließlich würden die leerstehenden Gebäude weiterhin verfallen bzw. in einem Zustand verharren, in dem von ihnen zwar keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht, das Stadtbild jedoch dauerhaft beeinträchtigt wird.

Insgesamt bleibt daher festzuhalten, dass eine 0-Variante im vorliegenden Fall keine Alternative ist, wenn es darum geht, ernste städtebauliche Missstände auf planerischer Ebene zu beheben und dem Wilhelm-Fabry-Museum eine Entwicklungsperspektive zu geben, die es als wichtiger Bestandteil des Hildener Kulturlebens auch benötigt.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das heutige Wilhelm-Fabry-Museum steht in einem engen räumlichen und konzeptionellen Zusammenhang mit dem Baudenkmal „Alte Kornbrennerei“. Schon aus diesem Grund ist eine räumliche Verlagerung des Museums an einen anderen Standort im Stadtgebiet sehr fragwürdig. Dies gilt umso mehr, wenn es darum geht, ein entsprechendes Grundstück in der Hildener Innenstadt zu finden.

Für den Eckbereich Ellerstraße/ Benrather Straße wäre es grundsätzlich denkbar, anstelle eines Museumsneubaus auch ein mehrgeschossiges Gebäude mit Zweckbestimmungen wie Wohnen oder Büro/Gewerbe zu planen.

Für einen Wohnstandort erscheint gerade dieser Eckbereich an einer der am stärksten befahrenen Knotenpunkte Hildens jedoch denkbar ungeeignet.

Ein gewerblich genutztes Bürogebäude wiederum sprengt mit seinen Stellplatzanforderungen die Möglichkeiten dieses Eckgrundstückes. Zudem steht in Hilden bereits genügend frei verfügbarer Büroraum zur Verfügung, so dass eine dauerhafte Nutzung alles andere als sicher wäre.

Eine öffentliche und nach Öffentlichkeit suchende Nutzung wie ein Museum dagegen ist ein geeigneter Nutzer für eine solche städtebaulich schwierige Situation.

Angesichts der erheblichen Schwierigkeiten für andere Nutzungen an diesem speziellen Standort und der genauso erheblichen Schwierigkeiten, für das Museum ein Alternativ-Grundstück in vergleichbar guter Lage zu finden, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet wenig attraktiv. Sie werden daher seitens der Stadt Hilden auch nicht weiter verfolgt.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB werden die im Umweltbericht prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft überwacht. Das Monitoring erfolgt durch die zuständigen Fachämter der Stadt Hilden, zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden beim Kreis Mettmann oder beim Staatlichen Umweltamt Düsseldorf.

Aufgrund der Umweltproblematik in dieser Innenstadtlage sind Überwachungs- (Monitoring-) Maßnahmen insbesondere im Bereich von Verkehrsbelastung, Verkehrslärm und Luftqualität

erforderlich.

Mit städtischen Mitteln ist es möglich, die Verkehrsbelastung auf der Ellerstraße und der Benrather Straße regelmäßig durch Zählungen festzustellen und damit die Verkehrsentwicklung zu verfolgen. Hieraus lassen sich dann auch Rückschlüsse auf die Entwicklung der Lärmsituation ziehen.

Hinsichtlich der Luftqualität ist die Situation wesentlich komplexer. Für die Kontrolle der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden zuständig, sondern das Landesumweltamt. In Hilden gibt es keinen Mess-Container-Standort, mit dem das Landesumweltamt regelmäßig die Luftqualität bestimmen und in Relation zu den bestehenden Grenzwerten stellen könnte.

Bisher gehört keine Straße im Stadtgebiet Hilden zum Messnetz des Landesumweltamtes. Ob daraus geschlossen werden kann, dass die Qualität der Luft hier als unproblematisch beurteilt werden kann, ist eine Frage, die im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens nicht beantwortet werden kann. Dies gilt umso mehr, als dass nicht bekannt ist, ob überhaupt im Kreis Mettmann und/oder in der Stadt Hilden jemals ein entsprechender Mess-Container aufgestellt wird. Eine Basis für die Überwachung der Luftqualität ist damit nicht vorhanden.

Inwieweit dazu eine Notwendigkeit bestehen würde, kann von dieser Stelle nicht gesagt werden.

Eine weitere Maßnahme des Monitoring ist die Kontrolle der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume auf den verschiedenen betroffenen Grundstücken.

Nach fünf Jahren sollen die Bäume nach Schädigungen durch den - für die Baummaßnahme erforderlichen - Rückschnitt untersucht werden. Sollten diese auftreten, muss für die geschädigten Bäume an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden.

Bei der Überwachung sind auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren.

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden. Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

5.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt im Eckbereich der stark befahrenen Ellerstraße und Benrather Straße.

Da es sich um ein seit mehr als einem Jahrhundert bebautes und von Menschen genutztes Areal handelt, gibt es keine relevanten Freiraum- oder Naturaspekte, die durch das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren berührt würden.

Für ein später zu erwartendes Bauvorhaben zu entfernende größere Bäume werden zumindest temporär erhalten und können dann bei Ausnutzung des Baurechtes für das Wilhelm-Fabry-Museum in dessen Außenanlagen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Problematisch ist im vorliegenden Fall allein der Lärm-Aspekt, insbesondere der Verkehrslärm.

Dieser kann durch das Planvorhaben nicht im Sinne einer Reduzierung beeinflusst werden, das Planvorhaben ist auch nicht ursächlich für die Lärmproblematik.

Durch einen Museumsneubau im Eckbereich Ellerstraße/Benrather Straße kann zumindest der Blockinnenbereich deutlich besser vom Straßenlärm abgeschirmt werden. Für Neubauten und für den Gebäudebestand an der Benrather Straße werden Lärmpegelbereiche definiert, die bei Baumaßnahmen einzuhalten sind.

Die Verlegung der Zufahrt zu dem privaten Garagenhof auf das Grundstück Poststraße 2 führt dort zu einer neu zu bewertenden Lärmschutz-Situation. Dieser Entwicklung wurde durch den Bau einer Schallschutzmauer entlang einer Grundstücksgrenze sowie durch elektrische Garagentorantriebe Rechnung getragen.

Die planerisch neu geschaffene Möglichkeit einer geschlossenen Blockrandbebauung im Eckbereich Benrather Straße/ Poststraße trägt hier zu einer Abschirmung der Blockinnenbereiche bei.

Weitere Umweltaspekte werden durch den Bebauungsplan Nr. 240 nicht berührt.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Um die Konzeption insbesondere für den möglichen Museumsneubau überhaupt umsetzen zu können, sind der Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Hilden und andere bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Für diese bodenordnerische Neugestaltung hat der Rat der Stadt Hilden (nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss) mit Beschluss vom 17.12.2008 die Umlegung angeordnet.

Die Betroffenen im Plangebiet wurden im Januar/Februar 2009 angehört. Der Inhalt verschiedener Rückmeldungen ist bereits in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen. Der Umlegungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 07.05.2009 dann die Einleitung der Umlegung nach § 47 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Umlegungsgebiet hat die Bezeichnung U 42 erhalten.

Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden erfolgte am 16.06.2009 (Amtsblatt Nr. 14/2009).

Die Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern laufen.

Aufgrund dessen konnten in der Zwischenzeit im Vorgriff auf den Bebauungsplan verschiedene Umlegungsinhalte umgesetzt werden, etwa in Hinsicht auf den Bau einer neuen Zufahrt zum privaten Garagenhof oder den Bau einer Lärmschutzmauer und das Aufstellen neuer Garagen.

Das Gehweggrundstück 304, Flur 51, befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Hilden. Hier sind entsprechende Regelungen zu treffen.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Für den Neubau des Wilhelm-Fabry-Museums gibt es derzeit keine belastbaren (also auf konkreten Entwürfen beruhende) Kostenschätzungen oder –ermittlungen.

Hier wird u.U. ein architektonischer Wettbewerb für erste Informationen sorgen, der für die Zeit nach dem Jahr 2010 („Fabry-Jahr“) angedacht ist.

Andere Maßnahmen *wurden* dagegen schon früher umgesetzt, etwa der Bau der neuen Zufahrt zum privaten Garagenhof über das Grundstück Poststraße 2, der Neubau einiger (Ersatz-) Garagen und verschiedene Toranlagen. Hierfür wurden der Umlegungsgeschäftsstelle die entsprechenden Finanzmittel zur Verfügung gestellt. Der Rat der Stadt Hilden hat diese Mittel im Dezember 2009 bewilligt. Auch wurden bereits Finanzmittel bereitgestellt für den Erwerb von Grundstücken.

Diese letztgenannten Maßnahmen wurden dann auch im Laufe des Jahres 2010 weitgehend realisiert, innerhalb der Zuständigkeit des Umlegungsausschusses der Stadt Hilden und unter Zuhilfenahme der technischen Fachämter der Stadt Hilden.

Hilden, den 18.08.2011

Im Auftrag

Groll
SGL