

Bebauungsplan Nr. 236A

für den Bereich

„AugustastraÙe 14 bis 24 / Weiterbildungszentrum
,Altes Helmholtz’ “

- ~~Entwurfsbegründung~~ Begründung -



Hilden

Formatiert: Schriftart: Kursiv

Gliederung

Teil A - Begründung	5
1. Lage und Größe des Plangebietes	5
2. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes	5
3. Rechtsgrundlagen	6
4. Bisheriges Planungsrecht	6
5. Verfahren	6
6. Ziel und Zweck der Planung	8
7. Planinhalte	9
7.1 Städtebauliche Konzeption	9
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4 Erschließung	12
7.5 Stellplätze und Garagen	13
7.6 Nebenanlagen	13
7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
7.8 Immissionsschutz	14
7.9 Ver- und Entsorgung	17
7.10 Bindung für Pflanzungen	18
7.11 Örtliche Bauvorschriften	18
8. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	19
9. Hinweise	19
Teil B - Umweltbericht	21
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
2 Ziele des Umweltschutzes	22
2.1 Allgemeine Umweltschutzziele	22
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	23
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	24
3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit	24
3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen	27
3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	29
3.4 Schutzgut Boden	30
3.5 Schutzgut Wasser	32
3.6 Schutzgut Klima und Luft	33

3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
3.8	Wechselwirkungen	35
3.9	Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf	36
4	Entwicklungsprognose – 0-Variante	37
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	37
7	Zusammenfassung	38
Teil A – Begründung		4
1. Lage und Größe des Plangebietes		4
2. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes		4
3. Rechtsgrundlagen.....		5
4. Bisheriges Planungsrecht.....		5
5. Verfahren		5
6. Ziel und Zweck der Planung.....		776
7. Planinhalte		887
7.1	Städtebauliche Konzeption	887
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	987
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10109
7.4	Erschließung.....	11109
7.5	Stellplätze und Garagen.....	121110
7.6	Nebenanlagen	1211
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	121211
7.8	Immissionsschutz	131211
7.9	Ver- und Entsorgung	1615
7.10	Bindung für Pflanzungen.....	1716
7.11	Örtliche Bauvorschriften.....	171716
8. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft		181716
9. Hinweise.....		181817
Teil B – Umweltbericht		201918
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes		201918
2 Ziele des Umweltschutzes.....		212019
2.1	Allgemeine Umweltschutzziele.....	212019
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	222120

3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	232221
3.1	Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit	232221
3.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biototypen	262524
3.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	282726
3.4	Schutzgut Boden	292827
3.5	Schutzgut Wasser	313029
3.6	Schutzgut Klima und Luft	323130
3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	333231
3.8	Wechselwirkungen	343332
3.9	Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf	353433
4	Entwicklungsprognose – 0-Variante	363534
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	363534
6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	363534
7	Zusammenfassung	373635

Teil A - Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Hildener Innenstadt. Es wird im Norden begrenzt durch die Augustastraße sowie rückwärtige Grundstücksflächen der Wohnbebauung östlich der Gerresheimer Straße, im Westen durch die Gerresheimer Straße sowie rückwärtige Grundstücksflächen der Wohnbebauung Augustastraße, im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Gerresheimer Straße sowie Hoffeldstraße und im Osten durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Hoffeldstraße sowie Augustastraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 252, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 534, 546, 931 (in Teilen), 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1142, 1143, 1182 und 1183 der Flur 50, Gemarkung Hilden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,6 ha.

2. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Der nördliche Teil des Plangebietes längs der Augustastraße sowie im nördlichen Bereich längs der Gerresheimer Straße ist durch eine Wohnbebauung geprägt. Hier ist eine straßenbegleitende Bebauung in Form von bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden vorhanden. Die rückwärtigen tiefen Grundstücke der Wohnbebauung sind als Gärten genutzt. Zum Teil befinden sich hier einzelne Nebengebäude wie Garagen und Schuppen. Der südöstliche Teil des Plangebietes, der vormals Teil des Schulgeländes war, ist derzeit unbebaut und liegt brach. Im Süden des Plangebietes befindet sich längs der Gerresheimer Straße das Gebäude „Altes Helmholtz“, welches derzeit als Kultur- und Weiterbildungszentrum genutzt wird. Innerhalb des Kultur- und Weiterbildungszentrums befinden sich die Musikschule der Stadt Hilden sowie der Volkshochschul-Zweckverband Hilden-Haan. Das Gebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums ist als Baudenkmal in der Liste der Bau- und Bodendenkmäler der Stadt Hilden eingetragen. Das Gebäude ist dreigeschossig ausgebildet. Im vorderen Bereich des Gebäudes befinden sich links und rechts des Einganges prägende Gehölze (Platanen) und eine gärtnerisch gestaltete Gartenanlage. Im Süden des Plangebietes, rückwärtig des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums, stehen zwei weitere zweigeschossige Gebäude mit Flachdach, welche ebenfalls Bestandteil des Kultur- und Weiterbildungszentrums sind. In diesen Gebäuden ist heute die Freizeitgemeinschaft Behinderte und Nichtbehinderte e.V., der Behindertenbeirat, das Archiv der Stadt Hilden, der Stadtverband der Musiker u. Sänger Hilden e.V. sowie die Kinder- und Jugendkunstschule KuKuK untergebracht.

Im Westen des Plangebietes liegt an der Gerresheimer Straße die Bushaltestelle „Dorothea-Erxleben-Str.“ mit Wartehäuschen. Ferner sind an der Straße drei öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die innerhalb des Plangebietes liegen.

Die Umgebung des Plangebietes wird wesentlich durch Wohnhäuser geprägt. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude an. Südlich und östlich befinden sich vorwiegend dreigeschossige Gebäude.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

Feldfunktion geändert

4. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt den südwestlichen und südlichen Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Für den Bereich des „Alten Helmholtz“ wird die Zweckbestimmung „Schule“ sowie „kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Für die beiden rückwärtigen Gebäude im Süden des Plangebietes wird die Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Das übrige Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für den südlichen Teil des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 003 aus dem Jahr 1958. Der Bebauungsplan Nr. 003 setzt für die betroffenen Bereiche des Plangebietes eine öffentliche Baufläche fest. Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für den Teilbereich im Norden des Plangebietes existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich bisher nach § 34 BauGB.

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

5. Verfahren

In der Sitzung des Rates am 07.07.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236A mit dem Ziel gefasst, auf dem Hintergelände des Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“ und der Grundstücke Augustastraße 14 – 22 zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Am 04.11.2010 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung statt. Bei der Bürgeranhörung wurden insgesamt 7 Entwurfsvarianten vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis der Bürgerbeteiligung kann festgehalten werden, dass die wohnbauliche Ergänzung rückwärtig der Bebauung Augustastraße und „Altes Helmholtz“ eher weniger dicht und behutsam erfolgen sollte. Am 30.11.2011 hat der Rat der Stadt Hilden den städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet beschlossen. Der städtebauliche Entwurf fußt auf einem von den Eigentümern der Grundstücke 14 – 24 vorgelegten Konzept.

In der Zeit vom 13.02. bis 09.03.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen konnten weitgehend Berücksichtigung finden. Im Bebauungsplan wurden die textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Begründung und Umweltbericht wurden auch aufgrund vorgebrachter Hinweise und Anregungen geringfügig geändert.

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 04.07.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 236A sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit zwischen dem 23.07. bis einschl. 31.08.2012 statt. Auch fand zu dieser Zeit die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt.

Formatiert: Zeilenabstand: Mehrere 1,2 ze

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben. Die vorgebrachten Hinweise konnten weitgehend Berücksichtigung finden.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten. Die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung konnten jedoch im Bebauungsplan weitgehend nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen mehrerer Stellungnahmen wurde die zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich der Augustastraße kritisiert, da es sich hierbei mit einer Zunahme von Lärmimmissionen sowie weiteren Beeinträchtigungen für die Anwohner und einer Überplanung eines heutigen Freibereiches bzw. Gartenbereiches handelt. Die Stadt Hilden beabsichtigt durch die geplante offene Wohnbebauung der Wohnraumvorsorge der Hildener Bevölkerung gerecht zu werden, dem Wohnraumbedarf nachzukommen und betreibt durch die Nachnutzung von integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich eine aktive Stadtentwicklungspolitik, welche integrierten und innerstädtischen Grundstücken den Vorzug gegenüber einer neuen und erstmaligen Inanspruchnahme des Außenbereiches gibt. Aus diesem Gründen ist an der Planung festzuhalten. Die Stadt Hilden ist der Auffassung, dass durch die behutsame Nachverdichtung ein verträgliches Einfügen der zusätzlichen Bebauung einhergehen kann, welches in Bezug auf die Nachbarbelange verträglich ist.

Formatiert: Block, Zeilenabstand: Mehrere 1,2 ze

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt., Nicht unterstrichen

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt.

Anregungen städtischer Dienststellen wurden soweit wie möglich berücksichtigt. Somit wurde in Abstimmung mit der Feuerwehr die private Erschließungsfläche auf mind. 3,5 m verbreitert.

Weitere Aspekte wurden bei der Erschließungsplanung sowie bei dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag und dem Artenschutzbericht berücksichtigt. Es wurde ferner in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Erhalt weiterer Gehölze auf der städtischen Grundstücksfläche nach der öffentlichen Auslegung abgestimmt. Weitere Aspekte wurden bei dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag berücksichtigt. Hierzu wurde auch die Begründung ergänzt. Zudem gab es weitere Ergänzungen bzw. Streichungen, die sich aus den Stellungnahmen der Beteiligten ergaben und aus der Abhandlung hervorgehen.

Bei der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.09.2012 wurde ein Antrag der SPD-Fraktion beschlossen, eine Erhöhung der vorhandenen Grenzmauer zwischen dem Grundstück des Weiterbildungszentrums und dem Grundstück Gerresheimer Straße Nr. 22 um 1,0 m aus schalltechnischer, statischer und finanzieller Sicht zu prüfen. Gemäß Beschlussfassung wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung mit Erhöhung der Bestandsmauer durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz Erhöhung der Mauer nach wie vor die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an dem Gebäude Gerresheimer Straße 22 in allen Etagen überschritten werden. Es ist für das EG und die Freibereiche zwar eine Verbesserung der Beurteilungspegel zu erwarten, jedoch kann die Erhöhung der Mauer keinen ausreichenden Schallschutz bieten, um die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einhalten zu können. Hierzu wäre, wie in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, eine Mauer mit einer Höhe von rd. 9,0 m erforderlich.

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt., Kursiv

Formatiert: Zeilenabstand: Mehrere 1,2 ze

Die vorhandene Mauer war Bestandteil des bereits abgerissenen Erweiterungsbaus der Turnhalle auf dem Grundstück des heutigen Weiterbildungszentrums. Ursprünglich war die Mauer noch 0,8 m höher und baulich mit dem Erweiterungsbau der Turnhalle verbunden. Bereits im Jahr 2003 wurde der Erhalt der Mauer bei Abriss der Turnhalle durch ein Ingenieurbüro für Baustatik geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass ein Erhalt dieser Mauer als freistehende Grenzmauer aus statischen Gründen nur möglich ist, sofern die Mauer auf 1,80 m abgetragen wird. Im Rahmen des Abbruchs des Gebäudebestands wurde die Mauer erhalten und auf die heutige Höhe von 1,80 m abgetragen. Ebenfalls wurde im Jahr 2003 seitens des Amtes für Gebäudemanagement die Neuerrichtung einer Mauer mit einer Höhe von 2,80 m mit Kosten von rd. 80.000 € veranschlagt.

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt., Kursiv

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt., Kursiv

Es ist somit festzustellen, dass eine Erhöhung der vorhandenen Mauer aus statischen Gründen nicht möglich ist und im Falle einer Neuerrichtung der Mauer mit einer Höhe von 2,80 m nach wie vor Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in allen Geschossen nachts zu erwarten sind. Die für die Neuerrichtung erforderlichen Kosten von mind. 80.000 € (Stand 2003) stehen somit nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu dem Nutzen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Überschreitungen nachts einen Zeitraum von lediglich 30 Minuten einnehmen und dass zum Tageszeitraum keine Überschreitungen verzeichnet werden können.

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt., Kursiv

Formatiert: Schriftart: Arial, 11 Pt., Kursiv

Formatiert: Schriftart: Kursiv

6. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Augustastraße zu entwickeln und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Grundstücke an der Augustastraße verfügen über eine Tiefe von bis zu 85 m und sollen im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 236A an einem „in den Siedlungsbereich der Stadt Hilden integrierten Standort“ wird sowohl dem öffentlichen Interesse genüge getan als auch ein klar definiertes städtebauliches Ziel formuliert, nämlich die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich anstelle der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich. Hierbei handelt es sich um eine bei der Stadt Hilden nicht nur ernsthaft gewollte, sondern auch

schon vielfach umgesetzte Konzeption. Der flächensparende Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzung von ehemals baulich genutzten Brachflächen ist ein im § 1a Abs. 1 BauGB formuliertes öffentliches Interesse.

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 Nachverdichtung und mit dem Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Innenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche im vorliegenden strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden (Stand November 2010) als gute Leitlinie beurteilt wird. Der Bebauungsplan soll folglich 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 (siehe Bundesautobahn A3, A46 und A59) auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst. Sowohl bei älteren Personengruppen als auch bei jungen Familien mit Kindern ist ein Interesse nach bezahlbarem und günstig gelegenen Wohnraum stets gegeben.

Neben der wohnbaulichen Nachverdichtung ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Augustastraße und der Gerresheimer im Plangebiet vorgesehen. Für die betroffenen Bereiche existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, somit soll im Kontext der neuen Entwicklung der Bestand planungsrechtlich gesichert und der zulässige städtebauliche Entwicklungsrahmen festgelegt werden.

Auch das Gebäude „Altes Helmholtz“ sowie die rückwärtigen Gebäude, in denen u.a. das Stadtarchiv derzeit untergebracht ist, werden über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfasst und planungsrechtlich geregelt. Der hier wirksame Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1958 und entspricht nicht mehr den inhaltlichen Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung. Ferner bedarf es einer Anpassung des überholten Planungsrechtes.

7. Planinhalte

7.1 Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf sieht auf den rückwärtigen Grundstücken der Augustastraße eine Bebauung mit bis zu 6 Doppelhaushälften vor. Die geplanten Gebäude fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung der Wohnfunktion des umgebenden Stadtgebietes beitragen. Es sind eingeschossige Gebäude zuzüglich Dachgeschoss geplant, welche von Süden erschlossen sind und im Norden nutzbare Frei- und Gartenbereiche aufweisen.

Die Erschließung dieser neuen Wohnbebauung erfolgt ausgehend von der Gerresheimer Straße über den Parkplatz des Weiterbildungszentrums und ein kurzes Stück eines städtischen Grundstückes. Es ist eine private Erschließungsstraße mit einer Breite zwischen 3,5 bis 5,0 m geplant, welche im Süden der Grundstücke verläuft. Im Einfahrtsbereich dieser

privaten Erschließung sind 7 Stellplätze für das Weiterbildungszentrum sowie eine kleine Grünfläche geplant.

Die Stellplätze für die neue Wohnbebauung werden auf den Grundstücken selbst untergebracht. Hier ist die Errichtung von Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen beabsichtigt.

Die straßenrandbegleitende, prägende Wohnbebauung längs der Augustastraße sowie der Gerresheimer Straße sollen im Bestand erhalten bleiben. Ebenso sind ein Erhalt und eine planungsrechtliche Sicherung des Gebäudes „Altes Helmholtz“ sowie der dahinter befindlichen Gebäude im Süden des Plangebietes beabsichtigt.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der Entwurfsintention und der bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen (Musikschule, Volkshochschule) innerhalb des Gebäudes „Altes Helmholtz“ erfolgt die Zweckbestimmung „Schule“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Für die Bebauung ist Südosten der Fläche für den Gemeinbedarf, hier südliches Gebäude, wird ferner die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Für das hieran nördlich anschließende Gebäude wird die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den zuvor genannten Zweckbestimmungen kann die bisherige Nutzung des Kultur- und Weiterbildungszentrums einerseits planungsrechtlich gesichert werden, andererseits können Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Zweckbestimmung ermöglicht werden. Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird zur Bestimmung des Störungsgrades ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

Für den übrigen Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da dies in Bezug auf den vorhandenen Gebäudebestand und der vorhandenen Nutzung nicht vereinbar ist. Ferner sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird über die Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. Die Festsetzungen leiten sich aus der tatsächlich im Bestand vorhandenen Versiegelungsrate ab. Für den Bereich des Gebäudes „Altes

Helmholtz“ wird zudem eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß Bestandssituation eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen erscheinen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich, da hier in erster Linie eine Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung beabsichtigt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse (III) festgesetzt. Innerhalb des WA2 ist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4, jedoch eine zulässige Geschossigkeit von II geplant. Somit kann der heutigen Situation entsprochen werden und der Bestandsplanungsrechtlich abgebildet werden. Ferner wird innerhalb der Wohngebiete WA1 und WA2 die zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird aus der Höhe der vorhandenen Bebauung und der Örtlichkeit abgeleitet. Innerhalb des WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes WA3 wird die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen. Somit soll der Planungsintention entsprochen werden, die Bebauung im inneren des Plangebietes aufzulockern und weniger hoch auszubilden. Als Referenzwert für die zulässige Gebäudehöhe wird die Bebauung in „zweiter Reihe“ der Gerresheimer Straße angenommen (GH 57,7 m ü NHN). Durch die vorgesehenen Regelungen wird gegenüber den umliegenden Straßen eine straßenrandbegleitende Bebauung mit 2 bis 3 Vollgeschossen gesichert und im Inneren eine Bebauung mit einem Vollgeschoss planungsrechtlich vorbereitet.

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. So wird eine geordnete Höhenstaffelung im Plangebiet erzielt, die nach außen zu den Straßen Raumkanten bildet, die Bebauung im Inneren des Plangebietes nimmt dagegen von der Höhe ab.

Zur Festsetzung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die festgesetzten Höhen sich auf den Bezugswert Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) beziehen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des Umfeldes eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes WA3 wird vor dem Hintergrund der Planung einer offenen und lockeren Bebauung festgesetzt, dass hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für das Gebäude „Altes Helmholtz“ werden Baulinien festgesetzt, um das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in den heutigen Ausmaßen planungsrechtlich zu sichern. Ebenso wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 eine Baulinie gegenüber der Augustastraße festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Baulinie soll die für den Straßenabschnitt prägende Gebäudeflucht erhalten bzw. gesichert werden. Die Gebäude südlich der Augustastraße weisen einen gleichmäßigen Abstand von rd. 5,0 m gegenüber

dem Gehweg auf. Durch die Festsetzung einer Baulinie soll das prägende Straßenbild auch bei evtl. Neubaumaßnahmen gewahrt bleiben.

Darüber hinaus sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in der übrigen Fläche für Gemeinbedarf durch Baugrenzen bestimmt werden. Dadurch kann Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche des neuen Wohngebietes WA3 orientiert sich an dem beschlossenen städtebaulichen Entwurf.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass ein Vortreten von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen von der festgesetzten Baugrenze längs der Gerresheimer Straße im allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie von der festgesetzten Baulinie im Allgemeinen Wohngebiet WA2 in einem begrenztem Maß zulässig ist. Durch die Festsetzung soll das Vortreten von beispielsweise Erkern gemäß der im Bestand vorhandenen Situation ermöglicht werden.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Nutzungen und Einrichtungen der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt analog der Bestandssituation über die Gerresheimer Straße. Von hier aus bestehen je eine Zufahrt nördlich und südlich des Gebäudes „Altes Helmholtz“. Über die nördliche Erschließung wird die vorhandene Stellplatzanlage erschlossen, welche sich nördlich und östlich des Gebäudes „Altes Helmholtz“ erstreckt. Die südliche Erschließung dient als Feuerwehrezufahrt der rückwärtigen Bebauung, ferner werden von hier Garagen der Bebauung Gerresheimer Str. 18 / 18a angedient.

Entlang der Gerresheimer Straße befinden sich einzelne öffentliche Parkplätze, welche innerhalb des Plangebietes integriert sind. Die Parkplätze werden als Verkehrsfläche sowie der im Bestand vorhandene Gehweg werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung längs der Gerresheimer Straße und Augustastraße erfolgt analog des Bestandes über vorgenannte Straßen. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung WA3 erfolgt ausgehend von der Gerresheimer Straße über den Parkplatz des Weiterbildungszentrums und über ein kurzes Stück öffentliches Grundstück. Von hier aus wird eine private Erschließungsstraße mit einer Breite zwischen 3,5 bis 5,0 m konzipiert, welche die neuen Wohneinheiten anbindet.

Innerhalb des Grundstücks des Weiterbildungszentrums sind heute [4547](#) Stellplätze vorhanden. Hier sollen die vorhandenen Stellplätze grundsätzlich erhalten bleiben. Für die neue private Erschließungsstraße werden jedoch voraussichtlich 2 Stellplätze auf dem Grundstück „Altes Helmholtz“ entfallen. Jedoch ist im Zuge der neuen Erschließungsstraße die Errichtung von 7 weiteren Stellplätzen für das Weiterbildungszentrum beabsichtigt, so dass nach Umsetzung der Planung für das Weiterbildungszentrum ca. [5250](#) Stellplätze vorhanden sind.

Im Bereich der neuen Wohnbebauung soll der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Die geplanten Einzel- und / oder Doppelhäuser können jeweils über eine Garage und einen vorgelagerten Stellplatz verfügen.

Das Plangebiet wird über die Buslinien 781 und O3 mit der Haltestelle „Schulzentrum Gerresheimer Str.“ sowie mit der Haltestelle „Dorothea-Erxleben-Str.“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle „Schulzentrum Gerresheimer Str.“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung nördlich und die Haltestelle „Dorothea-Erxleben-Str.“ befindet sich im Westen des Plangebietes.

7.5 Stellplätze und Garagen

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sind innerhalb des Plangebietes Garagen (Ga) und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (St) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um in den Wohngebieten die Wohnruhe in den Gärten sicherzustellen und eine zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze und Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu vermeiden. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Festsetzung aufgenommen, um die heutige Stellplatzorganisation abzubilden und auch weitere Freibereiche auf dem Grundstück vorzuhalten.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (Augustastraße) je Grundstück je ein Stellplatz allgemein und ein zweiter Stellplatz ausnahmsweise zulässig ist. Die Festsetzung berücksichtigt die heute vorhandenen Stellplätze vor den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und begrenzt die zulässige Anzahl der Stellplätze im Vorgartenbereich auf maximal zwei je Grundstück.

7.6 Nebenanlagen

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sowie aufgrund des vorhandenen Baudenkmals „Altes Helmholtz“ sind Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf weitere Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden die Standorte für Müllbehälter sowie überdachte Fahrradabstellplätze in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese Festsetzung soll ebenfalls zur städtebaulichen Ordnung beitragen.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung von mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden die Zuwegungen der geplanten Bebauung innerhalb des Wohngebietes für die Anlieger und Versorgungsträger zugänglich gehalten. Die festgesetzte Fläche auf dem Grundstück des Weiterbildungszentrums umfasst ca. die Breite der heutigen Fahrbahngasse. Grundsätzlich ist für die Erschließung des neuen Wohngebietes WA3 jedoch nur eine Fahrgasse von ca. 4,0 m erforderlich.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf befinden sich vorhandene Entwässerungskanäle sowie Versorgungsleitungen, an die das geplante Allgemeine Wohngebiet WA3 angeschlossen werden soll. Für die vorhandenen Kanäle und Leitungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sowie für die geplanten Kanäle und Leitungen

innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 soll ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger der Flurstücke Nr. 252, 254, 255, 256, 257, 1121 und 1182 eingeräumt werden.

7.8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik erarbeitet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und bewertet. Ferner wurden die Lärmimmissionen, welche durch den Betrieb des Weiterbildungszentrums und dessen Parkplatz auf die umgebende Bebauung treffen, ermittelt und bewertet.

Das Weiterbildungszentrum stellt im Sinne der TA-Lärm eine Anlage für weitgehend soziale Zwecke dar und ist somit vom Geltungsbereich der TA-Lärm ausgenommen. Zur Bewertung des durch das Weiterbildungszentrum ausgelösten Lärms wird in der schalltechnischen Untersuchung jedoch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als Orientierung herangezogen. Das Weiterbildungszentrum verfügt derzeit über eine Betriebsgenehmigung von 8.00 - 22.00 Uhr. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den Lärm, der sich aus dem Betrieb des Parkplatzes ergibt, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) eingehalten werden. Bei einem Betrieb des Weiterbildungszentrums während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) können nach Ergebnis der Untersuchungen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm durch abfahrende PKW bzw. das Türeinschlagen der Fahrzeuge bei der Parkplatzentleerung zwischen 22.00 und 22.30 Uhr überschritten werden. Diese Situation zeigt sich bereits heute im Bestand und wird nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Neuplanung ausgelöst. Im Bestand sind bereits heute nachts Überschreitungen an dem Gebäude Gerresheimer Straße 22 zu verzeichnen. Betroffen ist jedoch lediglich der Zeitraum zwischen 22.00 und maximal 22.30 Uhr, in der Nutzer des Weiterbildungszentrums mit dem PKW den Parkplatz verlassen. Auch sind Überschreitungen in diesem Zeitraum für die geplante Bebauung innerhalb des WA3 zu verzeichnen. Die Überschreitungen an der Südfassade des Gebäudes Gerresheimer Straße 22 liegen in der Zeit der Parkplatzentleerung unterhalb von 15 dB(A), an der Südwest-Flanke des Wohngebietes WA3 sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von unterhalb 10 dB(A) prognostiziert. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass die herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mangels alternativer Beurteilungsgrundlage nur als Orientierung zu verstehen sind. Eine immissionsschutzrechtliche Bindung an die TA-Lärm kann daraus nicht abgeleitet werden. Auch kann festgestellt werden, dass die verzeichneten Überschreitungen an dem vorhandenen Gebäude bereits im Bestand vorhanden sind, bei den neu geplanten Wohnhäusern können die Überschreitungen räumlich und zeitlich eingegrenzt werden. Das Weiterbildungszentrum verfügt derzeit über eine Betriebsgenehmigung von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt dieses Recht zur Betriebsnutzung unberührt und die davon ausgehenden Lärmauswirkungen sind insbesondere bei der neu geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die Nutzung des Weiterbildungszentrums liegt ferner in einem öffentlichen Interesse und die heutigen Betriebszeiten sollen aufrecht gehalten werden. Folglich darf und soll der genehmigte Bestand nicht beschnitten werden. Da die genehmigte Betriebszeit des Weiterbildungszentrums erst ab 8.00 Uhr beginnt, kann eine Tagesnutzung von 14 Stunden

festgestellt werden, dies führt zu einer Nachtruhe, welche mehr als die erforderlichen 8 Stunden umfasst.

Im Bebauungsplan werden aufgrund vorgenannter Ergebnisse sowohl für das Bestandsgebäude Gerresheimer Straße 22 als auch die geplante Bebauung des Gebietes WA 3 Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen könnten im vorliegenden Fall nur eine ungenügende Schallabschirmung erwirken. Für das Bestandsgebäude Gerresheimer Straße 22 wäre eine bis zu 9 m hohe Lärmschutzwand erforderlich, um mögliche Überschreitungen in einer Zeit unterhalb von 30 Minuten abzufangen. Diese Maßnahme stellt von dem Aufwand in einem Missverhältnis zu dem Nutzen. Auch ist eine solche Wand aus städtebaulichen Erwägungen heraus nicht akzeptabel. Durch die Wand würde eine immense Verschattung des nördlich anschließenden Grundstücks erfolgen. Es wäre eine ausreichende Belichtung und Belüftung für das nördlich anschließende Gebäude und dessen Freiflächen in Frage gestellt. Auch wäre eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) für das allgemeine Wohngebiet WA3 nur zum Teil ein geeignetes Mittel, da bedingt durch die private Zufahrt eine freie Schallausbreitung auf die geplanten Gebäude nicht in Gänze unterbunden werden kann. Es werden somit die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung aufgegriffen, für die betroffenen Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Es werden für die nach Süden gerichteten Fassaden des allgemeinen Wohngebietes WA1 und für die nach Westen und Süden gerichteten Fassaden des allgemeinen Wohngebietes WA3 schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann innerhalb der relevanten Nachtzeit (22.00 – 22.30 Uhr) eine ausreichende Belüftung des Schlafzimmers bei geschlossenem Fenster gewährleistet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen kann für den hier vorliegenden Fall ein tragfähiges Maßnahmenkonzept dargestellt werden. Ferner ist anzuführen, dass in der schalltechnischen Untersuchung eine worst-case-Betrachtung vorgenommen wurde. Es ist in der Realität nicht davon auszugehen, dass regelmäßig nach 22 Uhr eine komplette Entleerung des Parkplatzes mit [5250](#) Stellplätzen stattfindet, wie es in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde. Somit werden sich die Lärmauswirkungen in der Realität aller Voraussicht nach geringer ausprägen. Dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem Weiterbildungszentrums und den umliegenden Wohnnutzungen gut funktioniert zeigt die tägliche und gelebte Praxis im Plangebiet.

Für den Parkplatz des Weiterbildungszentrums ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fahrgassen in Asphaltbauweise (Asphaltdeckschicht) auszuführen sind. Durch diesen glatten Oberflächenbelag entstehen beim Abrollen der Reifen geringere Geräusche als beispielsweise bei einem Pflasterbelag.

Für den Lärm, welcher sich aufgrund des Betriebs der Musikschule ergibt, kann für die umliegenden Immissionsorte keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm festgestellt werden. Jedoch kann am Gebäude selbst eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte prognostiziert werden. Die Musikschule befindet sich in dem Gebäude „Altes Helmholtz“ seit mehreren Jahren und hier kann auch mit den vorhandenen weiteren Gemeinbedarfsnutzungen im Gebäude ein verträgliches Nebeneinander festgestellt werden. Folglich werden hier keine weiteren Maßnahmen als erforderlich angesehen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm zeigen, dass innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) durch die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr an den Fassaden in Richtung Gerresheimer Straße und tagsüber um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung ist im Bestand bereits auch schon vorhanden. Nachts findet keine Nutzung innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf statt.

An den bestehenden Wohnhäusern südlich der Augustastraße sowie östlich der Gerresheimer Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) überschritten. Insbesondere längs der Gerresheimer Straße sind sehr hohe Überschreitungen tags als auch nachts zu verzeichnen. Hier werden sogar die sog. Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an der zur Gerresheimer Straße ausgerichteten Fassade (Allgemeines Wohngebiet WA1) erreicht bzw. in Teilen überschritten. In Bezug auf die hohen Überschreitungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch eine anderweitige Nutzung bzw. Baugebietsausweisung geprüft. Jedoch auch bei der Festsetzung eines z.B. Mischgebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Auch ist Ziel der Stadt Hilden, hier analog der heutigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Bebauung Augustastraße ist dagegen weniger massiv, da dieser Straßenbereich deutlich weniger frequentiert wird. Im Bestand sind jedoch bereits genannte Überschreitungen schon zu verzeichnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind in Bezug auf den Verkehrslärm keine wahrnehmbaren Änderungen zu erwarten. Für die geplante Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 können die Orientierungswerte der DIN 18005 bis auf eine geringfügige Überschreitung (1 dB(A)) im Westen am Tag eingehalten werden.

Aufgrund der verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind Immissionsschutzfestsetzungen zu treffen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerstädtischen Lage, der örtlichen stadträumlichen Verhältnisse und der Baustrukturen durch die Straßenrandbebauung bzw. durch die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes „Altes Helmholtz“ nicht in Betracht. Um im Plangebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und damit verbunden besondere Anforderungen an Außenbauteile festgesetzt. An die der Gerresheimer Straße zugewandten Fassaden sind aufgrund der verkehrlichen Belastung und damit verbundenen Immissionen die Anforderungen bis Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 zu stellen. Innerhalb des Wohngebietes WA2 sind an den zur Augustastraße gerichteten Fassaden Anforderungen bis Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu stellen. An den Fassaden innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, sind Anforderungen bis Lärmpegelbereich IV zu stellen. Im Bebauungsplan ist als Mindestanforderung Lärmpegelbereich II festgesetzt. An den Fassaden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, ab denen Lärmpegelbereich III festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Außen- lärm- 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 (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G=0,8$)

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 bzw., dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine ungünstigere Situation entstehen wird.

7.9 Ver- und Entsorgung

Zum derzeitigen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

Müllentsorgung:

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Müllsammelstelle festgesetzt. Hier befinden sich Müllcontainer, die zum Tag der Abholung an die Gerresheimer Straße gebracht werden. Die Mülltonnen der neuen Wohnbebauung des Wohngebietes WA3 werden jeweils zum Tag der Abholung an die Gerresheimer Straße neben die Bushaltestelle gestellt.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im Plangebiet bisher anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Gerresheimer Straße. Das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus den neu ausgewiesenen Bauflächen ist ebenfalls an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Gerresheimer Straße anzuschließen. Wobei darauf hingewiesen wird, dass die vorhandene Kanalisation bereits bis auf die hintere Fläche des Parkplatzes führt. An dieser Stelle soll das neue Wohngebiet WA3 angeschlossen werden.

Ableitung des Regenwassers:

Für die Fläche für Gemeinbedarf sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird die vorhandene Entwässerung über die Kanalisation Gerresheimer Straße erfolgen. Für die zusätzliche Bebauung des Wohngebietes WA3 ist eine Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück beabsichtigt. Bereits im Jahr 2004 wurde durch das Ingenieurbüro Müller aus Hilden ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Bodenverhältnisse innerhalb des Baugebietes WA3 die Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen. Es ist folglich eine Rohr-Rigole für die Ableitung des Niederschlagswassers für die jeweiligen Grundstücke geplant. Lediglich das auf der privaten Straße anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Gerresheimer Straße angeschlossen. Auf dem Grundstück des Weiterbildungszentrums liegt bereits der Stutzen der Kanalisation, an den die neue Straße angeschlossen werden soll.

Die Entwässerung der Bebauung, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erstmals ermöglicht wird, erfolgt gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG). Das Niederschlagswasser wird folglich ortsnahe zur Versickerung gebracht.

7.10 Bindung für Pflanzungen

Zur Minderung des mit der Planung verbundenen ökologischen Eingriffs werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Großbäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, um diese auf das Straßen- und Ortsbild positiv prägenden Gehölze zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze weisen ebenfalls eine positive Wirkung auf das Kleinklima aus, daher wird die Festsetzung des Weiteren begründet. Zum Erhalt werden nur standortgerechte Laubgehölze festgesetzt. Erwähnenswert im Plangebiet sind die im Eingangsbereich des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums befindlichen Platanen, welche das Eingangsportal des Baudenkmals betonen und zu einer Begrünung des Straßenbildes beitragen. Ferner befindet sich im Südwesten des Plangebietes eine Gruppe von Kastanien und Ahornern, welche den rückwärtigen Teil des Plangebietes prägt. Am Ende der Stellplatzzufahrt des Parkplatzes Weiterbildungszentrum befindet sich ferner eine alte Eiche im Bestand. Aufgrund der Größe des Gehölzes und des solitären Standes prägt dieses Gehölz den weiteren rückwärtigen Bereich des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume die Erschließungsflächen so auszubilden sind, dass im Bedarfsfall geeignete technische Maßnahmen (z.B. Wurzelbrücken) vorzusehen sind, um keine dauerhaften Schäden an den Gehölzen zu verursachen.

Formatiert: Schriftart: 11 Pt.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Baukörpergestaltung

Um ein harmonisches, aufeinander abgestimmtes, städtebauliches Bild sowie eine harmonische Beziehung der Doppelhaushälften untereinander zu erzielen, wird festgesetzt,

dass aneinandergrenzende Doppelhaushälften mit gemeinsamer Trauf- und Firsthöhe sowie gemeinsamer Dachneigung zu errichten sind.

Dachformen

Im Bebauungsplan wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die Dachform festgesetzt. Hier wird für das Gebäude „Altes Helmholtz“ ein Satteldach sowie für die beiden rückwärtigen Gebäude ein Flachdach analog der Bestandssituation festgesetzt. Ferner in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die Dachneigung mit 30 – 45° festgesetzt, welche sich aus der Bestandssituation ergibt. Somit kann auch bei möglichen Neubaumaßnahmen auf die Bestandssituation und die geneigten Dachformen im Umfeld reagiert und ein harmonisches Einfügen in das Straßenbild gesichert werden.

Einfriedungen

Durch die Festsetzungen der Einfriedung der Vorgärten soll der vorhandenen Situation in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 Rechnung getragen werden und ein harmonisches, aufeinander abgestimmtes Bild entstehen bzw. gesichert werden.

8. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Durch das Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, werden gem. BNaschtG und BauGB Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Jedoch sind weite Teile des Plangebietes bereits heute bebaut, beziehungsweise durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Da für die Grundstücksflächen des Weiterbildungszentrums ein Bebauungsplan existiert, welcher eine öffentliche Baufläche festsetzt, werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe aus planungsrechtlicher Sicht vorbereitet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben längs der Augustastraße (WA2) und der Gerresheimer Straße (WA1) werden nach § 34 BauGB beurteilt, hier werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes folglich keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Lediglich für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA3, welches heute nicht nach § 34 BauGB bebaut werden kann, ist ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Für den Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben einen Eingriff von insgesamt 4.795 Ökopunkten bedingt. Um den Verlust der Biotopstrukturen zu 100% auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 4.795 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist: "An den Gölde", südlich der Itter.

Sofern darüber hinaus Gehölze gefällt werden, welche in die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden eingeordnet werden, ist ein Ausgleich gemäß der Baumschutzsatzung erforderlich.

9. Hinweise

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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

Teil B - Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Hildener Innenstadt. Es wird im Norden begrenzt durch die Augustastraße sowie rückwärtige Grundstücksflächen der Wohnbebauung östlich der Gerresheimer Straße, im Westen durch die Gerresheimer Straße sowie rückwärtige Grundstücksflächen der Wohnbebauung Augustastraße, im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Gerresheimer Straße sowie Hoffeldstraße und im Osten durch die Grundstücke der Wohnbebauung an der Hoffeldstraße sowie Augustastraße.

Für den südlichen Teil des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 003 aus dem Jahr 1958. Der Bebauungsplan Nr. 003 setzt für die betroffenen Bereiche des Plangebietes eine öffentliche Baufläche fest. Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für den Teilbereich im Norden des Plangebietes existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich bisher nach § 34 BauGB.

Der nördliche Teil des Plangebietes längs der Augustastraße sowie im nördlichen Bereich längs der Gerresheimer Straße ist durch eine Wohnbebauung geprägt. Die rückwärtigen tiefen Grundstücke der Wohnbebauung sind als Gärten genutzt. Der südöstliche Teil des Plangebietes, der vormals Teil des Schulgeländes war, ist derzeit unbebaut und liegt brach. Im Süden des Plangebietes befindet sich längs der Gerresheimer Straße das Gebäude „Altes Helmholtz“, welches derzeit als Kultur- und Weiterbildungszentrum genutzt wird. Das Gebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums ist als Baudenkmal in der Liste der Bau- und Bodendenkmäler der Stadt Hilden eingetragen. Im vorderen Bereich des Gebäudes befinden sich links und rechts des Einganges prägende Gehölze (Platanen) und eine gärtnerisch gestaltete Gartenanlage. Im Süden des Plangebietes, rückwärtig des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums befinden sich zwei weitere zweigeschossige Gebäude mit Flachdach, welche ebenfalls Bestandteil des Kultur- und Weiterbildungszentrums sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Augustastraße zu entwickeln und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. 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 Nachverdichtung und mit dem Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Innenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche in dem im Entwurf vorliegenden strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden als gute Leitlinie beurteilt wird. Der Bebauungsplan soll folglich das Planungsrecht für die Wohnbebauung an diesem Standort schaffen.

Neben der wohnbaulichen Nachverdichtung ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Augustastraße und der Gerresheimer Straße geplant. Auch das Gebäude „Altes Helmholtz“ sowie die rückwärtigen Gebäude, in denen u.a. das Stadtarchiv derzeit untergebracht ist,

werden über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfasst und planungsrechtlich neu geregelt.

2 Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeine Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

		Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt den südwestlichen und südlichen Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Für den Bereich des „Alten Helmholtz“ wird die Zweckbestimmung Schule sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Für die beiden rückwärtigen Gebäude im Süden des Plangebietes wird die Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellt. Das übrige Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für den südlichen Teil des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 003 aus dem Jahr 1958. Der Bebauungsplan Nr. 003 setzt für die betroffenen Bereiche des Plangebietes eine öffentliche Baufläche fest. Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für den Teilbereich im Norden des Plangebietes existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich bisher nach § 34 BauGB.

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

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für Teile des Plangebietes ein geltendes Planungsrecht aus dem Jahr 1958 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben bewertet. So werden in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. In einem weiteren Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Für die Bereiche, für die kein Bebauungsplan existiert, erfolgt die Beurteilung anhand des Bestandes bzw. der planungsrechtlichen Einordnung nach § 34 BauGB. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Beschreibung

a) Bestand

Der Bestand ist durch die Geräuschemissionen der umgebenden Straßen als auch der Nutzungsintensität des Plangebietes vorbelastet. In der gesamtstädtischen Lärmkartierung (Lärmkartierung zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungsärmrichtlinie – Straßenverkehrslärmemissionen – April 2008, Grasy + Zanolli, Köln) der Stadt Hilden ist für das Plangebiet eine Belastung durch die Gerresheimer Straße zu verzeichnen. Gemäß Lärmkartierung sind im Westen des Plangebietes Pegelwerte bis 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu verzeichnen. Die das Plangebiet darüber hinaus umgebende Augustastraße ist eine Erschließungsstraße und dementsprechend nicht stark belastet. Die Umgebung wird in erster Linie durch eine wohnbauliche Nutzung definiert. Die beschriebenen Faktoren weisen in der Summe für den Bestand auf eine vorbelastete Situation hin, wobei im Nahbereich der Gerresheimer hohe Beurteilungspegel festgestellt werden können. Im Plangebiet befinden sich das Kultur- und Weiterbildungszentrum. Von diesen Nutzungen (Musikschule) sowie den davon ausgelösten Verkehrsbewegungen auf dem Parkplatz gehen bereits im Bestand Lärmeinwirkungen auf die Umgebung aus.

Für das Plangebiet wurde ferner eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik erstellt. Gemäß den Ergebnissen der Lärmuntersuchung werden an der Bebauung Gerresheimer Straße die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Insbesondere an der vorhandenen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet WA1) sind die sog. Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. Ferner sind Überschreitungen an der Bebauung Augustastraße durch Verkehrslärm zu verzeichnen.

Innerhalb des östlichen Stadtgebietes der Stadt Hilden befinden sich Unternehmen, welche als Störfallbetriebe gemäß StörfallV eingeordnet werden können. Aufgrund des großen Abstandes des Plangebietes sind Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

b) altes Baurecht

Aus den vorgesehenen Nutzungen des alten Planungsrechtes ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine Einschätzung der Verkehrsmengen und der diesbezüglichen Lärmpegel kann auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden. Eine Einschätzung für Verkehrslärm wurde unter Zuhilfenahme der gesamtstädtischen Lärmkartierung vorgenommen. Hieraus ist eine bestehende Belastung durch Straßenverkehrslärm ersichtlich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich bei voller Ausnutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmimmissionen keine wesentliche Änderung gegenüber der heutigen Bestandssituation zeigen würde.

c) neues Baurecht

Durch den Bebauungsplan wird neben der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes eine wohnbauliche Nutzung im hinterliegenden Teil der Grundstücksflächen Augustastraße vorbereitet. Der Entwurf sieht aufgelockerte Bebauung mit bis zu 6 zusätzlichen Einfamilienhäusern (Doppelhäuser) vor. Die neue Bebauung soll über eine private Erschließung, die ausgehend von der Gerresheimer Straße über den Parkplatz des Weiterbildungszentrums geführt wird, in östlicher Richtung bis zu den Einfamilienhäusern verläuft, erschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes beitragen.

Ferner wird für die Fläche für den Gemeinbedarf die Errichtung von bis zu 5 weiteren Parkplätzen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet.

Auswirkung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236A wird eine höhere Auslastung des Grundstückes gegenüber dem Bestand vorbereitet. Jedoch ist gemäß altem Baurecht eine weitergehende Bebauung im Südosten des Plangebietes planungsrechtlich zulässig. Hier werden jedoch durch den Bebauungsplan keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Aufgrund der Planung wird es im Plangebiet zu einer minimalen Erhöhung der Verkehrszahlen und verkehrsbedingten Lärmimmissionen kommen. Diese Erhöhung der Verkehrszahl ist allerdings aufgrund der Größe des Projektes sowie der Bestandssituation als marginal einzustufen. Insgesamt werden mit der Planung 6 neue Wohneinheiten geschaffen. Eine schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben wurde durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen, die Schallimmissionen durch die Nutzung der Parkplatzanlage und des Weiterbildungszentrums anhand der Vorgaben der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm beurteilt. Das Weiterbildungszentrum stellt im Sinne der TA-Lärm eine Anlage für weitgehend soziale Zwecke dar und ist somit vom Geltungsbereich der TA-Lärm ausgenommen. Zur Bewertung des durch das

Weiterbildungszentrum ausgelösten Lärms wird in der schalltechnischen Untersuchung jedoch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als Orientierung herangezogen.

Im Bebauungsplan wurden aufgrund der Lärmvorbelastung durch den angrenzenden Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Immissionsberechnung für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 am Tag und Nacht im Bereich der geplanten Wohnbebauung (WA3) bis auf einen kleinen Teilbereich im Westen eingehalten wird. An den vorhandenen Gebäuden längs der Gerresheimer Straße sowie der Augustastraße sind jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen. Insbesondere längs der Gerresheimer Straße sind sehr hohe Überschreitungen tags als auch nachts zu verzeichnen. Hier werden sogar die sog. Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an der zur Gerresheimer Straße ausgerichteten Fassade (Allgemeines Wohngebiet WA1) erreicht bzw. überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Bebauung Augustastraße ist dagegen weniger massiv, da dieser Straßenbereich deutlich weniger frequentiert wird. Im Bestand sind jedoch bereits genannte Überschreitungen schon zu verzeichnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind in Bezug auf den Verkehrslärm keine wahrnehmbaren Änderungen zu erwarten. Dennoch sind sehr hohe Lärmpegel im Bestand zu verzeichnen, welche sich negativ auf das Schutzgut auswirken. Aufgrund der Überschreitungen werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Bezug auf den Lärm, der sich aus dem Betrieb des Parkplatzes ergibt, die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) eingehalten werden. Bei einem Betrieb des Weiterbildungszentrums während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) können nach Ergebnis der Untersuchungen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm durch abfahrende PKW bzw. das Türeinschlagen der Fahrzeuge bei der Parkplatzentleerung zwischen 22.00 und 22.30 Uhr überschritten werden. Diese Situation zeigt sich bereits heute im Bestand und wird nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Neuplanung ausgelöst. Im Bestand sind bereits heute nachts Überschreitungen an dem Gebäude Gerresheimer Straße 22 zu verzeichnen. Betroffen ist jedoch lediglich der Zeitraum zwischen 22.00 und maximal 22.30 Uhr, in der Nutzer des Weiterbildungszentrums mit dem PKW den Parkplatz verlassen. Auch sind Überschreitungen in diesem Zeitraum für die geplante Bebauung innerhalb des WA3 zu verzeichnen. Die Überschreitungen an der Südfassade des Gebäudes Gerresheimer Straße 22 liegen in der Zeit der Parkplatzentleerung unterhalb von 15 dB(A), an der Südwest-Flanke des Wohngebietes WA3 sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von unterhalb 10 dB(A) prognostiziert. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass die herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mangels alternativer Beurteilungsgrundlage nur als Orientierung zu verstehen sind. Eine immissionsschutzrechtliche Bindung an die TA-Lärm kann daraus nicht abgeleitet werden.

Im Bebauungsplan werden aufgrund vorgenannter Ergebnisse sowohl für das Bestandsgebäude Gerresheimer Straße 22 als auch die geplante Bebauung des Gebietes WA 3 Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es werden für die nach Süden gerichteten Fassaden des allgemeinen Wohngebietes WA1 und für die nach Westen und Süden gerichteten Fassaden des allgemeinen Wohngebietes WA3 schallgedämmte

fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann innerhalb der relevanten Nachtzeit (22.00 – 22.30 Uhr) eine ausreichende Belüftung des Schlafzimmers bei geschlossenem Fenster gewährleistet werden.

Für den Parkplatz des Weiterbildungszentrums ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fahrgassen in Asphaltbauweise (Asphaltdeckschicht) auszuführen sind. Durch diesen glatten Oberflächenbelag entstehen beim Abrollen der Reifen geringere Geräusche als beispielsweise bei einem Pflasterbelag.

Für den gewerblichen Lärm, welcher sich aufgrund des Betriebs der Musikschule ergibt, kann für die umliegenden Immissionsorte keine Überschreitungen der Grenzwerte der TA-Lärm festgestellt werden. Jedoch kann am Gebäude selbst eine Überschreitung der Grenzwerte prognostiziert werden. Die Musikschule befindet sich in dem Gebäude „Altes Helmholtz“ seit mehreren Jahren und hier kann auch mit den vorhandenen weiteren Gemeinbedarfsnutzungen im Gebäude ein verträgliches Nebeneinander festgestellt werden. Folglich werden hier keine weiteren Maßnahmen als erforderlich angesehen.

Ergebnis

Die auf das Plangebiet maßgeblich einwirkenden Lärmimmissionen sind bereits im Bestand vorhanden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 44 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die sog. „planungsrelevanten Arten“. Demnach ist es verboten, Tiere zu töten, während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wird in einem ersten Schritt das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei Ortsbegehungen in der Örtlichkeit überprüft. Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Artenschutzbericht (Artenschutzprüfung ASP) erstellt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind im Folgenden zusammengefasst.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der wohnbaulichen Umgebung nördlich der Hildener Innenstadt. Die Flächen sind bereits im Bestand in weiten Teilen versiegelt, insbesondere im Vorbereich des Gebäudes „Altes Helmholtz“ befinden sich einige Platanen sowie im südöstlichen Plangebiet weiterer Baumbestand. Auch die rückwärtigen Gärten der

Bebauung Augustastraße sind zum Teil mit Sträuchern und Bäumen dicht bewachsen. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt derzeit brach. Hochwertige Strukturen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

b) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 003 von 1958 sind die betroffenen Flächen des Plangebietes als öffentliche Baufläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Flucht- und Baulinien festgesetzt. Im Süden sowie Südosten des Plangebietes sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weitere Flächen außerhalb des Bebauungsplanes innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes werden nach § 34 BauGB beurteilt. Folglich ist bereits eine Bebauung zulässig, welche der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

c) neues Baurecht

Durch den Bebauungsplan soll im Plangebiet neben der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes in erster Linie ein zusätzliches Baugebiet für die Errichtung von bis zu 6 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Es ist eine offene und lockere Bebauung konzipiert, welche über eine neue Privatstraße aus erschlossen werden soll.

Auswirkung

Gegenüber dem Bestand wird durch die Neuplanung im Wesentlichen eine wohnbauliche Entwicklung für einen Teilbereich des Gebietes vorbereitet, für den heute kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Dagegen werden Bauflächen mit überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle des Plangebietes gemäß altem Baurecht aufgegeben. Insgesamt wird somit eine in etwa gleiche bauliche Ausnutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan vorbereitet. Der vorhandene bauliche Bestand an der Augustastraße sowie der Gerresheimer Straße wird planungsrechtlich gesichert. Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorhandenen Großbäume im Plangebiet und sieht einen Erhalt dieser Gehölze vor.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde für den Bereich nicht vor. Dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden ist jedoch ein Vorkommen des Grünspechtes (Stand 2006) innerhalb des Plangebietes bekannt. Für das Bauleitplanverfahren wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt.

In der vorliegenden Artenschutzprüfung im Rahmen der geplanten Wohnbebauung sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Durch die Freilandkartierungen konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten ist keine Verschlechterung zu erwarten, da wie bereits zuvor ausgeführt, ausreichende Ausweichhabitate und Nahrungshabitats im räumlichen und funktionalen Zusammenhang bestehen.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und zum Teil versiegelten angrenzenden Flächen ist das Plangebiet einer eher geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Eine höhere Bedeutung hat die im Plangebiet vorzufindende Brachfläche sowie der vorhandene Baumbestand. Der maßgebliche Baumbestand (Großbäume) kann gesichert werden. Ferner wird die Brachfläche im Südosten des Plangebietes im Bebauungsplan lediglich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Unmittelbare Eingriffe sind daher hier nicht zu erwarten. Durch die Planung der neuen Wohneinheiten wird der zum Teil dichte Strauch- und Gehölzbestand der hinteren Gärten der Bebauung Augustastraße überplant.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Ortsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist urban geprägt und wird durch die bestehenden Strukturen bestimmt. Umrahmt von Wohngebäuden sowie den Gebäuden und Einrichtungen des Weiterbildungszentrums ist das Gebiet im nordöstlichen Teil des Plangebietes einem typischen Wohngebiet in Hilden zuzuordnen, die umgebenden Wohngebäude sind vorwiegend in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise errichtet. Der westliche Teilbereich wird durch das solitär stehende Gebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymasiums geprägt, welches als Baudenkmal eingetragen ist. Hier befinden sich auch im Vorbereich des Gebäudes prägende Gehölzstrukturen, die das Gesamtensemble abrunden. Weitere prägende Gehölze befinden sich im hinteren Teilbereich des Plangebietes. Hier befinden sich rückwärtige Gartenflächen sowie eine Brachfläche, welche vormals durch Schulgebäude bebaut war. Die Bäume, insbesondere entlang der Gerresheimer Straße, tragen zur Eingrünung des Plangebietes bei. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine für das Stadtbild nicht unbedeutende Wohnbebauung längs der Augustastraße und Gerresheimer Straße. Hier befinden sich großzügige Wohngebäude, weitgehend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, welche zu einem harmonischen Straßen- und Ortsbild beitragen. Der nördliche sowie östliche Teil des Geländes des Weiterbildungszentrums wird durch die vorhandene Parkplatzanlage sowie durch rückwärtige Gebäudekörper geprägt.

d) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 003 von 1958 sind die betroffenen Flächen des Plangebietes als öffentliche Baufläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Flucht- und Baulinien festgesetzt. Im Süden sowie Südosten des Plangebietes sind

zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weitere Flächen außerhalb des Bebauungsplanes innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes werden nach § 34 BauGB beurteilt. Folglich ist bereits eine Bebauung zulässig, welche der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

b) neues Baurecht

Gegenüber dem öffentlichen Raum (Gerresheimer Straße, Augustastraße) wird sich das Plangebiet bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verändern. Hier ist eine Sicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung beabsichtigt. Das Gebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums wird in seiner heutigen Ausprägung mittels Baulinien festgesetzt, ferner erfolgt die nachrichtliche Kennzeichnung als Baudenkmal. Der prägende Gehölzbestand wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft darüber hinaus in den tiefen und zurückliegenden Gartenflächen der Bebauung Augustastraße die zusätzliche Bebauung mit ca. 6 Einfamilienhäusern, welche über die private Erschließungsstraße von dem Parkplatz des Weiterbildungszentrums erschlossen werden. Es wird für das neue Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Gestalterische Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete sowie die Fläche für Gemeinbedarf sind im Bebauungsplan aufgenommen. Für die vorhandene Brachfläche im Südosten werden keine zusätzlichen Bebauungsoptionen geschaffen, hier wird folglich keine zusätzliche Inanspruchnahme vorbereitet.

Auswirkung

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen längs der umgebenden Straßen eine Sicherung der prägenden Bestandsbebauung vorsieht, das Baudenkmal „Altes Helmholtz“ in seinen heutigen Ausprägungen sichert und dies nachrichtlich als Baudenkmal kennzeichnet sowie den prägenden Gehölzbestand planungsrechtlich sichert, werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild erkannt. Das im Inneren des Plangebietes konzipierte Wohngebiet kann sich durch die offene und lockere Struktur in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Mit der geplanten baulichen- und grünstrukturellen Ausprägung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Ortsbild zu erwarten.

Ergebnis

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass gegenüber dem öffentlichen Straßenraum keine Änderung des Ortsbildes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet wird. Vielmehr wird der vorhandene und prägende Gebäudebestand längs der Gerresheimer Straße und der Augustastraße, welcher sich grundsätzlich positiv auf das Ortsbild ausprägt, im Bestand gesichert. Die Umsetzung des neuen Wohngebietes im Inneren des Plangebietes kann sich in die vorhandene Bebauung integrieren und diese abrunden. Auch hier werden vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes erkannt. Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB

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

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW herrscht für den Bereich ein Gley-Kolluvium vor. Die Böden werden als lehmiger Schluff, zum Teil schwach humos und vereinzelt karbonhaltig aus Kolluvium über sandigem Lehm aus Hochflutablagerungen über Sand und schwach tonigem Sand und Kies aus Terrassenablagerungen in der Bodenkarte beschrieben. Die Böden werden aufgrund der Fruchtbarkeit als „besonders schutzwürdig“ eingestuft.

Für das Plangebiet wurde ein Hydrologisches Gutachten erstellt. Gemäß Aussagen des Gutachtens konnte folgender Bodenaufbau festgestellt werden: Nach einer Oberbodenschicht von 0,4 m folgt eine bindige Deckschicht aus Schluff mit brauner Färbung. Ab ca. 1,8 m unter GOK wird durchgängig Mittelsand mit schwach kiesigen bis kiesigen Fraktionen bis 5,0 m unter GOK vorgefunden. Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes wurden darüber hinaus in dem oberen Horizont Auffüllungen aus umgelagertem Boden vorgefunden.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht die Festsetzung einer öffentlichen Baufläche mit überbaubaren Grundstücksflächen vor. Darüber hinaus sind gemäß altem Baurecht im Süden bzw. Südosten des Plangebietes zwei kleinere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weitere, in Bezug auf das Schutzgut Boden relevante Festsetzungen sind im geltenden Baurecht nicht zu erkennen. Gemäß altem Baurecht kann die zulässige Versiegelung nicht eindeutig abgeleitet werden, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Jahr 1958 die Ursprungsfassung der Baunutzungsverordnung (1962) noch nicht gültig war. Demnach kann hier nur die Einschätzung getroffen werden, dass durch die Festsetzung einer öffentlichen Baufläche das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt werden konnte. Für weitere Flächen außerhalb des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt eine Beurteilung nach § 34 BauGB. Somit ist hier bereits eine Bebauung zulässig, welche der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird der Bereich des Weiterbildungszentrums planungsrechtlich gesichert und verbindliche Vorgaben für die bauliche Inanspruchnahme und zulässige Versiegelung getroffen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird einschl. der zulässigen Überschreitung eine maximale Versiegelung von 80% der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Im Osten der Gemeinbedarfsfläche wird eine private Grünfläche festgesetzt, ferner werden vorhandene Großbäume zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandene Wohnbebauung längs der Augustastraße und der Gerresheimer Straße ordnet sich in festgesetzte Allgemeine Wohngebiete ein, hier wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ebenso wird für das geplante Wohngebiet WA3 ein Allgemeines Wohngebiet und eine GRZ von 0,4 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ein zulässiger Versiegelungsgrad von 60% in den Wohngebieten ausgemacht werden.

Auswirkung

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits anthropogen überformt. Somit kann auch die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens relativiert werden. Die Schutzwürdigkeit ist aufgrund der hohen Fruchtbarkeit begründet, jedoch verbleibt keine alternative Nutzungsmöglichkeit für das Plangebiet, die der hohen Fruchtbarkeit besser gerecht werden könnte. Denn aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebietes und der zentralen Lage scheidet eine landwirtschaftliche Nutzung o.ä. aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden aus planungsrechtlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten zusätzlichen Eingriffe in den Boden sowie zusätzliche Versiegelungen erkannt. Zwar werden gegenüber dem heutigen Bestand durch die Planung des neuen Wohngebietes WA3 und der privaten Erschließungsstraße zusätzliche Einriffe und Versiegelungen erfolgen, im Südosten wird dagegen keine weitere Inanspruchnahme des Bodens mehr vorbereitet. Hier bereitet der Ursprungsbebauungsplan jedoch durch die Festsetzung einer öffentlichen Baufläche Eingriffe in den Boden vor. Daher kann in der Summe davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Versiegelungen bei Vergleich altes gegen neues Baurecht vorbereitet werden. Somit werden keine nennenswerten Eingriffe in das Schutzgut Boden verzeichnet.

Ergebnis

Durch die Planung wird zwar die Bebauung von bis zu 6 Einfamilienhäusern einschl. Privatstraße vorbereitet, da jedoch eine offene und lockere Bebauung geplant und an anderer Stelle im Plangebiet Bebauungsoptionen gemäß altem Baurecht zurückgenommen werden, kann keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erkannt werden.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.5 Schutzgut Wasser

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

Beschreibung

a) Bestand

Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe liegen derzeit nicht vor. Dem vorliegenden Hydrologischen Gutachten kann entnommen werden, dass bei der Sondierung auch bei 5,0 m unter GOK kein Grundwasserstand eingependelt werden konnte.

b) altes Baurecht

Wie bereits unter Schutzgut Boden beschrieben, kann gemäß altem Baurecht die zulässige Versiegelung nicht eindeutig abgeleitet werden, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Jahr 1958 die Ursprungsfassung der Baunutzungsverordnung (1962) noch nicht gültig war. Demnach kann hier nur die Einschätzung getroffen werden, dass durch die Festsetzung einer öffentlichen Baufläche das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt werden konnte. Für weitere Flächen außerhalb des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt eine

Beurteilung nach § 34 BauGB. Somit ist hier bereits eine Bebauung zulässig, welche der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

c) neues Baurecht

Durch die Planung wird eine weitere Versiegelung des Plangebietes ermöglicht, die nach derzeitiger Einschätzung in Summe dem vorhandenen Baurecht entspricht. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 (80% Versiegelung) und für die Wohngebiete eine GRZ von 0,4 (60% Versiegelung) festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers für die vorhandene Bebauung analog des Bestandes über die vorhandene Kanalisation vor. Das im neu geplanten Wohngebiet WA3 anfallende Niederschlagswasser soll mittels Rohr-Rigole auf den privaten Grundstücken versickert werden. Somit kann das hier anfallende Niederschlagswasser dem Boden-Wasser-Haushalt zugeführt werden.

Auswirkung

Wie bereits unter dem Schutzgut Boden beschrieben, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aus planungsrechtlicher Sicht nachzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten zusätzlichen Eingriffe in den Boden sowie zusätzliche Versiegelungen erkannt. Folglich werden auch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verzeichnet. Innerhalb des neu geplanten Wohngebietes erfolgt eine Behandlung des Niederschlagswassers nach § 51a LWG.

Ergebnis

Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist und sich die Neubebauung nur auf einen Teilbereich bezieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5 °C im Januar und bei 17,5 °C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm.

b) altes Baurecht

Für Teile des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 003 aus dem Jahr 1958 wirksam. Der Bebauungsplan ermöglicht bereits eine Bebauung, da er eine öffentliche Baufläche festsetzt. Eine genaue Ableitung der zulässigen Bebauung und Versiegelung kann nicht eindeutig erfolgen, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Jahr 1958 die Ursprungsfassung der Baunutzungsverordnung (1962) noch nicht gültig war. Demnach kann hier nur die Einschätzung getroffen werden, dass durch die Festsetzung einer öffentlichen Baufläche das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt werden konnte. Für weitere Flächen außerhalb des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt eine Beurteilung nach § 34 BauGB.

c) neues Baurecht

Durch die beabsichtigte Entwicklung wird gegenüber dem heutigen Bestand zusätzliche Fläche im Plangebiet versiegelt, hier ist jedoch nur eine offene und lockere Bebauung mit bis zu 6 Einfamilienhäusern geplant. Dagegen werden an der daran südlich anschließenden Fläche heutige Bebauungsmöglichkeiten nach geltendem Baurecht zurückgenommen. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan in erster Linie eine Bestandssicherung. Die im Gebiet prägenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Somit können neben städtebaulichen Erwägungen die vorhandenen Bäume, die für das Kleinklima von Bedeutung sind, auch aus diesem Grund gesichert werden.

Auswirkung

Im urbanen und anthropogen vorgeprägten Bereich nahe der Hildener Innenstadt ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen Bestand und neuem Baurecht lässt sich keine wesentliche Änderung in der Bilanzierung der zulässigen Versiegelungen feststellen. Zwar werden durch das neue Wohngebiet zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, jedoch werden an der daran südlich anschließenden Fläche Bebauungsmöglichkeiten zurück genommen. Somit kann hier eine Kompensation festgestellt werden. Die planungsrechtliche Sicherung prägender Bestandsgehölze wird in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft positiv gesehen.

Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastungen und der beabsichtigten Maßnahmen ist das Schutzgut Klima und Luft als nachrangig zu betrachten.

Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung - wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze - darstellen. Wichtige Grundlage bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das solitär stehende Gebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums, welches als Baudenkmal eingetragen ist. Hier befinden sich auch im Vorbereich des Gebäudes prägende Gehölzstrukturen, die das Gesamtensemble abrunden. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine für das Straßenbild nicht unbedeutende Wohnbebauung längs der Augustastraße und Gerresheimer Straße. Hier befinden sich großzügige Wohngebäude, weitgehend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, welche zu einem harmonischen Straßen- und Ortsbild beitragen. Neben dem Gebäude des ehemaligen Helmholtz-Gymnasiums befinden sich im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler sowie Denkmalbereiche. Verdachtsmomente oder Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch sind im Plangebiet sowie in der Umgebung keine Naturdenkmäler bekannt. Jedoch ist die nördlich des Plangebietes anschließende Augustastraße als gesetzlich geschützte Allee im Sinne des

§ 47a Landschaftsgesetz eingetragen. Die Lindenallee an der Luisen-, Augusta- und Hagedornstraße trägt die Objektkennung AL-ME-0018.

b) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 003 von 1958 sind die betroffenen Flächen des Plangebietes als öffentliche Baufläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Flucht- und Baulinien festgesetzt. Im Süden sowie Südosten des Plangebietes sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weitere Flächen außerhalb des Bebauungsplanes innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes werden nach § 34 BauGB beurteilt. Folglich ist bereits eine Bebauung zulässig, welche der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erfolgt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes sowie zur Vorbereitung einer neuen Bebauung in Form von bis zu 6 Einfamilienhäusern. Ferner wird eine Fläche für den Gemeinbedarf im Südwesten bzw. Süden des Plangebietes festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem Bestand ab. Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal wird in seinen heutigen Ausprägungen mittels Baulinien festgesetzt. Ferner erfolgt die nachrichtliche Kennzeichnung als Baudenkmal. Der prägende Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Bei der Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden die Gebäudehöhen der Umgebung berücksichtigt. So wird sichergestellt, dass die neuen Bauwerke sich in die Umgebung einfügen.

Auswirkung

Durch die getroffenen Festsetzungen wird das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal berücksichtigt. Im Hinblick auf die vorgenommenen Festsetzungen wird auch sichergestellt, dass das Baudenkmal nach wie vor eine prominente und solitäre Stellung behält. Eine Annäherung weiterer Bebauung wird nicht ermöglicht. Auch kann der vorhandene Gehölzbestand, insbesondere im Vorbereich des „Alten Helmholtz“ gesichert werden. Die geplanten Neubauten im hinteren Teilbereich des Plangebietes fügen sich hinsichtlich der Höhensituation in den Maßstab der umgebenden Bebauung ein. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Die nördlich des Plangebietes befindliche und geschützte Allee wird durch die Planung nicht tangiert. Insgesamt kann festgestellt werden, dass keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Ergebnis

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

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft s-bild
Mensch		O	O	O	O	O
Tiere / Pflanzen	O		O	O	O	O
Boden	O	O		O	O	O
Wasser	O	O	O		O	O
Klima / Luft	O	O	O	O		O
Land- schafts- bild	O	O	O	O	O	

O = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht ersichtlich.

3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Das geplante Vorhaben stellt gem. BNaschtG und BauGB einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Teilbereiche des Plangebietes weisen heute bereits bauliche Strukturen auf, die sich prägend auf das Plangebiet auswirken. Für Teile des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 003. Dieser wird im Rahmen der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung zu Grunde gelegt. Darüber hinaus ist das übrige Plangebiet im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 34 BauGB zu bewerten.

In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Baurecht ist zu beachten, dass ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung i.S.d. § 1a (3) BauGB zulässig war.

Maßgebend für die Bestandsbeschreibung ist in dem hier vorliegenden Fall in erster Linie nicht die derzeitige Ausprägung der Fläche (Bewertung nach Realbestand), sondern die Flächengestaltung wie sie sich im Geltungsbereich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie für den übrigen Bereich nach § 34 BauGB darstellt. Lediglich die Fläche des Wohngebietes WA3, welche heute nicht nach § 34 BauGB bebaut werden kann, wird nach dem Realbestand beurteilt.

Für den Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben einen Eingriff von insgesamt 4.795 Ökopunkten bedingt. Um den Verlust der Biotopstrukturen zu 100% auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 4.795 Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist: "An den Gölde", südlich der Itter.

Sofern darüber hinaus Gehölze gefällt werden, welche in die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden eingeordnet werden, ist ein Ausgleich gemäß der Baumschutzsatzung erforderlich.

4 Entwicklungsprognose – 0-Variante

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 003 der rückwärtige Teil des Weiterbildungszentrums überbaut und in Anspruch genommen werden. Ferner könnte für die darüber hinaus betroffenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB bebaut werden. Das neue Baurecht setzt für die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA3) und eine private Verkehrsfläche fest. Im Rahmen des § 34 BauGB wären bauliche Ergänzungen in diesem Bereich jedoch nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, so dass hier die tiefen Gartenbereiche verbleiben würden. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes vollzogen werden.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2010 wurden zum Grundstück bereits Planungen mit alternativen Konzepten betrieben, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung diskutiert wurden. Hier wurden insgesamt 7 Varianten für eine wohnbauliche Inanspruchnahme des Teilbereiches östlich des Weiterbildungszentrums vorgestellt und mit der Öffentlichkeit diskutiert. Auch anhand der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung hat der Stadtentwicklungsausschuss die nun vorliegende Planung beschlossen. Auch wurde durch die Stadt Hilden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzung des hinteren Grundstücksteils für Gemeinbedarfszwecke geprüft. Jedoch wurde diese Planung auf Grund des nicht vorhandenen Bedarfs an Gemeinbedarfsflächen eingestellt. Auch wurde diesbezüglich im Jahr 2005 die 40. FNP-Änderung durchgeführt, welche für den rückwärtigen Teil des Plangebietes im Osten die Darstellung einer Wohnbaufläche vorsieht.

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

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes zum derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge

bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

7 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Augustastraße zu entwickeln und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. 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 Nachverdichtung und mit dem Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Innenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche in dem im Entwurf vorliegenden strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden als gute Leitlinie beurteilt wird. Der Bebauungsplan soll folglich das Planungsrecht für die Wohnbebauung an diesem Standort schaffen.

Neben der wohnbaulichen Nachverdichtung ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Augustastraße und der Gerresheimer Straße geplant. Auch das Gebäude „Altes Helmholtz“ sowie die rückwärtigen Gebäude, in denen u.a. das Stadtarchiv derzeit untergebracht ist, werden über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfasst und planungsrechtlich neu geregelt.

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

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mittlere Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer gering bis mäßigen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verkehrs-, Gewerbelärm	mäßig
Pflanzen / Tiere	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	gering
Boden	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	gering-mäßig
Wasser	zusätzliche Versiegelung	gering
Luft / Klima	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Hausbrand und Verkehr	gering
Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Ortsbildes für den inneren Bereich des Plangebietes	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Bodendenkmäler bekannt, Denkmal nicht betroffen	./.
Wechselwirkungen	./.	./.

Im Auftrag

Haan, den ~~03.04.2012~~ 20.10.2012**Formatiert:** Schriftart: KursivDipl.-Ing.(FH) M.Sc. J. Roth
Stadtplaner AKNW**Formatiert:** Englisch (USA)

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG