

**Bebauungsplan Nr. 258
mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16**

für den Bereich
Schwanenstraße / Itterbach / Schwanenplatz

**- Begründung-
und Umweltbericht**

Stand: 08. Februar 2012



Hilden

Die Streichung und kursiv dargestellten Änderung wurden aufgrund der Anregungen
aus der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange vorgenommen.

Auftraggeber:
Architekturbüro Schuba
Scheibenstr. 49
40479 Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	ii
Abbildungsverzeichnis	iv
Teil A – Begründung	6
1. Gesetzesgrundlagen	6
3. Lage und Größe des Plangebietes	6
3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes	6
4. Bisheriges Planungsrecht	7
5. Ziel und Zweck der Planung	8
6. Planinhalte	9
6.1 Städtebauliche Konzeption	9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Baukörperfestsetzung	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4 Erschließung	11
6.5 Immissionsschutz	12
6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
6.7 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen	14
6.8 Nebenanlagen	14
6.9 Ver- und Entsorgung	14
6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	15
6.11 Grünflächen	15
6.12 Örtliche Bauvorschriften	16
6.13 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB	16
6.14 Vorhaben und Erschließungsplan	16
6.15 Fahrradabstellplätze	16
7. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	16
7.1 Biotoptypen	16
7.2 Bodennutzungen	17
7.3 Faunistische Potentialräume	17
8. Kosten und Durchführung der Planung	18
Teil B Umweltbericht	19
1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
1.1 Eingrenzung des Plangebiets	19
1.2 Beschreibung des Vorhabens	19
1.3 Zu erwartende Beanspruchung des Grund und Bodens	20
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise	20
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	20
2.2 Vorgehensweise	21

2.3	Alternativendiskussion	23
3.	Fachgesetze und Ziele des Umweltschutzes	23
4.	Planerische Vorgaben für das Untersuchungsgebiet	26
4.1	Regional- Landesplanung	26
4.2	Flächennutzungsplanung	26
4.3	Landschaftsplanung	26
4.4	Planungsrecht	27
4.5	Angrenzende Bebauungspläne	27
4.6	Ergebnis und Wertung	27
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung	28
5.1	Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit	28
5.2	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen	30
5.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	30
5.2.2	Reale Vegetation und Auswirkungen des Vorhabens	30
5.2.3	Faunistische Potentialräume und Auswirkungen des Vorhabens	31
5.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	33
5.4	Schutzgut Boden	34
5.5	Schutzgut Wasser	35
5.6	Schutzgut Klima und Luft	37
5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
5.8	Wechselwirkungen	41
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	41
6.1	Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf	41
6.1.1	Vorgehensweise	42
6.1.2	Bestand	42
6.1.3	Planung	43
6.1.4	Bilanz	43
6.2	Auszuführende Maßnahmen	45
6.2.1	Ausgleichsmaßnahmen	45
6.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes	45
6.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrelevanter Beeinträchtigung	46
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	47
8.	Zusammenfassung	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3-1	Fachgesetze und Ziele des Umweltschutzes	26
Abb. 4.3-1	Auszug aus dem Grünordnungsplan der Stadt Hilden, 2001	27
Abb. 5.6-1	Auszug aus klimaökologischer Funktionskarte (Quelle: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Geonet Umweltconsulting GmbH, Hannover 2008)	38
Abb. 5.6-2	Auszug aus Jahresmittelwert der NO ₂ -Immission in µg/m ³ im Stadtgebiet von Hilden.(Quelle: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Geonet Umweltconsulting GmbH, Hannover 2008)	38
Abb. 5.6-3	Auszug aus Jahresmittelwert der PM ₁₀ -Immission in µg/m ³ im Stadtgebiet von Hilden.(Quelle: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Geonet Umweltconsulting GmbH, Hannover 2008)	39
Abb. 6.1-1	Bestand aktueller Biotopen	44
Abb. 6.1-2	Biotopen nach Umsetzung der Maßnahme	44
Abb. 8-1	Zusammenfassung der Auswirkungen (Quelle: eigene Darstellung)	50

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
KFZ	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPIG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WA	Allgemeines Wohngebiet
VEP	Vorhaben-und Erschließungsplan

Teil A – Begründung

1. Gesetzesgrundlagen

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) zuletzt geändert durch Art. 4 Gv. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung durch das Gesetz vom 17.12.2000 (GV. NRW. S. 863)

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 258 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16) liegt zentral in der Hildener Innenstadt zwischen Berliner Straße und Benrather Straße, es wird im Norden begrenzt durch den Itterbach und im Osten durch die Schwanenstraße. Es beinhaltet die Flurstücke 95, 98, 923, 926, 928, 929, 930, 931 in Flur 58 der Gemarkung Hilden. Die Fußgängerzone (Mittelstraße) der Hildener Innenstadt (Hauptzentrum) liegt in rund 100 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,31 ha.

3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen geprägt durch Wohnhäuser mit Gewerbe im Untergeschoss oder gewerblich genutzte Gebäude. Die Geschossigkeit sowie die Gebäudeformen in der Umgebung des Plangebietes sind insgesamt sehr inhomogen. Hauptsächlich befinden sich im Plangebiet zwei bis teilweise viergeschossige Wohngebäude mit diversen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß (Textilreinigung, Kino, Gastronomie, Einzelhandel). Im nördlichen Teil des Plangebietes, auf der Schwanenstraße im Kreuzungsbereich Schwanenstraße / Benrather Straße befindet sich das AMBER Hotel Hilden, in einem viergeschossigen Gebäude. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, direkt gegenüber dem Plangebiet, liegt der Hotelparkplatz mit ca. 18 Stellplätzen, weitere 21 Stellplätze sind sich in der unter dem Gebäude befindlichen Tiefgarage untergebracht.

Westlich angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude, daneben ein zweigeschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss an. Bis vor kurzem wurden diese gewerblichen Räumlichkeiten als Druckerei genutzt. Diese ist stillgelegt und die Räumlichkeiten stehen zum jetzigen Stand der Planerstellung zum Verkauf.

Im Gebäude am Kreuzungsbereich Benrather Straße /Berliner Straße ist ein Kinosaal zu finden, mit einer Gaststätte im Kellergeschoss und direkt neben dem Kinosaal eine weitere Gaststätte.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung mit Parkplätzen im zum Plangebiet gewandten Innenhof und einer unter dem Gebäude befindlichen Tiefgarage.

Der östliche Bereich des Plangebietes besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Gebäuden, teils Fachwerkhäusern. Die Häuser 17, 21 und 23 der Schwanenstraße stehen unter Denkmalschutz.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der östlichen Plangebietsgrenze direkt an der Schwanenstraße ein ebenfalls unter Denkmalschutz stehendes zweieinhalbgeschossiges Fachwerkhaus. Dieses sogenannte „Haus auf der Bech“ (Schwanenstraße 17) wurde um 1670 erbaut und gehört damit zu den ältesten erhaltenen Gebäude in Hilden.

4. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden, aus dem Jahre 1993, ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ mit der Konkretisierung „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen. Des Weiteren wird im nördlichen Plangebiet entlang des Itterbaches ein ca. 10 m breiter, dem Gewässerschutz dienender Grünstreifen vorgesehen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger B-Plan. Auch ohne B-Plan ließen sich die am Schwanenplatz (gewidmet als öffentliche Verkehrsfläche/Anliegerstraße) und die an der Schwanenstraße gelegenen Grundstücksteile nach § 34 BauGB bebauen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt insgesamt im Geltungsbereich der Satzung für den „Denkmalbereich Innenstadt“ der Stadt Hilden (vom 03.09.1987). Ferner ist das Gebäude Schwanenstraße 17 ein in der Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragenes Denkmal nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Sonstiges

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope. Der Grünordnungsplan (GOP) 2001 der Stadt Hilden weist für den hier angesprochenen Bereich die Nutzung „Innenstadt“ aus.

Die Plangebietsfläche ist im Kataster des Kreises Mettmann verzeichnet und mit der Altlastenklasse 4 („Verdacht ausgeräumt“) eingestuft. Demnach ist eine Darstellung im B-Plan nicht erforderlich.

5. Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich in Privatbesitz, die Gebäude sind zum Teil leerstehend. Das Architekturbüro Dipl. - Ing. H. Schuba aus Düsseldorf beabsichtigt das Gebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Struktur zu schaffen und somit das Plangebiet aufzuwerten.

Hierfür entstehen insgesamt fünf Bauwerke. Die Planung sieht vier der fünf Bauwerke als Solitäre vor. Das fünfte Bauwerk soll als Anbau an ein südlich an das Untersuchungsgebiet anschließendes Haus, im Bereich der Schwanenstraße errichtet werden.

Ziel der Planung ist es, die derzeit bestehende strukturelle und funktionale Trennung des Geländes aufzuheben und diesen innenstadtnahen Bereich künftig mit einer aufgelockerten und sich in das Umfeld und die unmittelbare Nähe zur lter einfügenden Wohnbebauung auszugestalten.

Geplant sind drei Stadthäuser (Solitäre) mit jeweils drei Wohneinheiten sowie ein Stadthaus (Solitär) mit vier Wohneinheiten, die dem Verlauf des Geländes von Schwanenstraße zum Schwanenplatz folgen. Des Weiteren ist ein Wohnhaus als abgestufter, der Nachbarbebauung angepasster Baukörper mit 3 Wohneinheiten geplant, der die Bebauung entlang der Schwanenstraße ergänzt. Mit der Baumaßnahme werden insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu dem historischen Umfeld /Stadtkern, ist eine schlichte kubische Bebauung im Sinne des Bauhausstiles vorgesehen, die nicht in Konkurrenz zum vorhandenen Fachwerk tritt, sondern sich zurückhaltend in das Gesamterscheinungsbild einfügt und somit das städtebauliche Gefüge abrundet.

Durch das Planungsziel der Nachverdichtung des Plangebietes und der damit verbundenen Innenentwicklung, wird das Plangebiet im innenstadtnahen Bereich für alle Altersgruppen interessant, da kurze Wegebeziehungen zur Innenstadt bestehen. Die städtebaulich notwendigen Stellplätze für die fünf Häuser sollen in einer Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen nachgewiesen werden. Oberirdisch sollen darüber hinaus vier weitere Stellplätze entstehen. Drei dieser Stellplätze sind für die Nutzer des „Hauses auf der Bech“ vorgesehen.

Die behutsame Nachverdichtung und mit dem Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung im Innenbereich, entspricht ebenfalls der im strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden vom November 2010 als gut für die Zukunft dargestellte Leitlinie.

Durch die Errichtung einer Tiefgarage soll eine städtebaulich verträgliche Lösung in Bezug auf den Stellplatznachweis erreicht werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan soll das Planungsrecht für die Wohnbebauung an diesem Standort schaffen.

Die Stadt Hilden besitzt durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch den Anschluss an die überregionalen Verkehrsstrassen (Bundesautobahnen A3, A46 und A59) auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst. Eine wachsende Nachfrage nach günstig gelegenem Wohnraum bestätigt dies.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen soll der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 258 VEP Nr. 16 aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene B-Plan soll auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

6. Planinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit vier je 3 Wohneinheiten beinhaltenden Wohnhäusern vor, drei davon sind als dreigeschossige Gebäude geplant, eines davon erhält zusätzlich ein Staffelgeschoss. Darüber hinaus sieht der Entwurf noch ein weiteres dreigeschossiges Wohngebäude plus Staffelgeschoss mit vier Wohneinheiten vor.

Die Erdgeschosswohnungen der fünf Neubauten erhalten jeweils eine auf Geländeneiveau liegende Terrasse. Die Fläche zwischen den Häusern wird als zusammenhängende private Gartenfläche begrünt und ausgestaltet. Eine Zuweisung einer parzellengenauen Gartenfläche mit individueller Eingrünung erfolgt nicht.

Die Gesamtanlage soll den derzeitigen, parkartigen Charakter des westlichen Gartenbereichs aufnehmen.

Die benötigten Stellplätze für die Gebäude des Plangebietes werden neben der Anlage von 4 oberirdischen Stellplätzen in einer Tiefgarage unter den Gebäuden geschaffen. 21 der insgesamt 25 auszubauenden KFZ-Stellplätze befinden sich demnach unterirdisch. Die Tiefgarage soll unter dem als Anbau zu errichtenden Gebäude und dem ersten Solitärbauwerk im östlichen Planbereich errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über einen mit PKW-Lift von der Schwanenstraße, der mit einem Rolltor geschlossen wird.

Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über eine halböffentliche, geschwungene Wegeverbindung als Brückenschlag zwischen Schwanenstraße und Schwanenplatz. Dieser Erschließungsweg soll über die gesamte Länge in einer Breite von mind. 2,50m mit einem Pflasterbelag befestigt werden. ~~Ein dem Weg folgender, 0,50 bis 1,00m breiter Streifen in~~

~~teilversiegelter Bauweise (Rasengittersteine), dient der Wegetrasse als Erweiterung bei etwaigen Rettungseinsätzen. Auf der Höhe der 2 Gebäude des WA2 ist vor den Gebäuden auf eine Länge von 11m und einer Breite von 4m eine Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Diese Teilfläche ist ebenfalls mit Rasengittersteinen befestigt.~~ Mit Ausnahme der Nutzung durch Entsorger und Rettungskräfte, sowie dem ersten Teilstück zwischen Schwanenstraße und der auf dem Gelände zu errichtenden, oberirdischen Stellplatzanlage für bis zu vier KFZ, soll die Wegeverbindung ausschließlich fußläufig genutzt werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und entsprechend der Entwurfsintention in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO eingeteilt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des B-Plans, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens, mit dem Planungsziel und mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO für die Hauptgebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf III und eine offene Bauweise festgesetzt. Im Zuge der weiteren Planung wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FF) der einzelnen Häuser dem Geländeverlauf angepasst. Von OK FF beträgt die OK Attika bei Gebäuden mit drei Geschossen ca. 10,05m und bei Gebäuden mit zusätzlichen Staffelgeschoss ca. 12,25m. Die zulässige Wandhöhe (WH) bezieht sich auf Meter Oberkante Fertigfußboden (m OK FF). Die OK FF wird hierbei auf 48,5m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt. ~~Da im Baufenster WA5 (Baudenkmal) aufgrund der baulichen Gegebenheiten keine Wandhöhen angegeben werden können wird die Firsthöhe über Normalhöhennull (FH ü. NHN) angegeben. Die Firsthöhe beträgt 59,99m ü. NHN.~~ Des Weiteren darf die Attika des 3. Stockwerkes des geplanten Gebäudes an der Schwanenstraße (WA3) höchstens die Höhe der Traufe des Walmansatzes des „Haus auf der Bech“ (WA5) erreichen. ~~Eine Überschreitung um bis zu 63cm ist zulässig.~~ Damit kann verhindert werden, dass ein störender Gebäudesprung zustande kommt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wurden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Somit soll stufenweise ein baulicher Übergang vom Schwanenplatz zur Itter geschaffen werden.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen kann eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht werden. Die Festsetzungen bilden den stadtplanerischen Rahmen für eine an den vorhandenen Baustrukturen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

6.2.1 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Baukörperfestsetzung

Im dem WA Gebiet wird eine Tiefgarage vorgesehen. Dies ist wegen der geringen Grundstücksgröße und der integrierten Lage erforderlich, um das angestrebte städtebauliche Konzept realisieren zu können. Oberhalb der Tiefgaragenabdichtung wird eine Dachbegrünung mit Überdeckung mit mind. 60 cm durchwurzelbaren Substrat ausgeführt.

Bezugnehmend auf § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der im WA festgesetzten GRZ von 0,4 durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA Gebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch kann Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bestandsgebäudes (Baudenkmal) „Haus auf der Bech“ werden als Baulinien festgesetzt.

Im B-Plan wird in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des Umfeldes die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude entlang der Itter dürfen erst nach einem öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem BRW errichtet werden.

6.4 Erschließung

Zur Erschließung der Wohnhäuser verläuft durch das Wohngebiet von der Schwanenstraße aus, in Ost-West-Richtung, eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche als halböffentliche geschwungene Wegeverbindung zum Schwanenplatz.

Mit Ausnahme der Nutzung durch Entsorger und Rettungskräfte sowie die auf dem ersten Teilstück zwischen Schwanenstraße und der auf dem Gelände zu errichtenden oberirdischen Stellplatzanlage für bis zu vier KFZ, soll die Wegeverbindung ausschließlich fußläufig genutzt werden.

Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage unter den Wohnhäusern nachgewiesen. Zusätzliche Stellplätze entstehen auf den privaten Grundstücksflächen oberirdisch

Das Plangebiet wird über die Buslinien 783, 784, 785 und 03 mit der Haltestelle „Fritz-Gressard-Platz“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung. Außerdem befindet sich in etwa 1.000 m Entfernung der S-Bahn Anschluss über den Bahnhof „Hilden“.

6.5 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Straßen und Gewerbeeinheiten, anhand der Vorgaben der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den gewerblichen Lärm, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten tagsüber eingehalten werden. In den Nachtzeiten können leichte Spitzenpegelüberschreitungen von 2 -3 dB(A) durch den Hotelparkplatz an den Fassaden der nördlich im Plangebiet liegenden Gebäude an der Itter nicht ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den verkehrsinduzierten Lärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, 55 dB(A) tagsüber und 40/45 dB(A) nachts durch die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr an den Fassaden in Richtung Benrather Straße in den EG tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. An den ungünstigsten oberen Stockwerken liegen die Immissionspegel durch den Straßenverkehr ca. 3 dB(A) höher, wodurch Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) möglich bzw. zu erwarten sind.

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

Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Die Festsetzung wird aufgenommen, da an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen

unterschiedliche Beurteilungspegel gemäß schalltechnischer Untersuchung zu verzeichnen sind. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche berücksichtigen den jeweils höchst anzunehmenden Beurteilungspegel in dem lärmintensivsten Geschoss.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	ab 80	²⁾	²⁾	50

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

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und daraus resultierender Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen wird.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung ist die durch das Wohngebiet, von der Schwanenstraße aus in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindungsfläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastet. Diese Belastung wird auch im Durchführungsvertrag eingetragen.

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit, Ver- und Entsorgern sowie Rettungskräften. Für die Allgemeinheit gilt nur das Gehrecht zwischen 8-20 Uhr. Außerhalb dieses Zeitraums dient der Weg nur zur Privatnutzung.

Des Weiteren gilt für die Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten, der Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Flurstück 923, zusätzlich ein Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer der Stellplätze.

6.7 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

Im B-Plan ist festgesetzt, dass Tiefgaragen (TGa), und Stellplätze (St) nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sind. In dem WA Gebiet sind Garagen unzulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).

Diese Festsetzung erfolgt, um die Wohnruhe in den Gärten sicherzustellen und eine zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze und Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu vermeiden.

Die Tiefgarage ist oberhalb der Tiefgaragenabdichtung zu begrünen und mit einer Überdeckung von mind. 60 cm auszuführen. So soll ein geordnetes städtebauliches Bild durch die Begrünung und Nutzung des Tiefgaragendaches als private Gartenfläche gesichert werden.

6.8 Nebenanlagen

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die Grundstücksflächen überwiegend gärtnerisch gestaltet werden und nicht übermäßig versiegelt werden.

Nach Landesrecht genehmigungsfreie Nebenanlagen (z.B. gemäß § 65 BauO NRW) sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Müllbehälter sind nur in als Müllstandort festgelegten Flächen zulässig.

6.9 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des im B-Plangebiet anfallenden Schmutzwassers wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Schwanenstraße angeschlossen. Eine Ableitung über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Schwanenplatz ist hydraulisch möglich.

Eine uneingeschränkte Ableitung des Regenwassers über den vorhandenen RW-Kanal in der Schwanenstraße ist nicht möglich. Das Regenwasser der zusätzlich anfallenden Dachflächen und privaten befestigten Erschließungsflächen ist mittels Rigolen und/oder Mulden und /oder Bierkastenelementen zu versickern. Die Befestigung der Erschließungsflächen ist mit versickerungsfähigem Pflaster vorzunehmen. Konkrete Festsetzungen der Versickerung von Oberflächenwasser werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die vorhandene Einleitung aus dem Gebäude „Haus auf der Bech“ bleibt bestehen. Generell ist die Versickerungsfähigkeit gegeben.

Die Müllstandorte befinden sich in den Kellerräumen des neu geplanten Gebäudes an der Schwanenstraße und an einem gekennzeichneten Müllstandort auf privater Fläche am Schwanenplatz. Die Abfallgefäße müssen zur Abfuhr an die nächste gewidmete Straße bereitgestellt werden. Dies wäre zum Einem ein definierter Ort auf dem Schwanenplatz und zum anderen an der Schwanenstraße.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die Vegetationsflächen sollen durch Gebrauchsrasen in Kombination mit Pflanzflächen aus Bodendeckern und Kleinsträuchern begrünt werden. Insgesamt 325 m² werden innerhalb der vorhandenen Vegetationsfläche mit standortgerechten strauchartigen Pflanzungen, als Ergänzung zu dem vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand versehen. Die Pflanzung von insgesamt drei standortgerechten Bäumen zweiter Ordnung, im mittleren und östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, ergänzt die parkartige Situation.

Der Böschungsbereich des Itterufers wird in Absprache mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband angepasst und ebenfalls mit standortgerechter natürlicher Vegetation begrünt.

6.11 Grünflächen

Die mit der Zweckbestimmung „Böschungsbereich Itterbach“ festgesetzte private Grünfläche dient zum Schutz des Böschungsbereichs der Itter und für die mögliche Bewirtschaftung durch den BRW. In Absprache mit dem BRW wird die Böschung generell von der außerhalb des Plangebietes liegenden Böschungsmauer aus, bis in das Plangebiet hineinragend angepasst und ebenfalls mit standortgerechter Bepflanzung begrünt. Flächen die sich hierbei innerhalb des Plangebiets befinden, sind als private Grünflächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Im Detail handelt es sich um den Bereich entlang der Gebäude des WA2. Ausgehend von dem alten Baumbestand im Westen bis hin zum dem neu geplanten Gebäude an der Itter (östliches Gebäude WA2) soll auf einer Länge von rund 50m der Böschungsbereich angepasst werden. Ausgehend von der jetzigen Mauer der Itter wird eine Böschung von rund 9m entstehen. Auf einer Breite von 6,5m sind bis auf die Ausnahme der Ecken der 2 geplanten Gebäude von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das geplante Gebäude an der Itter wird entgegen dem abzureißenden Gebäude mit einem Abstand von 3m zur Ittermauer errichtet.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

Im vorhabenbezogenen B-Plan werden Flachdächer (FD) festgesetzt. Für das Baudenkmal werden keine Festsetzungen bezüglich der Dachform festgesetzt.

6.13 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Gebäude nahe dem Itterbach (WA2) sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband zu errichten.

6.14 Vorhaben und Erschließungsplan

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.15 Fahrradabstellplätze

Bezug nehmend auf § 4 Abs. 2 i.V.m. der Anlage „Richtzahlen der Fahrradabstellplatzsatzung (vom 26.05.2011) sind je Wohneinheit mind. 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Daraus sind mind. 20% als Abstellplätze für Besucher/innen entsprechend § 2 Abs. 3 der Satzung herzustellen.

7. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Durch das Planungsrecht, das durch den vorhabenbezogenen B-Plan geschaffen wird, werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Jedoch sind weite Teile des Plangebietes bereits heute bebaut beziehungsweise durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt.

7.1 Biotoptypen

Das gesamte Plangebiet ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ bewertet worden. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen wurden in die Bilanzierung nicht mit aufgenommen. Hier wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden (Stand 10.11.2010) verwiesen. Der zu erbringende Ausgleich für schützenswert einzuordnende Bäume, die aufgrund der geplanten Maßnahme oder im Hinblick auf eine nachhaltige Vegetationsstruktur gefällt werden, wird im Rahmen eines Baumfällantrags ermittelt. Hinsichtlich der erhaltenswerten und im Zuge der Baumaßnahme

zu fällenden Bäume, wurde vom Büro „Strauchwerk Landschaftsarchitekten“ basierend auf dem von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Blinken / Töpfer erarbeiteten Baumkataster eine Stellungnahme verfasst.

Die sich ergebenden ökologischen Werteinheiten (ÖWE) der biotoptypen belaufen sich auf 5.426,10 Pkt. Durch Wiedereingrünung und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Punktzahl von 5.406,14 ÖWE nach der Umsetzung der Maßnahme. Der Eingriff kann demnach nicht vollständig ausgeglichen werden. Da keine externen Flächen zur Verfügung gestellt werden können, ist ein Ersatzgeld zu leisten.

7.2 Bodennutzungen

Das Plangebiet ist im derzeitigen Zustand mit rund 1.220 m² versiegelt. Dies entspricht rund 40% der Fläche des Plangebietes. Dadurch ist der Boden im Bestand vor der Maßnahme bereits stark anthropogen geprägt, was durch das Bodengutachten dokumentiert ist. Die durch das Bodengutachten benannten Böden sind weder „besonders schutzwürdig“ noch „sehr schutzwürdig“.

Durch die Baumaßnahme wird die Gesamtversiegelung um ca. 220m² erhöht, allerdings auch große Asphaltflächen entsiegelt und teilweise durch Pflasterbelag ersetzt.

Nutzungsrecherchen des Bodengutachters zeigten auf, dass sich auf dem Grundstück ehemals eine Ölmühle sowie eine Schäftefabrik befunden hat. Gemäß der Forderung des Umweltamtes des Kreises Mettmanns, wurden gezielt auf diesen Flächen Bohrungen durchgeführt. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Es sind insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt worden, aus denen sich eine Nutzungseinschränkung des Grundstückes ergeben würde. Die Fläche ist im Kataster des Kreises Mettmann als Altlastenklasse 4 geführt und demnach nicht im B-Plan darzustellen.

7.3 Faunistische Potentialräume

Im Rahmen des Landespflegerischen Begleitplans erfolgte eine faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung durch den Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns, Büro „Naturgutachten Oliver Tillmanns“ im Mai 2011 durchgeführt.

Die Gehölzbestände, Gebäude und andere Strukturen stellen grundsätzlich potentielle Lebensräume für rechtlich relevante Arten dar. Jedoch besitzen nur drei Fledermausarten und der Gimpel im Vorhabenbereich geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für Nachtkerzen-Schwärmer und Asiatische Keiljungfer sind potentielle Lebensräume nur im unmittelbaren Umfeld der Itter zu finden. Für diese Arten besitzt der Vorhabenbereich aber nur eine untergeordnete Bedeutung. Um eine artenschutzrechtliche

Betroffenheit zu vermeiden bzw. zu vermindern werden entsprechende Maßnahmen dargestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG treten vorhabenbedingt nicht ein.

Zur Kompensation des Verlustes von Einzelquartieren der potentiell betroffenen Fledermausarten werden am vorhandenen Gebäudebestand im näheren Umfeld Maßnahmen durchgeführt, um eine ökologisch-funktionale Kontinuität zu gewährleisten.

8. Kosten und Durchführung der Planung

Für die Stadt Hilden ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt.

Teil B Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1 Eingrenzung des Plangebiets

Das ca. 0,31 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Hildener Innenstadt zwischen der Berliner Straße und Benrather Straße sowie der städtischen Fußgängerzone. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch den Itterbach begrenzt, im Osten durch die Schwanenstraße und im Westen durch die Bebauung (Gewerbe, Wohnen) an der Benrather Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans umfasst die Flurstücke 95, 98, 923, 926, 928, 929, 930, 931 in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Angrenzende Nutzung

Westlich des Plangebiets treffen mit der B228, der L404 und der L85 sowohl innerstädtische als auch regional wichtige Hauptverkehrsstraßen zusammen. Südlich des Plangebiets liegt die Hildener Fußgängerzone, die aufgrund ihrer gewerblichen und gastronomischen Nutzung eine große Bedeutung für die Nahversorgung der Stadt besitzt, aber auch über die Stadtgrenzen von Hilden hinaus eine Attraktivität entwickelt hat. Nördlich des Plangebiets verläuft die im Bergischen Land entsprungene Itter, die bei Düsseldorf /Urdenbach in den Rhein mündet.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets besteht aus 2 bis 4- geschossigen Gebäuden, die sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 258 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die Grundlage ist eine städtebauliche Konzeption, die von dem Architekturbüro Schuba aus Düsseldorf entwickelt wurde. Der derzeitige Planungsstand sieht eine Bebauung von fünf Wohngebäuden mit je drei Vollgeschossen vor, die dem Verlauf des Geländes von der Schwanenstraße zum Schwanenplatz folgen. Bei zwei von fünf Gebäuden ist zusätzlich ein Staffelgeschoss vorgesehen. Ein Gebäude soll als Anbau an ein südlich an das Untersuchungsgebiet anschließendes Haus im Bereich der Schwanenstraße errichtet werden. Die Erschließung soll nach jetzigem Planungsstand über einen halböffentlichen Erschließungsweg zwischen Schwanenstraße und Schwanenplatz erfolgen. Dieser soll über die gesamte Länge in einer Breite von 2,50 m mit einem Pflasterbelag befestigt werden. Ein dem Weg folgender 0,50 bis 1,00 m breiter Streifen in

teilversiegelter Bauweise (Rasengittersteine), dient der Wegetrasse als Erweiterung bei etwaigen Rettungseinsätzen.

Die Wegeverbindung soll, bis auf das Teilstück zwischen der Schwanenstraße und der Stellplatzanlage, nur fußläufig bzw. von Rettungsfahrzeugen zu nutzen sein. Neben den oberirdischen Stellflächen sollen 21 der 25 Stellplätze in einer Tiefgarage zur Verfügung stehen.

1.3 Zu erwartende Beanspruchung des Grund und Bodens

Die flächenmäßigen Ausmaße, der im B-Plan dargestellten verkehrlichen und baulichen Nutzungen, sind zum jetzigen Planungsstand wie folgt:

- WA Gebiet (insgesamt): ca. 2.851m²
- Versiegelte Flächen: ca. 979 m²
- Flächen mit Geh-Fahr-und Leitungsrechten: ca. 577 m²
- Privater Grünstreifen entlang der Itter: ca. 410m²
- Intensive Dachbegrünung der Tiefgarage: ca. 190 m²
- Intensivrasen: ca. 1.115 m²
- Gehölzpflanzung lebensraumtypisch: ca. 325 m²

Anmerkung: die Flächen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind gegenüber dem Geltungsbereich des B-Plans um 206 m² erhöht. Der Grund ist, dass in der Bilanzierung die Uferbereiche der Itter mit aufgenommen wurden, da diese in Absprache mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband teilweise angeglichen werden sollen. Die Angleichung soll vertraglich gesichert werden.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Aus § 2 Abs. 4 BauGB entsteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes zu ermittelt und in einem gesonderten Teil der Begründung, dem Umweltbericht, zu beschreiben und zu bewerten. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zudem wird dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden.

In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a sind die Inhalte des Umweltberichts wie folgt aufgeführt:

- eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen,
- die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- eine allgemeine verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen besteht aus

- einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- einer Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- einer Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.2 Vorgehensweise

Der Umweltbericht dokumentiert verfahrensbegleitend die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. hierzu BauGB § 1 (6) Nr. 7), im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Hilden. Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den durch das BauGB in der Anlage 1 zu §

2 Abs. 4 und § 2a gesetzlich definierten Vorgaben zu den Inhalten und Arbeitsschritten, wie sie in dem vorangegangenen Kap. 2.1 dargestellt sind.

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der folgenden Arbeitsschritte dokumentiert (aus Gründen der Übersichtlichkeit sind an dieser Stelle nur die wichtigsten genannt):

- Darstellung der Ziele und Inhalte des B-Plans,
- Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben,
- Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation,
- Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter,
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen,
- Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Geltungsbereich des B-Plans,
- Empfehlungen zum Monitoring.

In die Umweltprüfung integriert, ist dafür Rechnung zu tragen, dass die "Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz", gem. BauGB § 1a Anwendung finden. Dazu gehören:

- die Bodenschutzklausel, wonach "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll" und
- die Dokumentation der Maßnahmen zur Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen, sowie
- die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die damit verbundene Festlegung,
- ggf. erforderlich werdender Ausgleichsmaßnahmen.

Der vorliegende Umweltbericht gibt den Stand des derzeitigen Verfahrens und der bisherigen Untersuchungen wieder. Neben rechtlichen und planerischen Vorgaben sind die folgenden Fachgutachten, Kartierungen und Planungen in den vorliegenden Umweltbericht eingeflossen:

- Schalltechnische Prognoseuntersuchungen (ACCON Köln GmbH, Köln 2011)
- Geotechnischer Bericht (Institut für Erd- und Grundbau Dr.-Ing. Wolfgang Sievering, Neuss 2011).
- Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Einschätzung (Naturgutachten Olliver Tillmanns, Grevenbroich 2011)
- Baumkataster zum Erhalt schützenswerter Bäume (Strauchwerk Landschaftsarchitekten, Düsseldorf Dezember 2010)

- Landespflegerischer Begleitplan (Strauchwerk Landschaftsarchitekten, Düsseldorf August 2011)
- Stellungnahme zu Störfallbetrieben vom Sachverständigenbüro R+D Ingenieurleistungen.

Der vorliegende Umweltbericht gibt den Stand des derzeitigen Verfahrens wieder.

2.3 Alternativendiskussion

Im Rahmen des Umweltberichts müssen unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereichs und der Ziele des Bauleitplans anderweitige Planungsalternativen betrachtet werden.

Nullvariante:

Wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, bestünde die Möglichkeit in dem Plangebiet nach § 34 BauGB zu bauen. In den rückwärtigen Gebieten würde sich die derzeitige Nutzung voraussichtlich nicht ändern.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Alternative Planmöglichkeiten wurden bereits im Vorfeld geprüft. Mehrere Varianten fanden im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden im Jahre 2011 keine Mehrheit. Der B-Plan orientiert sich an der vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossenen Variante vom 06.07.2011.

3. Fachgesetze und Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetz	Ziel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen 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 Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8)

Schutzgut	Gesetz	Ziel
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klima-schutz, sowie die Städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschafts-pflege zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-haushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3)
Boden	Bundesbodenschutz-gesetz (BBodSchG)	Folgende Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen: - natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr.1), - Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. („ 2 Abs. 2 Nr. 2) - Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen - Vorsorgeregelung - Förderung der Sanierung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen
	BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen und zusätzliche Inanspruchnahme auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2).
	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen 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.
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hin-blick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. (§ 1a Abs. 1)
	Landeswasser-gesetz (LWG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und eine sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der

Schutzgut	Gesetz	Ziel
		Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. (§ 2 Abs. 1)
Klima / Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG)	Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen ,des Bodens, Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Vorbeugung vor Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen. (§ 1 Abs.1)
	TA-Luft	Schutz und Vorsorge der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung.
	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz NW (LG NW)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Der Aufbau erneuerbarer Energien und nachhaltige Energiewirtschaft ist besonders bedeutend. Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6)
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne dienen unter anderem auch, eine menschwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die gilt auch für den allgemeinen Klimaschutz. (§ 1 Abs. 5)
Landschaft	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)	Schutz, Pflege und soweit erforderlich Wiederherstellung von Natur und Landschaft im Hinblick des eigenen Wertes, der Lebensgrundlage des Menschen und der Verantwortung für künftige Generationen. Die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und die Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum sind zu sichern. (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr.13)
	Landschaftsgesetz NW (LG NW)	
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. zu berücksichtigen: - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) - die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (u.a. Freizeit und Erholung)(§ 1 Abs. 6 Nr. 3) - die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-schutzes und der Landschaftspflege, insbesondere um-weltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7)
	Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG), Geruchs-immissions-Richtlinie (GIRL)	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen. (§ 1 Abs. 1)
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	DIN 18005	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.

Schutzgut	Gesetz	Ziel
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Angemessene Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen.
	BNatSchG	Schutz und Erhalt historischer Kulturlandschaften und – landschaftsteile, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler., (§2 Abs. 1 Satz 1 Nr.14)
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. zu berücksichtigen: - die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes, (§ 1 Abs. 6 Nr. 5) - die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs.6 Nr. 7d)

Abb. 3-1 Fachgesetze und Ziele des Umweltschutzes

4. Planerische Vorgaben für das Untersuchungsgebiet

4.1 Regional- Landesplanung

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Negative Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung werden Aufgrund der Art, der Größe und der Lage des in der Bebauungsplanung beschriebenen Vorhabens nicht hervorgerufen.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuellen FNP der Stadt Hilden von 1993, ist das Plangebiet derzeit als „Gemischte Baufläche“ mit der Konkretisierung „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen. Des Weiteren ist entlang der Itter ein Grünstreifen festgelegt.

Das Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach §4 BauNVO festgelegt werden, wofür eine FNP-Änderung (Wohnflächen) vorgenommen werden muss. Des Weiteren soll der Grünstreifen entlang der Itter der neuen Gegebenheit durch die Bebauung angepasst werden.

4.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist seit dem Jahr 1984 rechtskräftig und wurde bisher mehrmals überarbeitet (letzte Überarbeitung Stand: 16.12.2006). Das Gebiet des B-Plans Nr. 258 liegt nicht im Bereich des aktuellen Landschaftsplanes des Kreises Mettmanns.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 2001 weist die Fläche als „Innenstadt“ und Tempo 30 Zone aus.

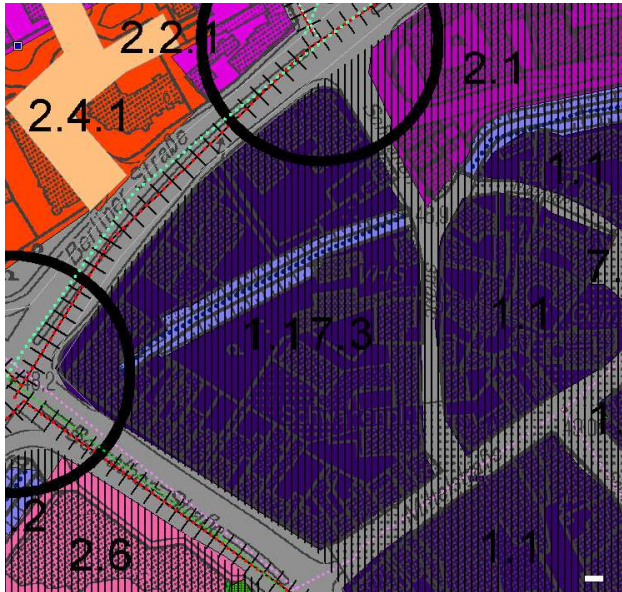


Abb. 4.3-1 Auszug aus dem Grünordnungsplan der Stadt Hilden, 2001

4.4 Planungsrecht

Für das Gebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger B-Plan. Planungen müssen sich bisher an §34 BauGB richten.

4.5 Angrenzende Bebauungspläne

Östlich des Gebiets schließt der B-Plan 76D (rechtskräftig seit 15. November 1993) an. Der B-Plan setzt ein „Kerngebiet (MK)“ fest.

Nördlich des Plangebietes setzt der B-Plan Nr. 78C (rechtskräftig 15. Oktober 1986) ebenfalls ein „Kerngebiet (MK)“ fest.

4.6 Ergebnis und Wertung

Die Analyse der planerischen Vorgaben hat ergeben, dass die Zielvorgaben der verbindlichen Planungsinstrumente dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Für die Ausweisung eines WA Gebietes ist allerdings eine FNP-Änderung notwendig.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung

5.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit

Das Schutzgut Mensch beinhaltet in erster Linie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung. Es gilt eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu entwickeln. Dabei spielen das Wohnen, (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Regenerationsmöglichkeiten (Freizeit- und Erholungsfunktion) eine entscheidende Rolle.

Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und ist derzeit für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Die Gebäude sind größtenteils ungenutzt. Die Gebäude im näheren Umfeld des Plangebiets werden für Wohn- bzw. für gewerbliche Zwecke genutzt. Im Süden grenzen die Grundstücke der Bebauung der Benrather Str. (DTV 17.800 Kfz/d, Stand: 2008) an das Plangebiet, im Norden die Grundstücke der Bebauung der Berliner Straße (DTV 19.600 Kfz/d). Nördlich des Plangebiets befinden sich das „Amber Hotel“, sowie 7 Stellplätze eines Steuerberatungsbüros. Auf der Südseite liegt in einem durch eine ca. 3m hohe Mauer getrennten Bereich ein Innenhof (Schwanenplatz), der für die umliegenden Büros (Tagesnutzung) als Parkplatz genutzt wird. Zwei Stellplätze sind einer Spielhalle am Schwanenplatz zuzuordnen. Im Eckhaus der Benrather Straße befindet sich eine gastronomische Einrichtung, daneben liegend ein Kino und ein Nachtlokal. Die ehemalige Druckerei in der Berliner Straße ist stillgelegt.

Generell ist das Plangebiet gegenüber den öffentlichen Straßen, durch die Bestandsbebauung, akustisch gut abgeschirmt.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in Nachbarschaft der Betriebsbereiche im Sinne der StörfallV der Firma Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH und der Firma Stute Verkehrs-GmbH Logistikzentrum Hilden. Eine Betrachtung der Achtungsabstände ist erforderlich.

Auswirkungen

Lärm

Grundlage für die Beurteilung der Geräuschsituation ist ein schalltechnisches Fachgutachten der Firma ACCON Köln GmbH.

Dabei wurden folgende Geräuschquellen untersucht:

- Emissionspegel Straßenverkehr
- Emissionspegel der gewerblichen Parkplätze
- Amber Hotel

- Parkplätze Steuerberater
- Parkplätze Hinterhof Schwanenstraße

Nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte angestrebt werden.

Diese sind für WA Gebiete:

- tags: 55 dB(A)
- nachts: 40/45 dB(A)

Nach der TA Lärm müssen Gewerbelärmimmissionen in WA folgende Richtwerte einhalten:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40dB(A)

In den Erdgeschossen (EG) der geplanten Wohnhäuser ist mit einer Einhaltung der Orientierungswerte tags und nachts des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zu rechnen. An den ungünstigen oberen Stockwerken liegen die Immissionspegel durch den Straßenverkehr ca. 3 dB(A) höher. Da die Geräuschimmissionen im Wesentlichen aus nordwestlicher und nordöstlicher Richtung auf die jeweiligen Häuser einwirken, bilden sich stets auch deutlich ruhigere Fassaden aus.

Durch gewerbliche Immissionen werden keine unzulässigen Immissionspegel hervorgerufen. Insbesondere ist die Situation tagsüber völlig unkritisch. Nachts können leichte Überschreitungen der Spitzenpegel von 2 -3 dB(A) vorkommen.

Insgesamt ist die Situation für eine Innenstadtlage recht günstig anzusehen.

Störfallbetriebe

Als Grundlage der Beurteilung, ob sich das Plangebiet innerhalb der Achtungsabstände der Firma Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH und der Firma Stute Verkehrs-GmbH Logistikzentrum Hilden befindet, wurde ein Sachverständigenbüro beauftragt die Sachlage zu prüfen. Nach ersten, noch nicht abgeschlossenen Erkenntnissen sind aufgrund des Stoffrahmens der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH Stoffe der Abstandsklasse IV sicher auszuschließen. Damit ergeben sich aus KAS-18 Bild 1 maximal Achtungsabstände von 900 m. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mindestens 1050 m. Insofern liegt das Plangebiet (Bebauungsplan 258) deutlich außerhalb des Einwirkungsbereichs (Achtungsabstand). Die Stoffe der Abstandsklasse III kommen maximal in verkehrsrechtlich zulässiger Gebindegröße vor.

Aufgrund des Stoffrahmens der Stute Verkehrs-GmbH Logistikzentrum Hilden sind Stoffe der Abstandsklasse II, III und IV sicher auszuschließen.

Damit ergeben sich aus KAS-18 Bild 1 maximal Achtungsabstände von 200 m. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mindestens 920 m. Insofern liegt das Plangebiet (Bebauungsplan 258) deutlich außerhalb des Einwirkungsbereichs (Achtungsabstand).

Kampfmittelbeseitigung

Eine Auswertung des Bereiches seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes war teilweise nicht möglich. Es liegen allerdings keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Daher sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Ergebnis und Wertung

Aufgrund der geringen Erhöhung und der für die innstädtische Lage günstige Lärmsituation ist davon auszugehen, dass es hierbei zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen wird.

Im Bebauungsplan werden aufgrund der beschriebenen Situation jedoch passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Auf Grund der beschriebenen Situation, dass das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände der genannten Betriebe liegt, ist davon auszugehen, dass es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen wird.

Mit erheblichen Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktion ist generell ebenfalls nicht zu rechnen. *Erhebliche Auswirkungen seitens Kampfmittel sind zudem nicht zu erwarten.*

5.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere stehen der Schutz der Arten sowie Artenvielfalt als auch ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume im Vordergrund.

5.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Der deutsche Planungsatlas, Band Vegetation, sieht im Bereich Hilden den Flattergras-Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald als potentiell natürliche Vegetation vor. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, (auf sandigen Böden auch Traubeneiche), Hainbuche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

5.2.2 Reale Vegetation und Auswirkungen des Vorhabens

Bestand

Die Erfassung der Biotoptypen des Plangebiets erfolgte im Mai 2011 durch das Büro „Strauchwerk Landschaftsarchitekten“. Dabei kam in Abstimmung mit der Stadt Hilden das Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand März 2008) zum Einsatz. Die

detaillierten Ergebnisse sind dem Landespflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Der größte Anteil der Fläche besteht aus einem Ziergarten, vornehmlich im Böschungsbereich des Itterbaches sowie im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes. In diesem Bereich dominieren nichtheimische Gehölze. Der Baumbestand besteht z.T. aus heimischen Gehölzen. Im Zuge der Planung wurde von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Blinken / Töpfer ein Baumkataster erstellt, das den kompletten Baumbestand erfasst. Auf dem Gelände des Vorhabens befinden sich insgesamt 25 erfasste Bäume. Ein weiterer großer Teil des Plangebietes besteht aus Intensivrasen mit regelmäßigem Schnitt. 1.221m² des Plangebiets (0,33ha) sind versiegelt. Diese Fläche teilt sich auf in versiegelte (Gebäude, Asphaltflächen) oder teilversiegelt Flächen (Pool und Betonsteinplatten).

Geschützte Biotope nach § 62 LG NW kommen im Vorhabenbereich nicht vor.

Auswirkungen

Das Vorhaben sieht eine Flächenbefestigung und -versiegelung nur in den funktional notwendigen Teilbereichen vor. Die Gesamtanlage soll den derzeitigen, parkartigen Charakter aufnehmen. Ein Großteil des Baumbestandes soll erhalten bleiben.

Insgesamt betrachtet wird die Versiegelung nach der Umsetzung des Vorhabens nur geringfügig höher sein als der derzeitige Bestand.

Ergebnis und Wertung

Generell werden die Auswirkungen vorhabenbedingt als gering eingestuft, da nur geringfügig die Versiegelung erhöht wird, im Gegenzug aber nicht versiegelte Bereiche und ein Großteil der Baumstrukturen erhalten werden können.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass drei Einzelbäume und auf einer Fläche von 325 m² Gehölze gepflanzt werden müssen. Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume durchzuführen, die im Bereich der geplanten Gebäude liegen.

Der Böschungsbereich der Itter wird von dem Großteil der vorhandenen Vegetation freigelegt, der Böschungskopf soll gemäß der Planung, in Absprache mit dem BRW, weiter in das Gelände verlagert werden, wodurch ein sanfterer Geländeübergang zu Itter geschaffen werden kann. Im Endzustand wird der Böschungsbereich der Itter mindestens die gleiche Wertigkeit besitzen wie vor der Maßnahme. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Wertigkeit sogar erhöhen wird, da für die Neubepflanzung Pflanzen potentiell natürlicher Vegetation vorgesehen sind.

5.2.3 Faunistische Potentialräume und Auswirkungen des Vorhabens

Derzeitige Situation

Im Rahmen des Landespflegerischen Begleitplans erfolgte eine faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung durch den Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns, Büro „Naturgutachten Oliver Tillmanns“ im Mai 2011 durchgeführt. In dem Gebiet des Vorhabens ist kein Vogelschutzgebiet und FFH Gebiet ausgewiesen.

Die Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG bilden die Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung. Der Fokus der Prüfung wurde hierbei auf seltene oder gefährdete, sowie streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BauGB gelegt.

Die Grundlage für die Lebensraumpotentialabschätzung bildet das Messtischblatt (MTB) 4807 (TK 1:25.000, Hilden). Des Weiteren wurden neben einer Kartierung durch eine Ortsbegehung am 26.04.2011 folgende Datenquellen herangezogen:

- Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV 2011)
- Biotopkataster NRW – Schützenswerte Biotop in Nordrhein-Westfalen (LANUV 2010b)
- Verbreitungsatlas der Vögel des Rheinlandes (WINK et al 2005).

Säugetiere

Es liegen keine Hinweise auf regelmäßige oder individuenreiche Nutzung potentieller Quartiere durch Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermäuse vor. Für größere Fledermausarten ist die Struktur des Vorhabenbereiches nicht geeignet. Als Nahrungshabitat hat das Gebiet nur eine geringe potentielle Bedeutung. Das Vorkommen des Feldhamsters kann ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Die Itter ist im Wirkraum des Vorhabens nicht als Amphibienlaichgewässer geeignet. Ein Vorhaben der im Messtischblatt aufgelisteten Arten kann ausgeschlossen werden. Die Zauneidechse findet ebenfalls keinen Lebensraum.

Schmetterlinge

Bei der Begehung konnten noch keine Bestände festgestellt werden. Die Uferbänke können allerdings als potentiell geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für den Nachtkerzen-Schwärmer angesehen werden. Ein Auftreten kann nicht ausgeschlossen werden.

Libellen

Die Itter stellt mit den kleinen Uferbänken einen potentiellen Lebensraum für einzelne Tiere des Asiatischen Keiljungfers dar. Dem Gutachter zu Folge, stellen Wirkraum des Vorhabens die Gehölzbestände und die Itter grundsätzlich potentielle Lebensräume für rechtlich relevante Arten dar.

Vögel

Nur eine (Gimpel) der insgesamt 10 potentiell auftretenden Arten besitzt im Vorhabenbereich auch potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Koniferen, Fichten, Tannen). Für alle anderen planungsrelevanten Vogelarten stellt der Wirkraum des Vorhabens keinen potentiellen Lebensraum dar, so dass das Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

In dem Gebiet des Vorhabens ist kein Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Auswirkungen

Die Gehölzbestände, Gebäude und andere Strukturen stellen grundsätzlich potentielle Lebensräume für rechtlich relevante Arten dar. Jedoch besitzen nur drei Fledermausarten und der Gimpel im Vorhabenbereich geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für Nachtkerzen-Schwärmer und Asiatische Keiljungfer sind potentielle Lebensräume nur im unmittelbaren Umfeld der Itter zu finden. Für diese Arten besitzt der Vorhabenbereich aber nur eine untergeordnete Bedeutung. Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu vermeiden bzw. zu vermindern werden entsprechende Maßnahmen dargestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG treten vorhabenbedingt nicht ein.

Ergebnis und Wertung

Zur Kompensation des Verlustes von Einzelquartieren der potentiell betroffenen Fledermausarten werden am vorhandenen Gebäudebestand im näheren Umfeld künstliche Spalt- und Nischenquartiere für Fledermäuse installiert. Zudem werden Maßnahmen vor (CEF Maßnahmen) und während der Baumaßnahmen im B-Plan festgesetzt. CEF Maßnahmen werden hierbei vor dem eigentlichen Eingriff durchgeführt, um eine ökologisch-funktionale Kontinuität zu gewährleisten. Die Auswirkungen sind demnach als gering einzustufen, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke im Fokus. Insbesondere die Aspekte der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind von besonderer Bedeutung. Dieses Schutzgut wird verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. Dabei wird aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes nur auf das Ortsbild eingegangen.

Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich im rückwertigen Bereich und ist von urbanen Innenstadtstrukturen umgeben. Im näheren Umfeld des Gebietes befindet sich die Fußgängerzone mit 3-4 geschossigen Gebäuden. Das Gebiet selbst ist aufgrund der bestehenden Gebäude, Zäune und Mauern von außen nicht

einsehbar. Eine ortsbildprägende Eigenschaft kann dem Plangebiet nicht zugeschrieben werden.

Auswirkungen

Die Bebauung sieht 5 Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen vor. Demnach passt sich das geplante „Allgemein Wohngebiet“ sehr gut in die umgebenden Baustrukturen ein. Der derzeitige parkähnliche Charakter des Gebietes soll erhalten bleiben, was durch die geplanten Grünstrukturen (Anpassung der Lössböschung, Entsiegelung der Asphaltflächen, Erhalt eines Großteils der Baumstrukturen) unterstützt wird. Das Konzept sieht vor, den Verkehr in dem Gebiet auf ein Mindestmaß zu reduzieren (Umzüge, Rettungsfahrzeuge). Die Parkplätze werden größtenteils in einer von der Schwanenstraße anzufahrenden Tiefgarage untergebracht. Dadurch kann der Charakter des Umfeldes im Vorhabengebiet fortgesetzt werden.

Ergebnis und Wertung

Insgesamt sind durch die Öffnung des Gebietes und die Schaffung einer Nutzung, die dem Wohnumfeld entspricht, positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Ortsbild“ zu erwarten.

5.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden nimmt vielfältige Funktionen ein. Er ist wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes und seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe prägen andere Schutzgüter. Mit seinen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften dient er als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Dies trifft vor allem für den Schutz des Grundwassers zu. Der Boden archiviert zudem die Natur- und Kulturgeschichte der Erde für zukünftige Generationen.

Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist im derzeitigen Zustand mit rund 1.220 m² versiegelt. Dies entspricht rund 40% der Fläche des Plangebietes.

Die Geländehöhe des Bestandes liegt bei ca. +47,5 bis +48,6m ü. NHN. Das Gelände ist demnach relativ eben.

Für den Bereich wurde durch das „Institut für Erd- und Grundbau“ Neuss, ein geotechnisches Gutachten angefertigt. Laut Gutachten befindet sich als oberste Schicht im gesamten Plangebiet eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit zwischen 0,5 und 1,2m. Während im Bereich des Schwanenplatzes die Auffüllungen mit natürlichem Boden (feinsandig, humos, schluffig) und mit gering anthropogenen Fremd Beimengungen angetroffen werden, sind die Fremd beimengungen im Bereich der

Schwanenstraße deutlich höher. Unter der Auffüllung folgen dann im überwiegenden Teil des Grundstückes schwach schluffige bis schluffige Feinsande, die Auensedimente der Itter. Die dritte Schicht besteht überwiegend aus dem ursprünglich in der Region anstehenden Lößlehm bzw. Löß. Die letzte Schicht besteht aus Sanden und Kiesen (Fein- und Mittelkiese, bzw. Fein- und Mittelsande).

Diese Böden sind aufgrund der Auffüllungen weder „besonders schutzwürdig“ noch „sehr schutzwürdig“.

Nutzungsrecherchen des Bodengutachters zeigten auf, dass sich auf dem Grundstück ehemals eine Ölmühle sowie eine Schäftefabrik befunden hat. Das Plangebiet entspricht der ehemaligen Altverdachtsfläche 29054. In den nachrichtlich verzeichneten Flächen des Altlastenverzeichnisses des Kreises Mettmann ist die Fläche jedoch nun mit *der Nummer 6570/18 Hi mit der Altlastenklasse 4 (Verdacht ausgeräumt)* nachrichtlich enthalten. Die bedeutet, dass diese Fläche nicht im Bebauungsplan gekennzeichnet werden muss.

Gemäß der Forderung des Umweltamtes des Kreises Mettmanns, wurden gezielt auf diesen Flächen Bohrungen durchgeführt. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Es sind insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt worden, aus denen sich eine Nutzungseinschränkung des Grundstückes ergeben würde.

Auswirkungen

Der Boden im Vorhabenbereich ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Vornutzung bereits stark anthropogen beansprucht. Dies zeigt sich ganz deutlich im geotechnischen Gutachten, welches in der ersten Schicht Auffüllungen bis 1,2m Tiefe beschreibt. Die Gesamtversiegelung des Gebietes wird leicht erhöht, große Asphaltflächen entsiegelt und teilweise durch Pflasterbelag ersetzt. Durch das Vorhaben können andere Flächen im Stadtgebiet von Hilden geschont werden, die womöglich schützenswerte Böden enthalten.

Ergebnis und Wertung

Auf Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,4 und der beabsichtigen Bepflanzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Es werden Teilbereiche überbaut, die bisher augenscheinlich nicht baulich genutzt worden sind. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen als gering bis mittel einzustufen.

5.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzgutes Wasser sind sowohl Oberflächengewässer, Fließgewässer als auch das Grundwasser zu betrachten. Als Schutzziel sind dabei die Quantität und Qualität des Grundwassers als auch die Reinhaltung der Fließgewässer zu nennen.

Derzeitige Situation Grundwasser

Während der Bodenuntersuchung wurde kein Grundwasser festgestellt. Nach der Auswertung von Grundwasserdaten des Landesgrundwasserdienstes ist festzustellen, dass höchste Grundwasserstände im Innenstadtbereich der Stadt Hilden bei ca. +42m ü. NHN liegen. Mittlere Grundwasserstände sind bei ca. +40m ü. NHN bis +41m ü. NHN zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand wird laut Bodengutachter mit ca. 5m angegeben (Bemessungsgrundwasserstand 42,5m ü. NHN).

Derzeitige Situation Fließgewässer (Itter)

Das Plangebiet wird im Norden durch die Itter begrenzt. Die Itter ist in diesem Bereich weitestgehend begradigt, durchlässig befestigt und verläuft zwischen ca. 1m hohen Ufermauern. Laut Gewässergütekarte wird der Itter im Bereich Hilden die Gewässergüte II-III und die Gewässerstrukturgüte VI zugeordnet. Die Böschungsbereiche der Itter sind teilweise durch dichte, nicht lebensraumtypische Strauchpflanzungen begrünt, die zum Großteil von Bäumen überstanden wird. Laut Informationen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) liegt die Wasserspiegellage des 100 jährlichen Hochwassers bei ca. 47,65m ü. NN, was noch unter der Geländehöhe des derzeitigen Bestandes liegt.

Die derzeitigen bestehenden Gebäude im Plangebiet leiten das Oberflächenwasser teilweise in die Itter ein.

Auswirkungen

Die Festsetzungen im B-Plan erlauben eine Erhöhung der Gesamtversiegelung um ca. 220m², wobei das Oberflächenwasser des Weges versickert werden soll. Eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände wird derzeit in einem separaten Gutachten geprüft. Aus den Erkundungsergebnissen ist abzulesen, dass in relevanter Tiefe sandige und kiesige Böden anstehen, die eine Versickerung zulassen. Da diese teilweise Feinsande und Schluffe enthalten, sind die Versickerungsleistungen u.U. jedoch etwas reduziert. Für den derzeitigen Planstand kann eine Durchlässigkeit von $k_f=1E-5$ m/s angesetzt werden. Demnach ist die Versickerungsfähigkeit gegeben. Konkrete Regelungen zur Versickerung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Eine Gefährdung im Bezug des 100 jährlichen Hochwassers besteht nicht. Für extreme Pegelüberschreitungen von höher als 47,75 ü. NN werden die Keller und die Tiefgarage mit weißen Wannen ausgestattet. Die derzeitige Mauer bleibt bestehen. Im Bereich des jetzigen Baumbestandes im westlichen Bereich des Plangebietes wird es zu keinen Änderungen im Böschungs-und Uferbereich kommen. Von Haus Nr. 1 über Haus Nr. 2 bis angrenzend an Haus Nr. 5 soll die Böschung nach Vorgabe des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes (BRW) angepasst werden. Die Anpassung sieht eine Abflachung des Böschungswinkels auf ca. 10% über eine Breite von ca. 9 m vor. In diesen 9 Metern ist ein 4,50m breiter Streifen für den Bergisch-Rheinischen Wasserverband vorgesehen, der nicht bebaut werden

darf. Eine daran anschließende 2,00m breite Zone ist für Terrassen, Pflasterflächen und andere private Nutzungen ausgeschlossen. Diese insgesamt 6,5m breite Fläche wird in die im B-Plan festgesetzte private Grünfläche integriert. Mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband ist abgesprochen, dass die Gebäudespitzen ausnahmsweise in diese Zone hineinragen dürfen. Die Ufermauer an Haus Nr. 5 soll hierbei ebenfalls erhalten bleiben und ein Neubau einen Mindestabstand von 3m einhalten. Die Anpassung sollen so ausgeführt werden, dass es zu keiner ökologischen Verschlechterung der derzeitigen Situation kommt. Die Uferbänke bleiben ebenfalls im jetzigen Zustand bestehen.

Ergebnis und Wertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Versickerung ist gewährleistet.

Maßnahmen die die Uferbereiche der Itter betreffen, werden in einem Vertrag zwischen den Investoren und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband festgelegt. Die Fläche zur Anpassung des Uferbereichs ist im B-Plan als private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Uferrandbegrünung“ festgesetzt.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Derzeitige Situation

Klima

Hauptsächlich befindet sich Hilden in einem maritim geprägten Bereich, am nordöstlichen Randbereich der Niederrheinischen Bucht. Diese Bereiche weisen im Allgemeinen kühle Sommer und milde Winter auf. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt 800mm. Der Untersuchungsraum liegt im Innenstadtbereich und in der Nähe der B228. Das Gebiet ist bioklimatisch gering bis mäßig belastet und liegt nicht im Bereich nennenswerter Kaltluftströme (vgl. Abb. 5.6-1). Kleine, in Wärme eingebettete Freiflächen der Innenstadt, haben laut dem Gutachten zur Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden (Geonet Umweltconsulting GmbH, Hannover August 2009) kaum Einfluss auf das gesamtstädtische Klima. Die Einwirkungen sind lokal als eng begrenzt anzusehen.



Abb. 5.6-1 Auszug aus klimaökologischer Funktionskarte (Quelle: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Geonet Umweltconsulting GmbH, Hannover 2008)

Lufthygiene

Hinsichtlich der Immissionen NO₂ (Stickstoffdioxid) und PM₁₀ (Feinstaub) wird die Stadt Hilden durch den Verlauf der Autobahnen rund um das eigentliche Stadtgebiet geprägt. Immissionsfelder zeichnen sich laut dem Klimagutachten der Stadt Hilden von 2009 allerdings auch an den Straßen des Hauptverkehrsnetzes ab. Der Jahresmittelwert des Plangebietes liegt bei zwischen 30 und <40 µg/m³ (mäßig belastet, grüne Flächen Abb. 5.6.-2) und somit noch unter dem n gemäß 22. BImSchV ab 2010 gültigen Jahresimmissionswert für NO₂ von 40 µg/m³.



Abb. 5.6-2 Auszug aus Jahresmittelwert der NO₂-Immission in µg/m³ im Stadtgebiet von Hilden. (Quelle: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Geonet Umweltconsulting GmbH, Hannover 2008)

Auch bei PM₁₀ kann es zu Überschreitungen des Jahresimmissionswertes von 40 µg/m³ kommen. Das Immissionsfeld für PM₁₀ weist neben den Autobahnen vor allem die stärker befahrenen innerstädtischen Straßen mit hohem LKW Anteil als potentielle Überschreitungsbereiche für den Jahresmittelwert aus. Laut Karte der Jahresmittelwerte der PM₁₀ Immission weist das Plangebiet einen Belastungswert von 25 bis <30 µg/m³ auf (mäßig belastet, hellgrüne Fläche).

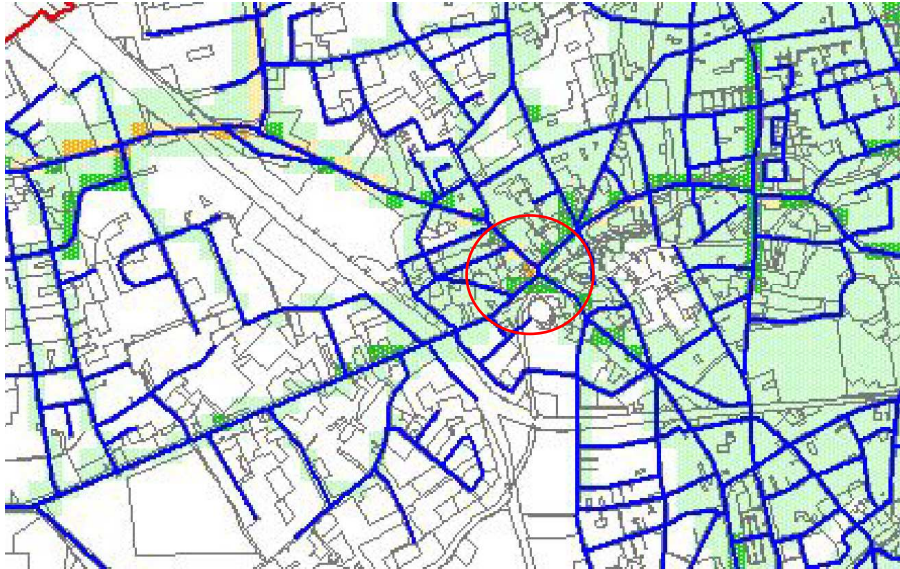


Abb. 5.6-3 Auszug aus Jahresmittelwert der PM₁₀-Immission in µg/m³ im Stadtgebiet von Hildesheim. (Quelle: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hildesheim, Geonet Umweltconsulting GmbH, Hannover 2008)

Auswirkungen

Im urbanen vorgeprägten Umfeld der Hildener Innenstadt ist der Bereich schon als vorbelastet anzusehen. Da ein großer Teil der Baumpflanzungen und der Freiflächen erhalten werden kann sowie die Asphaltflächen entsiegelt werden, ist davon auszugehen, dass die bisherigen kleinräumigen klimatischen Wirkungen erhalten bleiben.

Die neuen Gebäude sollen nach jetzigem Stand der Planung mit moderner Gebäudetechnik unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes ausgestattet werden, die die Energiebilanz und damit verbundene mögliche Luftbelastungen positiv beeinflussen.

Aufgrund der geplanten Wohnungen entstehen im Bereich der Schwanenstraße Zusatzverkehre durch PKW. Diese sind mit ungefähr 40 Wegen pro Tag (MIV) zu beziffern. Dieser zusätzlich entstehende Verkehr und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind sehr gering und nicht zu erfassen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Immissionschutzgrenzwerte durch die Baumaßnahme in diesem Gebiet nicht überschritten werden.

Ergebnis und Wertung

Die Auswirkungen der Maßnahme auf das Klima und die Lufthygiene ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der beschriebenen Situation nicht erheblich und zu vernachlässigen.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Derzeitige Situation

Die Innenstadt von Hilden ist zum einen durch die gut erhaltenen Fachwerkhäuser geprägt, zum anderen befinden sich architektonisch typische Gebäude aus den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts in unmittelbarer Nähe.

Im Bereich des Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans befindet sich das Baudenkmal „Auf der Bech“ (Schwanenstraße 17, Nr. 46 der Denkmalliste, eingetragen 1990). Die Baudenkmäler Schwanenstraße 21 und 23 (Nr. 24 der Denkmalliste, eingetragen 1986) befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Das zweistöckige traufständige Eichenfachwerkhaus wurde wahrscheinlich im Jahr 1588 errichtet (das genaue Datum ist unbekannt). Entlang der Schwanenstraße, ausgehend von dem Baudenkmal in Richtung Mittelstraße grenzt eine Mauer mit Toreinfahrt das Grundstück von der Straße ab. Die Datierung der Mauer ist nicht nachzuvollziehen, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Mauer nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurde und nicht als Teil des Baudenkmals angesehen werden kann. Das Vorhabengebiet liegt außerdem im Denkmalbereich Innenstadt der Stadt Hilden (Satzung Ordnungsziffer IV-21, vom 03.09.1987).

Angaben oder Verdachtsmomente auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Auswirkungen

Das Gebäude, das an die Hausnummer 13 in der Schwanenstraße angebaut wird, wird sich architektonisch und höhenmäßig in die umgebende Bebauung einpassen. Insbesondere wird darauf geachtet, dass die Attika des 3. Vollgeschosses des neuen Gebäudes, die Traufhöhe des Walmansatzes des „Haus auf der Bech“, max. 30cm überragt. Damit soll ein optischer Gebäudesprung verhindert werden. Durch den Wegfall der Mauer ist nun eine volle Sicht auf das Baudenkmal gegeben. Das geplante Gebäude an der Schwanenstraße verdeckt nicht die Sichtbeziehung aus der Mittelstraße kommend.

Auf die Elemente des Denkmalsbereichs wird bei der Ausgestaltung des Bebauungsplanes Rücksicht genommen, das Baudenkmal wird hierzu im B-Plan dargestellt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem historischen Umfeld /Stadtkern, ist eine schlichte kubische Bebauung im Sinne des Bauhausstiles vorgesehen, die nicht in Konkurrenz zum vorhandenen Fachwerk tritt, sondern sich zurückhaltend in das Gesamterscheinungsbild einfügt und somit das städtebauliche Gefüge abrundet. Durch dieses architektonisch-bauliche Stilmittel, können die alten und neuen Gebäude funktionell und ästhetisch überzeugend miteinander verbunden werden, so dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmals „Auf der Bech“ grundsätzlich nicht zu erwarten ist. Zudem bleibt das Baudenkmal „Haus auf der Bech“ unverändert und wird nicht angebaut.

Ergebnis und Wertung

Das vorhandene Baudenkmal „Auf der Bech“ wird nachrichtlich übernommen und die Architektur der geplanten Gebäude fügen sich in die Umgebung ein. Des Weiteren wird durch die Wegnahme der Mauer die Sicht auf das Baudenkmal freigegeben. Es sind deshalb keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Belange beeinflussen sich grundsätzlich unterschiedlich stark. Diese sog. Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabenauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges.

Ergebnis und Wertung

Im Plangebiet finden grundsätzlich Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern statt. Da jedoch die Beeinträchtigung der meisten Schutzgüter relativ gering ist, sind die Wechselwirkungen untergeordnet und als nicht erheblich einzuordnen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

6.1 Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 1a BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Für die

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bildet der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 258 die entsprechende Bezugsgröße.

6.1.1 Vorgehensweise

Für die Erlangung eines zusammenhängenden Baurechtes ist die Aufstellung eines landespflegerischen Fachbeitrags lediglich für die nach §35 BauGB zu betrachtende Fläche im Mittelteil der Gesamtanlage zwingend erforderlich. Dem Vorhabenträger wurde seitens der Stadt Hilden freigestellt, auf eigenen Wunsch das im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu wertende Untersuchungsgebiet, über die planungsrechtlichen Grenzen hinaus, auf die gesamte Liegenschaft auszudehnen. Des Weiteren wurde in Absprache mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband vereinbart, die Uferböschung mit einzubeziehen. Um die landschaftsökologischen Auswirkungen bei Umsetzung der Maßnahme im gesamten darstellen zu können, wurde seitens des Vorhabenträgers entschieden, auch die nach §34 BauGB zu betrachtenden Flächen mit in die Bilanzierung einzubeziehen. Demnach wird eine ökologische Bilanz für den gesamt angestrebten Eingriff ermittelt.

In Abstimmung mit der Stadt Hilden kam bei der Wertung der vorhandenen und im Zuge des Vorhabens anzusiedelnden Biotope, das Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) zum Einsatz. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen wurden in die Bilanzierung nicht mit aufgenommen. Hier wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden (Stand 10.11.2010) verwiesen. Der zu erbringende Ausgleich für schützenswert einzuordnende Bäume, die aufgrund der geplanten Maßnahme oder im Hinblick auf eine nachhaltige Vegetationsstruktur gefällt werden, wird im Rahmen eines Baumfällantrags ermittelt. Hinsichtlich der erhaltenswerten und im Zuge der Baumaßnahme zu fällenden Bäume, wurde vom Büro „Strauchwerk Landschaftsarchitekten“ basierend auf dem von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Blinken / Töpfer erarbeiteten Baumkataster eine Stellungnahme verfasst.

6.1.2 Bestand

Die auf der Fläche vorhandenen Biotoptypen (siehe Abb. 6.1-1) werden aufgelistet und ihre jeweiligen Flächenanteile ermittelt. Die jeweils ermittelte Quadratmeterzahl wird anschließend mit dem zugehörigen Wertfaktor aus der Biotoptypenwertliste für den angegebenen Biotoptyp multipliziert. Durch Addition der ermittelten Biotopwerte der Biotoptypen wird der Gesamtwert des Ausgangszustands des zu betrachtenden Gebietes ermittelt. Dem Ausgangszustand wird der Zustand gemäß den Festsetzungen des neuen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 258 bzw. mögliche Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen gegenübergestellt.

Die geplanten Biotop- und Nutzungstypen werden aufgelistet und die Werte parallel dem Verfahren der bestehenden Biotope ermittelt.

6.1.3 Planung

Die Erschließungsstraße soll lediglich auf eine Breite von 2,50m durch eine geschlossene Wegebefestigung (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten) ausgebaut werden. Die Randbereiche sollen mit Rasenkammersteinen befestigt werden, um die Zugänglichkeit durch etwaige Rettungseinsätze zu gewährleisten. Die Vegetationsflächen sollen durch Gebrauchsrasen in Kombination mit Pflanzflächen aus Bodendeckern und Kleinsträuchern begrünt werden. Insgesamt 325 m² werden innerhalb der vorhandenen Vegetationsfläche mit standortgerechten strauchartigen Pflanzungen, als Ergänzung zu dem vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand versehen. Die Pflanzung von insgesamt drei standortgerechten Bäumen zweiter Ordnung, im mittleren und östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, ergänzt die parkartige Situation. Der Böschungsbereich des Itterufers wird in Absprache mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband angepasst und ebenfalls mit standortgerechter Bepflanzung begrünt.

6.1.4 Bilanz

Die nach dem LANUV-Verfahren für die Bauleitplanung ermittelte Differenz zwischen dem Gesamtwert Bestand (5.426,10 Punkte) und dem Gesamtwert Planung (5.406,14) beträgt – 19,96 Punkte (Gesamt-Eingriffsumfang).

Bestand					
Aktuelle Biotoptypen					
Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert P	Korrekturfaktor	Ökowert
1.1	Versiegelte Fläche – Gebäude	741,45 m ²	0 Pkt.	1,0	0,00 Pkt.
1.1	Versiegelte Fläche – Asphalt	443,64 m ²	0 Pkt.	1,0	0,00 Pkt.
1.1	Versiegelte Fläche – Pool	35,93 m ²	0 Pkt.	1,0	0,00 Pkt.
1.3	Teilversiegelte Fläche – Plattenfläche mit bewachsenen Fugen	90,68 m ²	1 Pkt.	1,0	90,68 Pkt.
1.3	Unversiegelte Fläche – Kiesfläche	41,28 m ²	1 Pkt.	1,0	41,28 Pkt.
4.5	Intensivrasen – Gebrauchsrasenfläche mit regelmäßigem Schnitt	453,65 m ²	2 Pkt.	1,0	907,30 Pkt.
4.4	Ziergarten (baumüberstandene Pflanzflächen), Anteil heimische Gehölze >50%*	1.462,28 m ²	3 Pkt.	1,0	4.368,84 Pkt.
Summe Fläche: 3.268,91 m ²					
Summe Bestand:					5.426,10 Pkt.

Abb. 6.1-1 Bestand aktueller Biotopen

Planung					
Biotoptypen nach Umsetzung					
Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert P	Korrekturfaktor	Ökowert
1.1	Versiegelte Fläche – Gebäude	922,27 m ²	0 Pkt.	1,0	0,00 Pkt.
1.1	Versiegelte Fläche – Pflasterflächen mit Anschluss an Kanal	57,19 m ²	0 Pkt.	1,0	0,00 Pkt.
1.2	Versiegelte Fläche – Pflasterfläche mit Anschluss nachgeschalteter Versickerung	501,50 m ²	0,5 Pkt.	1,0	250,75 Pkt.
1.3	Teilversiegelte Fläche – Rasengittersteine	75,83 m ²	1 Pkt.	1,0	75,83 Pkt.
1.3	Unversiegelte Fläche – Traufkante der Gebäude als Kies- oder Schotterfüllung	80,09 m ²	1 Pkt.	1,0	80,09 Pkt.
4.2	Intensive Dachbegrünung	190,00 m ²	1 Pkt.	1,0	190,00 Pkt.
4.5	Intensivrasen – Gebrauchsrasenfläche mit regelmäßigem Schnitt bzw. Pflanzung von Bodendeckern + Stauden mit Einstreuung von kleinen Gehölzen	1.115,31 m ²	2 Pkt.	1,0	2.230,62 Pkt.
7.2	Gehölzpflanzung, lebensraumtypisch	325,00 m ²	5 Pkt.	1,0	1.625,00 Pkt.
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch ¹	190,77 m ²	5 Pkt.	1,0	953,85 Pkt.
		Summe Fläche: 3.267,19 m ²			
			Summe Planung: 5.406,14 Pkt.		

Abb. 6.1-2 Biotopen nach Umsetzung der Maßnahme

Die Gegenüberstellung der ermittelten ökologischen Werteinheiten (ÖWE) des Bestandes und der Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Defizit nach Umsetzung der Maßnahme in Höhe von 19,96 ÖWE. Der Eingriff kann demnach nicht vollständig durch Wiedereingrünung der Gesamtanlage zentral ausgeglichen werden. Aufgrund der Geringfügigkeit des Defizites kann auf einen Ausgleich verzichtet werden.

¹ * m²- Fläche der Baumkrone nicht in Summe der Gesamtfläche enthalten, Ansatz: Baum II.
 Ordnung = Kronendurchmesser von ca. 9,0 m = 63,59 m² / Baum

6.2 Auszuführende Maßnahmen

6.2.1 Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für artenschutzrechtlich relevante Arten (CEF) und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft (LP) aufgelistet, die im Vorhabengebiet umzusetzen sind. CEF Maßnahmen werden hierbei vor dem eigentlichen Eingriff durchgeführt, um eine ökologisch-funktionale Kontinuität zu gewährleisten.

- Maßnahme LP1: Pflanzung von drei Stück Einzelbäume II. Ordnung: standortgerecht, H oder StB, 3xv, StU 18-20
- Maßnahme LP2: 325 m² Gehölzpflanzung, Rasterpflanzung, Pflanzabstand 1,0 x 1,0m, versetzt, vStr., oB, 100 – 150 h oder höherwertig je 20m² ein Solitär, mB, 3xv, 200-250h, mind. 50% standortgerechte und lebensraumtypische Gehölze.
- Maßnahme CEF1: Zur Kompensation des Verlustes von Einzelquartieren der potentiell betroffenen Fledermausarten werden am vorhandenen Gebäudebestand im näheren Umfeld künstliche Spalt- und Nischenquartiere für Fledermäuse installiert. Da die Gebäude lediglich als potenzielle Einzelquartiere fungieren, kann deren Funktion auch durch die Anbringung der Fledermauskästen an älteren Bäumen vorgenommen werden. Die folgenden Maßnahmen können den Verlust von potentiellen Einzelquartieren kompensieren:
 - Fledermaushöhle 1 FF: 8 Fledermausquartiere an 2 Standorten, jeweils 4 Quartiere pro Gruppe.
 - Fledermausflachkasten 1 FFH: 2 Fledermausquartiere an den gleichen 2 Standorten, jeweils 1 Quartier pro Gruppe.

6.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes

Die vorhandenen Bäume wurden eingemessen, bestimmt und nummeriert in einem Baumverzeichnis festgehalten. Die Maßnahmen (B) zum Schutz der Bäume können wie folgt beschrieben werden:

- Maßnahme B1: Das Gehölz Nr. 6 soll dahingehend geschützt werden, dass lediglich auf der süd-östlichen Seite des betroffenen Baumes durch die Bautätigkeiten in den Wurzelraum im Krontraufbereich eingegriffen wird, die Ausdehnung der Baugrube auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und dessen Böschungskuppe mindestens 4 m, gemessen von Außenkante Stamm, entfernt liegt. Der nicht durch Ausbau der Baugrube beeinträchtigte Teil des Krontraufbereiches muss frei von Bautätigkeit und Materiallagern bleiben.

Darüber hinaus sind vor Eingriff in das Wurzelwerk ein fachgerechter Rückschnitt der Krone und eine damit verbundene Reduzierung des überirdischen Pflanzenteils notwendig. Die bei Auskoffnung der Baugrube freigelegten Wurzeln müssen einen fachgerechten Rückschnitt erhalten. Nach Auskoffnung der Baugrube sollte der Anteil des betroffenen Starkwurzelanteils begutachtet und eine etwaige Sicherung des Gehölzes in Form einer Verspannung hinterfragt werden.

- Maßnahme B2: Das Gehölz Nr. 15 ist dahingehen zu schützen, dass eine Absicherung der Baugrube durch nach am Baukörper liegenden Verbau, ein Entlastungsschnitt der Krone sowie Belüftungs- und Bewässerungsmaßnahmen durchzuführen sind.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrelevanter Beeinträchtigung

Die Maßnahmen können in aller Ausführlichkeit in dem Gutachten „Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ nachgelesen werden. Die Maßnahmen (V) sind an dieser Stelle verkürzt dargelegt.

- Maßnahme V1: Im westlichen Vorhabenbereich kommt es bei der Räumung des Baufeldes zur Entfernung von Bäumen und Sträuchern, auch wenn ein Teil des älteren Baumbestandes im nordwestlichen Vorhabenbereich erhalten werden kann. Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeiten zu entfernen, um Zerstörung von Nestern und Eiern zu vermeiden. Die Arbeiten sollen dem entsprechend zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Entfernung des Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Ist eine Entfernung während der Brutzeit notwendig, muss dies mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Diese ist durch einen Fachmann (Biologe, Fachgebiet Ornithologie) durchzuführen.
- Maßnahme V2: Zwischen dem Innenhof im Osten des Vorhabengebietes und der nördlich vorbei fließenden Itter soll der Bewuchs der fast völlig überwucherten Natursteinmauer stark zurückgeschnitten werden. Auch hier ist diese Maßnahme außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Ist dies nicht möglich ist entsprechend V1 eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Maßnahme V3: Es liegen keine Anzeichen einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse vor. Trotzdem kann eine gelegentliche Nutzung des Gebäudes im östlichen Bereich nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, wäre eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Werden einzelne Fledermäuse geborgen, werden diese in einem Fledermauskasten wieder ausgesetzt. Durch diese Maßnahme kann eine Tötung von Fledermäusen weitestgehend vermindert werden.

- Maßnahme V4: Der im zentralen Vorhabenbereich angebrachte Meisenkasten ist außerhalb der Brutzeit abzuhängen und an einem der Bäume im nordwestlichen Vorhabenbereich zu installieren.
- Maßnahme V5: Die Itter stellt mit ihren kleinflächigen Uferbänken einen potentiellen, wenn auch wenig geeigneten Lebensraum für den Nachtkerzen-Schwärmer und die Asiatische Keiljungfer dar. Die Uferbänke müssen deshalb vor direkten oder indirekten Einwirkungen geschützt werden. Hierfür ist ein Bauzaun zu errichten, der den Bereich vom Itterufer abgrenzt. Um Stoffeinträge zu verhindern, muss die Beschaffenheit des Zauns gewährleisten, dass kein Eintrag durch wind- oder niederschlagsbedingte Erosion zustande kommt.
- Maßnahme V6: Baumaschinen und –fahrzeuge sollen mit dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet sein, um akustische Belastungen sowie Stoffeinträge zu vermindern. Auch eine über das notwendige Maß an Beleuchtung der Baustelle ist zu vermeiden. Zur Minderung der akustischen und optischen Störungen trägt auch die Beschränkung emissionsintensiver Tätigkeiten auf die Monate außerhalb der Brutzeit bei.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring erfolgt dementsprechend voraussichtlich durch die zuständigen Fachämter der Stadt Hilden, durch die zuständigen Umweltfachämter des Kreises Mettmann oder beim staatlichen Umweltamt Düsseldorf.

Dazu zählen für den B-Plan Nr. 258 (VEP Nr. 16):

Die Umsetzung und der Zustand der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Maßnahmen (v.a. Baumpflanzungen) ist regelmäßig zu kontrollieren. Die Pflegemaßnahmen sind nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode und nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahmen zum ersten Mal zu kontrollieren. Dazu zählt auch die Kontrolle der im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume auf dem Grundstück. Nach fünf Jahren sollen die Bäume nach Schädigungen durch den - für die Baumaßnahme erforderlichen - Rückschnitt untersucht werden. Sollten diese auftreten, muss für die geschädigten Bäume an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden.

Danach ist der Allgemeinzustand der Bäume und Vegetationsflächen sowie die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Aufgrund der Umweltproblematik in dieser Innenstadtlage sind Überwachungs- (Monitoring-) Maßnahmen insbesondere im Bereich von 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.

Das Ministerium für Klima, Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW hat ein Programm initiiert das vorsieht ein sog. Screeningmodell für die Städte und Kommunen bereitzustellen. Die Städte und Kommunen werden somit und die Lage versetzt die Luftqualität an den verkehrlichen Belastungsschwerpunkten zu beurteilen, sowie die Auswirkungen von Baumaßnahmen abzuschätzen. Im Rahmen des Monitoring sollte die Verwaltung der Stadt Hilden in regelmäßigen Abständen anhand des zur Verfügung gestellten Programms die Auswirkungen der Baumaßnahme überprüfen.

Die Überwachung der Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes (inklusive CEF Maßnahmen) sind durch einen Fachmann (Biologen, Fachgebiet Ornithologie) durchzuführen und zu kontrollieren.

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

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des B-Plans 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 ihre möglichen Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

8. Zusammenfassung

Das Architekturbüro Dipl. - Ing. H. Schuba aus Düsseldorf beabsichtigt die städtebauliche Konzeption zu realisieren und das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Geplant sind auf ca. 0,31ha drei Stadthäuser (Solitäre) mit jeweils drei Wohneinheiten sowie ein Stadthaus (Solitär) mit vier Wohneinheiten, die dem Verlauf des Geländes von Schwanenstraße zum Schwanenplatz folgen. Die bestehende strukturelle

und funktionale Trennung des Geländes soll aufgehoben und aufgelockert werden. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die innerstädtische Lage und durch Wohnhäuser mit Gewerbe im Untergeschoss oder Gewerbegebäude geprägt.

In dem Bericht erfolgte eine Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen.

Nach derzeitigem Plan- und Erkenntnisstand kommt es nur zu geringen oder mittleren Eingriffen, die jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Durch eine faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzungen wurden die Belange des Artenschutzes erfasst und analysiert. Die Gehölzbestände, die Uferbänke der Itter und die Gebäude können potentielle Lebensräume für rechtlich relevante Arten darstellen. Für die Arten besitzt der Vorhabenbereich jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung. Um eine Betroffenheit der potentiell auftretenden Arten zu vermeiden bzw. zu vermindern, werden entsprechende Maßnahmen aufgeführt. Nach Einschätzung der Gutachter treten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr.4 BNatschG vorhabenbedingt nicht auf.

Die Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten. Bei Beseitigung bestimmter Strukturen werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Generell werden die Auswirkungen vorhabenbedingt als gering eingestuft, da nicht versiegelte Bereiche und ein Großteil der Baumstrukturen erhalten werden kann.

Durch die planungsrechtlich erlaubte Erhöhung der Versiegelung sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima betroffen. Da der Boden durch die bisherige Nutzung stark anthropogen überformt ist und keine Schutzwürdigkeit des Bodens vorhanden ist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering. Generell ist die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet gegeben. Die Regelung der Art der Versickerung erfolgt im Durchführungsvertrag. Da die zusätzliche Versiegelung nur in Teilbereichen erfolgt, der Boden schon anthropogen überformt ist und die Uferbereiche der Itter in Abstimmung angepasst werden, ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Aufgrund der geplanten effizienten Energieausnutzung der Gebäude und der geringen Erhöhung des Verkehrs wird eine erhebliche Auswirkung auf das Klima und die Luft nicht erwartet.

Gleiches gilt für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Das denkmalgeschützte Haus „auf der Bech“ wird im Bestand nicht verändert oder angebaut. Geplante Gebäude werden architektonisch integriert.

Es sind zudem keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Beibehaltung des Grünstreifens an der Itter, die Öffnung des Gebietes und die Schaffung einer Nutzung, die dem Umfeld entspricht, hat sogar positive Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein Defizit an ökologischen Werteeinheiten festzustellen. Da dieses Defizit als sehr gering angesehen wird, muss es nicht ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch das Vorhaben zu keinen dauerhaften und erheblichen negativen Auswirkungen kommen wird. Die Beeinträchtigungen sind ausschließlich gering - mittel eingestuft.

Schutzgut	Auswirkungen	Wertung
Arten-und Lebensgemeinschaften	Reduzierung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch	Erhöhung des Verkehrslärms	gering
Boden	Erhöhung der Versiegelung und somit Eingriff in die Bodenfunktionen	gering bis mittel
Wasser	Verminderung der Versickerungsfläche, Umgestaltung des Uferbereichs der Itter	gering
Klima-Luft	Erhöhung des Verkehrs,	gering
Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Ortsbildes	gering (positive Veränderung)
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler, Vorhaben im Denkmalbereich. Denkmalgeschütztes Gebäude (Haus auf der Bech) im Plangebiet.	gering
Wechselwirkungen		gering

Abb. 8-1 Zusammenfassung der Auswirkungen (Quelle: eigene Darstellung)

Quellen und Literaturverzeichnis

- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER
BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 22.07. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 -
LANDESBYUORDNUNG – (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 - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S.
2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- ERGEBNISPROTOKOLL – VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ: Funck und
Architekturbüro Schuba, Düsseldorf Juli 2011
- FAUNISTISCHE POTENTIALANALYSE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE
EINSCHÄTZUNG VOM 14.07.2011, Naturgutachten Oliver Tillmanns, im
Auftrag des Architekturbüro Schuba, Düsseldorf
- GEOTECHNISCHER BERICHT – SCHWANENSTRAßE 15-17, HILDEN: Institut
für Erd- und Grundbau Dr.-Ing. Wolfgang Sievering, Neuss Juli 2011
- GOP HILDEN – GRÜNORDNUNGSPLAN HILDEN (FACHBEREICH
BAUMAßNAHMEN, UMWELT UND GRÜNFLÄCHEN): Umweltbüro Essen
Bolle und Partner, im Auftrag der Stadt Hilden, Dezember 2001
- 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
16.06.2010
- LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN – IM RAHMEN DES VEP –
VERFAHRENS (VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 16):
Strauchwerk Landschaftsarchitekten, im Auftrag von LOGO Bau – Regie
GmbH, Düsseldorf August 2011
- LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle:
<http://www.kreis-mettmann.de/index.phtml?NavID=478.143>, recherchiert am
25.08.2011
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR
ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt
geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)

LINFOS – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, recherchiert am 01.07.2010.

MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, HRSG.) (2008): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. – Düsseldorf: 257 S.

MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43 EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-artenschutz). – Runderlass des MUNLV vom 13.04.2010: 17 S. + Anh.

PLANERSOCIETÄT – STADTPLANUNG, VERKEHRSPLANUNG, KOMMUNIKATION: STADT HILDEN (Hrsg.) (2010): Strategisches Stadtentwicklungskonzept

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN VOM 10.11.2010: Internetrecherche – Quelle: http://www.hilden.de/media/custom/388_6537_1.PDF, recherchiert am 25.08.2011

STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009, Internetrecherche – Quelle: www.hilden.de/media/custom/388_6357_1.DOC?1280974219, recherchiert am 25.08.2011

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)