

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 B für den Bereich „Heiligenstraße/ Am Kronengarten“

im Stadtteil Hilden - Mitte

Stand 16.04.2014



ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planverfahren
5. Planinhalte
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung und Verkehr
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.4 Pflanzbindung
 - 5.5 Geh- und Fahrrecht
 - 5.6 Textliche Festsetzungen
 - 5.7 Immissionsschutz
6. Umweltbelange
 - 6.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation
 - 6.2 Boden, Altlasten und Wasser
 - 6.3 Klima und Luft
 - 6.4 Kultur- und Sachgüter
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung
9. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst einen kleinen Teil der Straße Am Kronengarten (Flurstück 1174) sowie die Flurstücke 1187, 1188, 1189 und 1194, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.



ABB. 1: AUSZUG STADTKARTE HILDEN

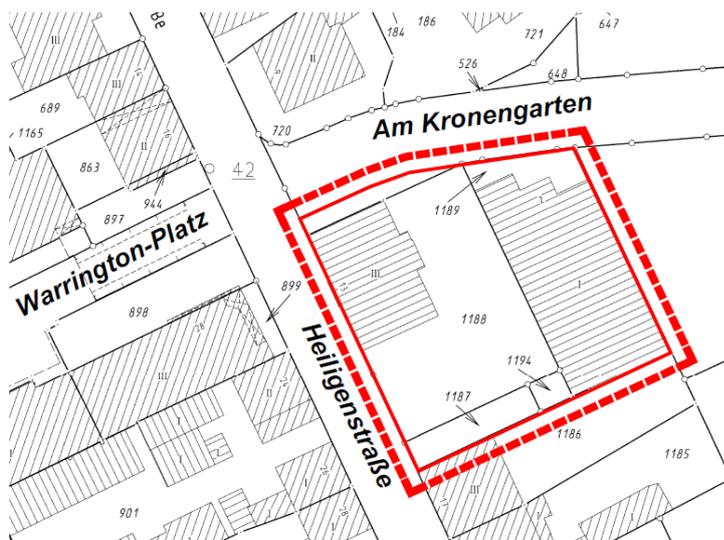


ABB.2: PLANGEBIETSGRENZE (AUSZUG KATASTER)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.290 m². Das darin enthaltene Eckgrundstück befand sich bis Ende des Jahres 2013 im Eigentum der Stadt Hilden, wurde aber nach dem Umzug des Jugendzentrums „Jueck“ und aufgrund der Absicht, die Gemeinbedarfsfläche in Kerngebiet (MK) umzuwandeln, veräußert.

Die Straße Am Kronengarten, die das Plangebiet nördlich begrenzt, wurde Ende der 60er Jahre erstellt und dient vorwiegend als Anlieferstraße für die Geschäfte an der Mittelstraße sowie zur Erschließung des bestehenden Parkhauses Am Kronengarten und der Tiefgarage im Bereich des Warrington-Platzes.

Heute ist die südliche Seite der Straße Am Kronengarten mit einem Geschäfts- und Parkhaus bebaut, welches den Charakter dieses zentralen Bereiches gestalterisch und nutzungsmäßig widerspiegelt.

Ein Lebensmitteldiscounter, ein Bio-Lebensmittelmarkt und weitere Einzelhandelsgeschäfte sowie Gewerbe haben sich planmäßig im Erdgeschoss angesiedelt und sind teilweise direkt mit Parkplatzflächen im Obergeschoss verbunden. Das Park- und Geschäftshaus bietet eine für diesen innerstädtischen Standort relevante Anzahl an Stellplätzen an. Der Bereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14B schließt im Osten an diese Gebäudestruktur an.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Gebäude des städtischen Jugendtreffs Jueck, dessen Grundstück noch im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Die solitär stehende Kastanie zwischen dem „Jueck“ und dem Grundstück Heiligenstraße 17 wurde bereits im Ursprungsplan und in der ersten

Änderung des Bebauungsplans zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Ein Geh- und Fahrrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient der Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17. Zwischen dem Parkhaus Am Kronengarten und dem Jugendtreff befindet sich die eingeschossige Lagerhalle des ehemaligen Kaufhauses „Schnatenberg GmbH & Co. KG“. Das zuvor gegenüberliegende Kaufhaus existiert seit März 2004 nicht mehr, wodurch die Lagerhalle ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr erfüllt.



ABB. 3-5: ANSICHTEN DER GEBÄUDE
JUGENDEINRICHTUNG JUECK UND LAGERHALLE

Die Heiligenstraße dient vorwiegend den Anliegern, ist aber auch Verbindungsstraße zur Südstraße und damit den Wohn- und Gewerbegebieten westlich der Innenstadt. Die östlich liegende Kirchhofstraße ist eine stark befahrene innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit einer Belastung von ca. 17.000 Kfz/Tag im Kreuzungsbereich der Straße Am Kronengarten. Sie ist eine klassifizierte Landesstraße (L 403). Hier verkehren zudem die Buslinien, die Hilden mit Solingen-Ohligs, Düsseldorf-Innenstadt, Erkrath und Mettmann verbinden.

2. Bisheriges Planungsrecht

REGIONALPLAN

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

In der textlichen Darstellung zum Regionalplan wird diese Flächenbezeichnung wie folgt erklärt:

„Allgemeine Siedlungsbereiche:

Bereiche vorrangig für Wohnen sichern, Funktionsmischung verstärken

Die Kommunen sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen,

gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnaher Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.“

„...Bei der Inanspruchnahme der Allgemeinen Siedlungsbereiche kommt dem Wohnungsbau vorrangige Bedeutung zu.“ (vgl. GEP 99; S. 8)

Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den Planungen im Bereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14 B überein.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14B, 2. Änderung als Kerngebiet dar. Das daran anschließende Grundstück der städtischen Jugendeinrichtung Jueck wird jedoch als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ dargestellt (siehe Abbildung 6).

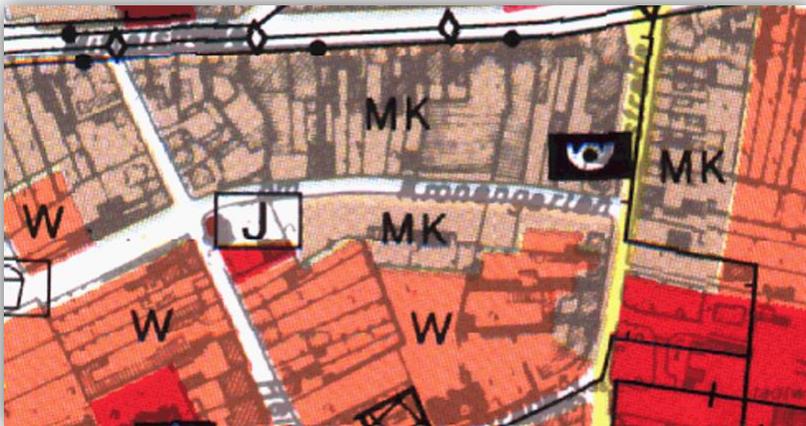


ABB. 6: DARSTELLUNG FNP 1993 (AUSZUG)

GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan und dessen Erläuterungen der Stadt Hilden beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet, da sich in diesem keine bedeutsamen Grünflächen und Grünverbindungen befinden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des kompakten Siedlungsgebietes selbst von den zentralen Teilen der Innenstadt maximal 2 km Fußweg (ca. 1-1,4 km Luftlinie) bis zu den Naherholungsgebieten zurückzulegen sind (GOP 2001 :7).

BEBAUUNGSPLAN

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan 14B-01 (2009) vor und bildet somit die derzeitige Rechtsgrundlage für dieses Gebiet.

Aktuell befinden sich in dem Planbereich das ehemalige Gebäude des städtischen Jugendtreffs Jueck und eine Lagerhalle sowie eine große Kastanie, welche das Straßenbild

wesentlich prägt. Dieser solitär stehende Baum zwischen dem Jueck und dem Grundstück Heiligenstraße 17 wurde bereits in dem Bebauungsplan 14A-00 (1989), daraufhin im Bebauungsplan 14B-00 (2006) zum dauerhaften Erhalt festgesetzt und anschließend in den Bebauungsplan 14B-01 übernommen.

Ein Geh- und Fahrrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient seit der ersten planerischen Änderung der Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 14B-01 ist heute entlang der Straße Am Kronengarten mit einem Parkhaus mit ca. 350 Stellplätzen, einem eingeschossigen Lagerhaus sowie dem Gebäude des städtischen Jugendtreffs Jueck bebaut. Diese Gebäude bilden keine durchgehende geschlossene Bebauung und machen auf Grund ihrer stark unterschiedlichen Höhen einen sehr unruhigen Eindruck.

Entlang der Straße Am Kronengarten wurde für den Bau des Geschäfts- und Parkhauses und auf dem Lagerhallengrundstück ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Im Eckbereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung.

Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss in den Kerngebietsabschnitten des Bebauungsplans 14B-01, entsprechend der in Hilden regelmäßig vorhandenen Struktur, ausnahmsweise zulässig. Damit sollte in diesem Teil des Plangebietes, das zum Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung Innenstadt gehört, primär der Erhalt der städtebaulichen Struktur gesichert und auch zukünftig eine vergleichbare Gestaltung ermöglicht werden.

Für den Bereich des Plangebietes, auf dem sich die Lagerhalle befindet, wird momentan im nördlichen Teil eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Im südlichen Grundstücksabschnitt ist jedoch eine eingeschossige Bauweise bestimmt worden. Der Bebauungsplan 14B-01 weist hier eine GRZ von 1,0 aus, d.h. dass eine Versiegelung bis zu 100% zulässig ist. Die kleinen begrüneten Bereiche bestehen aus strukturarmen Ziergrün.

Das Grundstück Heiligenstraße 13 (städtische Jugendeinrichtung Jueck) wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung festgesetzt. Das Gebäude wurde entlang des vorhandenen Bestands mit einer Baugrenze umfahren und mit zwingend drei Vollgeschossen festgeschrieben. Als Grundflächenzahl wird 0,5 festgesetzt, um eine ausreichende Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, aber auch weiterhin eine begrünete Außenfläche für Feste für Jugendliche zu erhalten.

SONSTIGES

Das Siedlungsdichtegutachten für das Stadtgebiet Hilden (1997) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Das Strategische Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden weist den Standort in Bezug auf Nahversorgung, ÖPNV und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs als „optimal“ aus. Als Wohnbauflächenpotential wird diese Fläche nicht aufgeführt bzw. konkret behandelt (vgl. S. 64-67 Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation).

Das Steuerungskonzept von Vergnügungstätten für die Stadt Hilden verweist im unmittelbaren Umfeld des Planbereichs auf die „Tanzmühle“ (Am Kronengarten 1, heute „House of music“), die unter der Kategorie „Nachtlöke & Diskotheken“ aufgeführt ist (vgl. S. 16 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH). Das Plangebiet liegt nicht in dem

Bereich, in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollten (vgl. S. 33 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH).

Das Grundstück Heiligenstraße 13 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalsbereichssatzung Innenstadt (1987). Das betroffene Gebäude wird jedoch nicht als für das gesamte Erscheinungsbild „besonders prägend“ eingestuft, wodurch sich in diesem Zusammenhang keine Restriktionen für die Planung ergeben.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung herbeizuführen, die sich in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügt und zu einer Aufwertung des umliegenden Stadtraums beiträgt.

Zukünftig soll an dieser Stelle ein modernes Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen, in dessen Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und/oder Einzelhandel angesiedelt werden können. In den darüber liegenden Geschossen würden hochwertige Wohnflächen in attraktiver Lage geschaffen werden. Durch den Abriss der aktuellen Bebauung soll ein Anbau an das Parkhaus ermöglicht werden, um die vorhandene Baulücke zu schließen. Das derzeit eingeschossige Gebäude der Lagerhalle wurde zu diesem Zweck von Anfang an in die geplante Neubaumaßnahme eingebunden. Durch die Schließung der vorhandenen Baulücke wird somit der optische Eindruck der straßenbegleitenden Bebauung Am Kronengarten erheblich verbessert.

Das Jugendzentrum hat bereits einen neuen Standort gefunden. Die Jugendpflegeeinrichtung mit dem Kinder- und Jugendparlament ist nun in dem „Haus auf der Bech“ an der Schwanenstraße 17 (ebenfalls Bereich Innenstadt) zu finden. Somit bleibt diese Nutzung in einer ebenso zentralen Lage für die Stadt Hilden erhalten.

Da es sich bei der Zielsetzung der zweiten Änderung um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer bereits für bauliche Zwecke genutzten Fläche handelt und aufgrund dessen keine Eingriffe in Grund und Boden sowie Natur und Landschaft zu erwarten sind, soll das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

4. Planverfahren

Das Plangebiet soll zukünftig einer Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Hierfür ist die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 14B erforderlich.

Um die geplanten Nutzungen zu verwirklichen, soll der Bebauungsplan auf Grundlage des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB geändert werden. Ein solches Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

- a) im Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- b) nicht durch den Bebauungsplan ein nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtiges Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Änderung diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von

einigen der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der § 13a BauGB bietet, Gebrauch zu machen. Es wird jedoch, trotz der Möglichkeit dieser Verfahrensart, nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung sicherzustellen.

Die durch diesen Bebauungsplan angestrebte Art der Nutzung weicht innerhalb des Plangebietes teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Daher soll nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Es wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens aber von der formalen Umweltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

5. Planinhalte

Im Bereich der ehemaligen Lagerhalle soll weiterhin die Ausweisung als Kerngebiet (MK) gelten. Das Grundstück des Jugendzentrums wurde im Bebauungsplan 14B-00 und 14B-01 noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung dargestellt. Dies soll bei der zweiten Änderung ebenfalls in Kerngebiet (MK) umgewandelt werden, um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes möglich zu machen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Detail ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. 14B-01 folgende Änderungen:

- Auf dem Flurstück 1189 war zuvor im vorderen Bereich eine maximal dreigeschossige und im hinteren Teil eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Auf dem Grundstück der Jugendeinrichtung dagegen bestimmt der Bebauungsplan 14B-01 zwingend drei Geschosse.
Für die zweite Änderung werden hingegen für den gesamten Planbereich mindestens drei bzw. maximal vier Vollgeschosse bestimmt, wodurch es möglich sein wird, ungefähr auf Höhe der Oberkante des Parkhauses Am Kronengarten anzubauen und somit die Baulücke zu schließen. Mithilfe einer festgesetzten Höhenbegrenzung der Wandhöhe soll ein weiteres Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgeschlossen werden.
- Durch die relativ kleine Größe des Grundstücks und dessen Lage wird eine GFZ von 2,6 festgesetzt. Diese Geschossflächenzahl gewährleistet, dass das Gebäude mit einer adäquaten Höhe erstellt werden kann, welche sich in die unmittelbare städtebauliche Struktur einfügt.
- Im Bereich der Lagerhalle war bisher eine geschlossene und im Eckbereich der Jugendeinrichtung eine offene Bauweise festgesetzt. Nun soll für den Geltungsbereich gänzlich eine geschlossene Bauweise bestimmt werden.
- Die aktuell ausgewiesenen Baufelder umreißen die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14B-01 bereits existenten Gebäude in seinen Grundrissen.
Das neu ausgewiesene Baufeld wird erweitert und erstreckt sich in seiner Dimensionierung fast über das gesamte Plangebiet. Dabei werden das übernommene Geh- und Fahrrecht sowie der Bereich um die Kastanie ausgespart (GRZ 0,9).
- Baugrenzen im Erdgeschoss im Bereich der Straßenbegrenzungslinien beschränken eine Überdimensionierung der Auskragung in den oberen Geschossen des Gebäudes. Durch eine textliche Festsetzung soll das Überschreiten von Baugrenzen ausgeschlossen werden.
- Das Geh- und Fahrrecht wird übernommen, um weiterhin die Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17 zu gewährleisten.
- Die zum Erhalt festgeschriebene Kastanie an der Heiligenstraße wird in die zweite Änderung ebenfalls als solche übernommen.

- Die maximale Wandhöhe beträgt 68,00m über Normalnull und somit 15m über Straßenniveau. Zusätzlich wird durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 2,00m für technische Aufbauten (z.B. Klimaanlage) erlaubt.
- Im Bebauungsplan der ersten Änderung war vor dem Jugendzentrum noch eine Fläche für Wertstoffcontainer vorgesehen, auf die in der zweiten Änderung nun verzichtet werden soll.

Durch diese Vorgaben soll mit der zweiten Änderung die Realisierung eines Bebauungsvorschlags des Architekturbüros „pagelhenn“ (Bauträger Firma Tecklenburg GmbH) ermöglicht werden, der von der Stadt Hilden als Grundstückseigentümer in einem Investorenauswahlverfahren vorbehaltlich der Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens ausgewählt wurde.

Der Vorschlag hält den im Auswahlverfahren vorgegebenen städtebaulichen Rahmen der Stadt Hilden in Geschossigkeit (3 Vollgeschosse und 1 tlw. im Eckbereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße gestaffeltes 4. Geschoss), Höhe und überbaubarer Fläche ein.



ABB. 7: ANSICHT AM KRONENGARTEN (QUELLE: BÜRO PAGELHENN)

Entlang der Straße Am Kronengarten ist im Erdgeschoss die Einrichtung von drei Ladeneinheiten mit ca. 700 m² Gesamtfläche vorgesehen. In den drei Obergeschossen (inkl. gestaffelten Penthaus) sollen Wohnungen errichtet werden.



ABB. 8: ANSICHT HEILIGENSTRASSE (QUELLE: BÜRO PAGELHENN)

Aus dem beispielhaft beigefügten Grundriss eines Wohnungsgeschosses mit 7 Wohnungen (von 42 m² bis 107 m²) kann abgeleitet werden, dass insgesamt 19 bis 20 Wohnungen im Vorhaben verwirklicht werden sollen. Die Wohnungen werden über drei Treppenhäuser erschlossen, die einmal von der Straße Am Kronengarten und zweimal von der Heiligenstraße aus erreicht werden können (siehe Abbildung 9 und 10).



ABB. 9: GRUNDRISS ERDGESCHOSS - EINZELHANDEL/ GASTRONOMIE (QUELLE: BÜRO PAGELHENN)



ABB. 10: GRUNDRISS REGELGESCHOSS - WOHNUNGEN (QUELLE: BÜRO PAGELHENN)

Kronengarten überschreitet die Gebäudefassade in den Obergeschossen die Grundstücksgrenze und ragt keilförmig in den Straßenraum. Entlang der Heiligenstraße weicht die Gebäudefront im Erdgeschoss von der Grundstücksgrenze zurück. Der dadurch entstehende „Keil“ der Obergeschosse bildet so im Fußgängerbereich einen kleinen überdachten Bereich aus.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, die von der Straße Am Kronengarten angefahren wird.

Die Erdgeschosszone, die dem Einzelhandel und Gewerbe vorbehalten ist, wird durch Glas und farbige Stützen gegliedert. Die straßenseitigen Gebäudefassaden in den Obergeschossen sollen in Putz ausgeführt werden (vgl. Abbildung 7 und 8).

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Straße Am Kronengarten befindet sich im Norden und ist über einen signalisierten Knotenpunkt mit der östlich gelegenen Kirchhofstraße verbunden. Westlich wird das Plangebiet durch die Heiligenstraße begrenzt, die in diesem Abschnitt als Anliegerstraße mit Einbauten zur Verkehrsberuhigung ausgebaut ist.

Das neue Wohn- und Geschäftsgebäude mit gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und ca. 19-20 darüber liegende Wohneinheiten werden abschätzbar nur geringfügige Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen haben. Entsprechend einer durchschnittlichen Mobilitätsquote von vier Fahrzeugbewegungen pro Tag pro Tiefgaragenplatz wird angenommen, dass ca. 60 Verkehrsbewegungen/Tag zusätzlich die Straßen Am Kronengarten/ Heiligenstraße passieren. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 14B in 2005 wurde für den „Planfall“ bei der Heiligenstrasse ein Verkehrsaufkommen von 800 Kfz/24h festgestellt. Für die Straße „Am Kronengarten“ wird von einem „Durchgangsverkehrsaufkommen“ von 300 Kfz/24h ausgegangen. Das weiter westlich gelegene Teilstück der Straße „Am Kronengarten“ weist dem gegenüber ein nahezu 10-fach stärkeres Verkehrsaufkommen auf.

Eine erneute Verkehrszählung im März 2014 der Stadt Hilden hat diese Aussage bestätigt. Danach passieren die Heiligenstraße 24 (Zählstandort des Messgerätes) durchschnittlich pro Tag ca. 781 Kraftfahrzeuge. Zudem wurden ca. 495 Fahrradfahrer im Durchschnitt pro Tag an dieser Stelle erfasst.

Im Vergleich dazu, werden die zusätzlich aufkommenden ca. 60 Verkehrsbewegungen durch den Neubau, die sich voraussichtlich auf beide Straßen verteilen werden, kaum spürbar sein.

Der Entwurf sieht eine Tiefgarage mit ca. 15 Stellplätzen für die Anwohner vor, die Einfahrt der Tiefgarage soll an der Straße Am Kronengarten liegen.

Die Anlieferung der Läden soll über die Straße Am Kronengarten erfolgen, so wie es bei den bereits bestehenden Betrieben in dieser Straße heute der Fall ist.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet gut an das Busliniennetz der Stadt Hilden angebunden. Der Haltepunkt „Gabelung“, an dem sich die Linien 741 (Hilden-Mettmann), 781 (Düsseldorf-Hilden), 782 (Düsseldorf-Hilden-Solingen), 783 (Hilden-Solingen) und 784 (Düsseldorf-Hilden-Haan-Wuppertal) treffen, ist nur ca. 210m vom zukünftigen Wohn- und Geschäftsgebäude entfernt.

5.3 Ver- und Entsorgung

In dem Geltungsbereich sind Leitungstrassen für Elektrizität, Gas, Wasser, Kommunikation für die Versorgung nach § 9 (1) Nr.12 BauGB und Abwasserkanäle (Schmutzwasser, Regenwasser) für die Entsorgung nach § 9 (1) Nr.14 BauGB verfügbar, die bereits der Ver- und Entsorgung der heutigen Bebauung dienen.

Das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes wird im Trennverfahren entwässert. Entsprechende Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in den Straßen vorhanden. Die betreffenden Grundstücke sind mit der Altbebauung an die Kanalisation angeschlossen.

Das im Plangebiet zukünftig zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle ordnungsgemäß zur Behandlung in der Kläranlage Düsseldorf Straße abgeleitet werden.

Der Regenwasserkanal in der Straße Am Kronengarten wurde 2008 erneuert und ist für das künftig anfallende Regenwasser ausreichend dimensioniert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14B-02 liegt im Einzugsgebiet des Regenklär- und rückhaltebeckens Nove-Mesto-Platz - Teileinzugsgebiet Alter Markt. Die wasserrechtlichen Anforderungen des „Trennerlasses“ (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren) werden hiermit eingehalten.

Der bisherige Standort der Wertstoffbehälter für Altglas auf der nordwestlichen Seite des Hauses Heiligenstraße 13 wird im Zuge der Planung aufgegeben. Die Übersichtskarte der Stadt Hilden zeigt bezüglich der Glascontainerstandorte aber deutlich, dass in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet aus drei weitere Altglascontainer (ca. 280m Heiligenstraße/Südstraße, ca. 350m Mühlenstraße/ Wendehammer und ca. 395m Am Feuerwehrhaus) vorzufinden sind. Man kann dementsprechend davon ausgehen, dass voraussichtlich kein immenser Engpass durch den Wegfall der Glascontainer entstehen wird.

Die Verteilerkästen der Telekom und der Stadtwerke werden durch die Baumaßnahme umgesetzt und möglichst unauffällig platziert bzw. integriert.

Der anfallende Hausmüll soll in der Tiefgarage untergebracht und am Abholtag von dem Hausmeister zur Abholung bereitgestellt werden.

5.4 Pflanzbindung

Im Süd-Westen des Plangebietes wird die vorhandene Kastanie zur Erhaltung festgesetzt, um diesen prägenden Baum planungsrechtlich zu sichern. Dieser Baum war bereits im bestehenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14B wird diese Festsetzung erhalten.

Die Fläche um die Kastanie ist heute asphaltiert. Um den Baum zukünftig mit ausreichend Wasser zu versorgen, soll diese Fläche entsiegelt werden.

5.5 Geh- und Fahrrecht

Um die Erreichbarkeit des Grundstücks Heiligenstraße 17 zu erhalten und auch den zukünftigen Eingang im südlichen Bereich des Neubaus zu erreichen, wird das Geh- und Fahrrecht aus dem Bebauungsplan Nr. 14B, 1. Änderung übernommen und für Anlieger festgeschrieben.

5.6 Textliche Festsetzungen

Um negativen Entwicklungen, sogenannten „Trading-down-Effekten“ vorzubeugen, soll in diesem Bereich die Ansiedlung stadtbild-unverträglicher Nutzungen durch textliche Festsetzungen vermieden werden. Mittels dieser sollen Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Sex-shops, Peep-Shows und andere „Rotlicht-Nutzungen“ im Plangebiet ausgeschlossen werden. Sonstige Vergnügungsstätten sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Abgesehen von dieser Einschränkung bleiben die Eigenschaften eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO vollkommen gewahrt.

Um eine negative äußere Erscheinung durch Werbeanlagen der Geschäfte zu vermeiden, soll auch in diesem Bereich zukünftig die Werbesatzung der Stadt Hilden greifen. Sie dient dazu, die Architektur der einzelnen Bautypen wieder sichtbar zu machen bzw. hervorzuheben. Daher sollen Werbeanlagen in ihren Dimensionen begrenzt werden. Anstelle kastenförmiger oder anderer voluminöser Vordächer sollen transparente, einschalige Konstruktionen verwendet werden, die die Sicht auf die Fassade nicht versperren. Werbeanlagen oder Vordächer sollen auf die vorhandenen Fassadenstrukturen Rücksicht nehmen und diese nicht überlagern oder überschneiden. Die Qualität und ebenso die Vielfalt der Architektur soll mit Hilfe von Restriktionen in Bezug auf Werbeanlagen gesteigert werden. Diese Sachverhalte werden durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan 14B-02 sichergestellt.

5.7 Immissionsschutz

Um die schalltechnischen Auswirkungen auf die aktuellen Anwohner in der Nähe des Plangebiets und die zukünftigen Bewohner des Neubaus abschätzen und ggfs. Schutzmaßnahmen frühzeitig ergreifen zu können, wurde ein Lärmgutachten (schalltechnische Untersuchung) in Auftrag gegeben. Im Folgenden sollen die Ergebnisse der Untersuchungen dargestellt werden.

STRAßENVERKEHR

Die Geräuschemissionen der direkt an das Plangebiet angrenzenden Straßen bei der Freiflächenberechnung ohne Bebauung führt laut Gutachter zu Beurteilungspegeln zwischen > 45 dB(A) und < 65 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel bei > 35 dB(A) und < 55 dB(A). Damit liegen die berechneten Beurteilungspegel auf dem Niveau der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für ein Kerngebiet (MK).

Gemäß Lärmgutachten sind Berechnungsergebnisse mit dem städtebaulichem Entwurf im Tageszeitraum an der zur Straße „Am Kronengarten“ hin ausgerichteten Fassade maximale Beurteilungspegel von 50-55 dB(A) und zur Heiligenstraße - direkt im Kreuzungsbereich - 60-65 dB(A) ermittelt worden. Der weiter südlich liegende Rücksprung des Gebäudes führt an den Fassaden aufgrund des zunehmenden Abstandes zur Straßenachse zu geringeren Beurteilungspegel von 50-60 dB(A). An der Südfassade (von der Heiligenstraße abgerückt) werden Beurteilungspegel von 40-50 dB(A) im Maximum erreicht. An der Fassade zur Heiligenstraße im Kreuzungsbereich ergibt sich daraus der Lärmpegelbereich IV. An allen übrigen Fassaden wird der Lärmpegelbereich III erreicht.

Bezüglich des Straßenverkehrs ergibt sich somit aus den Berechnungen des Gutachters, dass nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV an der zur Heiligenstraßen hin ausgerichteten Fassade zwingend erforderlich ist.

WEITERE LÄRMEMISSIONEN

Im Lärmgutachten wurden weitere Lärmquellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes betrachtet und deren Wirkung eingeschätzt.

- *Haustechnische Anlagen*

Eine signifikante Einwirkung von haustechnischen Anlagen des östlich gelegenen Parkhauses auf das Plangebiet kann durch die im Bebauungsplan 14B-01 festgelegten und aus Sicht des Gutachters umgesetzten maximalen Schalleistungspegel der Anlagen sowie die Abschirmung durch das Parkhausgebäude ausgeschlossen werden.

➤ *Parkverkehr des Parkhauses*

Die Parkdecks des Parkhauses sind an der nach Westen zum Plangebiet hin gerichteten Fassade geschlossen. Entsprechend den vom Büro TAC zum Bebauungsplan 14B-01 durchgeführten rechnerischen Nachweisen, ist laut Gutachter eine signifikante Einwirkung dieser Parkdecks auf das Plangebiet ausgeschlossen.

Da im Entwurf ein Innenhof vorgesehen ist, kann gemäß Lärmgutachten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass das Spitzenpegelkriterium nach der TA Lärm zu einem Konflikt führen kann. Sollte bei Realisierung eines Baukörpers - entsprechend dem städtebaulichen Entwurf - ein Innenhof geschaffen werden, der geeignet ist, dass der Abstand zwischen Parkdeck und dem nächstgelegenen Fenster (Innenhof) geringer als 19 m ist, so hat - entsprechend den Empfehlungen der Landesumweltamtes Bayern (Parkplatzlärmstudie) - eine schalltechnische Prüfung zu erfolgen. Dies gilt dann, wenn die nächtliche Nutzung des obersten Parkdecks nicht ausgeschlossen ist.

Dazu kann gesagt werden, dass die öffentlichen Stellplätze des Parkhauses ab 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden können. Der Neubau ist bei 15m Maximalhöhe auf Oberkante des Geländers, also circa einen Meter höher als das oberste Parkdeck des Parkhauses. Zudem sollen möglichst östlich auf dem Dach die technischen Aufbauten verortet werden. Diese dürfen maximal 2m hoch sein und bilden mit der größeren Gebäudehöhe eine zusätzliche Schallbarriere zwischen dem Parkdeck und dem Lichthof.

➤ *Anlieferverkehr*

Die Anlieferung für die Ladenlokale im Gebäudekomplex grenzt direkt an die östliche Plangebietsgrenze an. Durch die im städtebaulichen Entwurf bis an die nordostecke des Plangebietes gezogene Wandscheibe (Ostfassade - Grenzbebauung) kann - wegen des Abschirmeffektes - laut Gutachter damit gerechnet werden, dass keine Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Ladebetrieb zu erwarten ist. Diese Aussage bezieht sich auf die Geräuschemissionen, welche auf dem Betriebsgelände im Zuge des Anlieferungsbetriebes zu erwarten sind.

➤ *Stellplatzanlage nördlich des Plangebietes*

Ein Teil der Stellplätze wird im Tageszeitraum bewirtschaftet. Der Gutachter vermutet, dass die Stellplätze auch im Nachtzeitraum genutzt werden. Im Tagzeitraum wird gemäß Lärmgutachten aufgrund der Abstandsverhältnisse keine signifikante Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet erwartet. Die auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Straße „Am Kronengarten“ liegenden Stellplätze weisen einen minimalen Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze von ca. 10 m auf. Sollten diese Stellplätze einer Anlage im Sinne der TA Lärm als „notwendige Stellplätze“ dienen und im Nachtzeitraum entsprechend genutzt werden, kann damit gerechnet werden, dass das Spitzenpegelkriterium nach der TA Lärm für das Plangebiet nicht eingehalten wird und somit ein Konflikt entsteht.

Zu dieser Aussage des Gutachters kann gesagt werden, dass die Stellplätze im Nachtzeitraum durchaus privat genutzt werden. Da sich diese Fläche aber in einem Kerngebiet befindet, sind Wohnungen in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig. Das Tanzlokal hat eine Betriebserlaubnis und somit ist es legitim dort die Stellplätze auch nachts mit zu nutzen. Anwohner, welche die optimale Lage der Innenstadt als Wohnstandort genießen, müssen dementsprechend mögliche Lärmbelastigungen durch die gegenüberliegende Stellplatzanlage ertragen.

➤ *Anlieferverkehr für die neuen Einzelhandelsbetriebe*

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs werden im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes ein Gastronomiebetrieb sowie zwei Ladenlokale eingerichtet. Der Umfang der damit verbundenen Warenanlieferung wird vom Gutachter als gering eingeschätzt. Die Anlieferung selbst erfolgt üblicherweise zu Ladenöffnungszeiten, also im Tageszeitraum. Der Ladevorgang wird an der Nordseite (Am Kronengarten) erwartet. Dort beträgt der Abstand zur umliegenden Bebauung ca. 15 m. Der Gutachter geht davon aus, dass eine Geräuschbelästigung der umliegenden bestehenden Bebauung durch den als gering einzuschätzenden Lieferverkehr nicht gegeben sein wird.

➤ *Lärmemissionen durch Klimaanlage der geplanten Einzelhandelsbetriebe*

In der Regel werden bei gastronomischen Betrieben Lüftungsanlagen für den Betrieb der Küche eingesetzt. Weiterhin werden mittlerweile Ladenlokale sowie Gasträume von Gastronomiebetrieben klimatisiert. Es ist also damit zu rechnen, dass haustechnische Anlagen zu installieren sind um den Betrieb der im Erdgeschoss geplanten Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Laut Lärmgutachten kann - bezogen auf den städtebaulichen Entwurf - an keiner Fassadenseite eine Beeinträchtigung fremder Dritter bei Errichtung haustechnischer Anlagen ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich auf fremde Wohnbebauung sowie die Wohnnutzung im Gebäude (Plangebiet) selbst. Der Gutachter empfiehlt daher, von vorherein die Aufstellung von haustechnischer Anlage auf der Dachfläche vorzunehmen. Idealerweise im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze zum Parkhaus hin.

Diese Empfehlung wird für den weiteren Ablauf des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.

➤ *Verkehrslärm - Tiefgaragenzufahrt Warrington-Platz*

Die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Warrington-Platz liegt auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite der Heiligenstraße im Kreuzungsbereich von Heiligenstraße und der Straße „Am Kronengarten“. Nach vorliegenden Informationen wird die Tiefgarage im Tageszeitraum bewirtschaftet. Im Nachtzeitraum werden die vermieteten (notwendigen) Stellplätze für Wohnungen von Gebäuden am Warrington-Platz durch die Anwohnerschaft genutzt.

Der Abstand zwischen Gebäudefassade (städtebaulicher Entwurf) und Anfang Tiefgaragenzufahrt beträgt ca. 12 m. Die Öffnung der Tiefgarage liegt ca. 30 m entfernt. Im Tages- wie im Nachtzeitraum wird gemäß Lärmgutachten nicht mit einer signifikanten Geräuscheinwirkung des Tiefgaragenverkehrs auf das geplante Gebäude gerechnet.

BEURTEILUNG/ ZUSAMMENFASSUNG LÄRMGUTACHTEN

Für den Schutz gegen Außenlärm ist nach Aussage des Gutachters aus städtebaulicher Sicht ausschließlich die Festlegung passiver Maßnahmen sinnvoll. Für die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Vorgaben von Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 respektive die daraus hervorgehenden „erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße“ an den Fassaden zweckdienlich.

Empfehlenswert ist gemäß Lärmgutachten weiterhin die Festsetzung mechanische Be-/Entlüftungssysteme bzw. Schalldämmlüfter für Schlafräume ab Lärmpegelbereich 3. Ab Lärmpegelbereich 4 sind Sie nach u.E. dringend erforderlich.

Folgender Vorschlag für eine textliche Festsetzung wurde vom Gutachter formuliert:

„Es werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind Tabelle 8, DIN 4109:1989-11 zu entnehmen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist ein davon abweichender Einzelnachweis gem. DIN 4109:1989-11 zulässig.“

Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt, dass im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein Lärmpegelbereich IV an der zur Heiligenstraßen hin ausgerichteten Fassade einzuhalten ist. An den übrigen Fassaden wird ein Lärmpegelbereich von 3 festgesetzt.

Auf Grundlage der aufgeführten Untersuchungsergebnisse ist das Gesamtergebnis des Lärmgutachtens, dass die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als Kerngebiet als unbedenklich bewertet wird.

6. Umweltverträglichkeit

Da dieser Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist die Erstellung eines „formalen“ Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Trotzdem fließen die Umweltbelange generell in die städtebauliche Abwägung zum Bebauungsplan ein, so dass hier ein kurzer Überblick gegeben wird.

6.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Das Plangebiet liegt in keiner visuellen Verbindung zur Landschaft, ein Eingriff in das Landschaftsbild findet somit nicht statt. Der Bereich ist nicht Gegenstand des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann oder des Grünordnungsplanes der Stadt Hilden.

Ein Gutachten über eine faunistische Ersteinschätzung wurde bei dem Büro „umweltbüro essen“ in Auftrag gegeben, welches folgende Ergebnisse hervorgebracht hat:

Für die im FIS verzeichneten sonstigen Vogelarten, sowie die Amphibien, Reptilien und Libellen sowie Schmetterlinge gibt es auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Lebensräume.

Die Sichtkartierung auf Vögel ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von Schwalben oder Mauerseglern in oder an den Gebäuden.

In Hinblick auf Fledermäuse wurde beide Gebäude von Innen und Außen untersucht. Alle Räume waren einsehbar. Im Lagergebäude gibt es keine Einflugöffnungen, im ehemaligen Jugendzentrum gab es theoretische Einflugmöglichkeiten über ein defektes Fenster im Dachbodenbereich, ein geöffnetes Fenster im Keller und einen Rahmenschaden in einem Fenster. Außerdem ist eine Dachpfanne verschoben in der Leitungen ins Haus geführt werden. Es wurden in den Häusern aber dennoch keinerlei Hinweise auf Fledermäuse oder deren Hinterlassenschaften (Kot-, Urinspuren etc.) gefunden. (Der Verschluss der genannten Einflugmöglichkeiten wurde von Seiten der Stadt direkt nach dem Erhalt des Gutachtens in die Wege geleitet.)

Auch der Zustand des Außenbereiches legt nicht nahe, dass sich dort Fledermäuse anders als zum Jagen aufhalten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

1. Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten sowie die Libellen und Schmetterlinge gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.
2. In den Gebäuden wurden keine Hinweise auf die Existenz von Fledermausquartieren gefunden.

3. Weitergehende Untersuchungen sind laut Gutachten nicht erforderlich.

Aufgrund der Innenstadtlage und der intensiven baulichen Ausnutzung, entsprechend dem bisherigen Bauplanungsrecht in seiner Entwicklung seit 1960, befinden sich im Plangebiet keine relevanten Grünflächen.

Die Begutachtung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14B-01 ergab zudem, dass die südlich angrenzenden privaten Gartenflächen der Heiligenstraße aufgrund ihrer relativen Abgeschlossenheit als „Rückzugsräume“ für Kulturfolger-Tierarten (Eichhörnchen, Tauben u.ä.) dienen können, außergewöhnliche Fauna und Flora sei jedoch nicht zu erwarten.

An der Heiligenstraße wird das Straßenbild wesentlich von einer großen Kastanie auf dem Grundstück Heiligenstraße 13 geprägt. Der Solitärbaum wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Zur Vermeidung von Eingriffen soll dieser Baum während der Bauphase geschützt werden und dauerhaft bestehen bleiben. Die Kastanie wird zusätzlich mit einem Nachpflanzungsgebot auch hier in der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14B gesichert.

Zur Beurteilung der „Überlebensfähigkeit“ des Baumes wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Baumgutachten, erstellt von dem Sachverständigenbüro „Reinartz und Schlag“, gab folgende Informationen zum Zustand des Baumes:

Die Kastanie besitzt eine befriedigende Vitalität und Kompensationsfähigkeit. Der Baum weist heute allerdings eine Schädigung auf, die mittelfristig negative Auswirkungen für den Baum haben kann (negative Entwicklungsprognose). Es wird ihm noch eine mittlere Lebenserwartung zugesprochen, wobei man von 5 bis 15 Jahren ausgeht. Insgesamt ist der Solitärbaum mit einer Gesamtbewertung von „4“ in einem beeinträchtigtem Zustand, d.h. er ist erhaltungsfähig aber bedingt erhaltenswürdig (Quelle: Reinartz und Schlag S. 5+8).

Um den Baum während der Baumaßnahme erhalten zu können, hat der Gutachter einige Empfehlungen ausgesprochen. Diese fließen in den Bebauungsplan in Form von textlichen Festsetzungen, Planzeichen und Hinweisen ein.

BAUMBEWERTUNG	
Gesundheit / Vitalität	3
Kompensationsfähigkeit	3
Schädigungsgrad	4
Lebenserwartung	mittel
Gesamtbewertung	4

ABB. 11: BEWERTUNG KASTANIE(QUELLE: REINARTZ UND SCHLAG)

Wenn bei dem geplanten Bauvorhaben die unten angegebenen Abstände (s. Abb. 12) für den Verlauf der Baugruben-Außenkante eingehalten werden, wird die Ausschachtung aus folgenden Gründen als unbedenklich eingestuft:

- nach Nordosten verläuft die Baugrubengrenze außerhalb der derzeitigen Kronentraufe
- nach Nordwesten entspricht der Abstand der Kellermauer des vorhandenen Gebäudes (Jueck).

Es wird empfohlen, die Kellermauer im Zuge der Ausschachtung zu erhalten, weil davon ausgegangen werden muss, dass Wurzeln der Rosskastanie bis an die Kellermauer

herangewachsen sind. Durch die Festsetzung der Abstände im Bebauungsplan von 8,5m bzw. 9,0m wird diesen Vorgaben entsprochen.

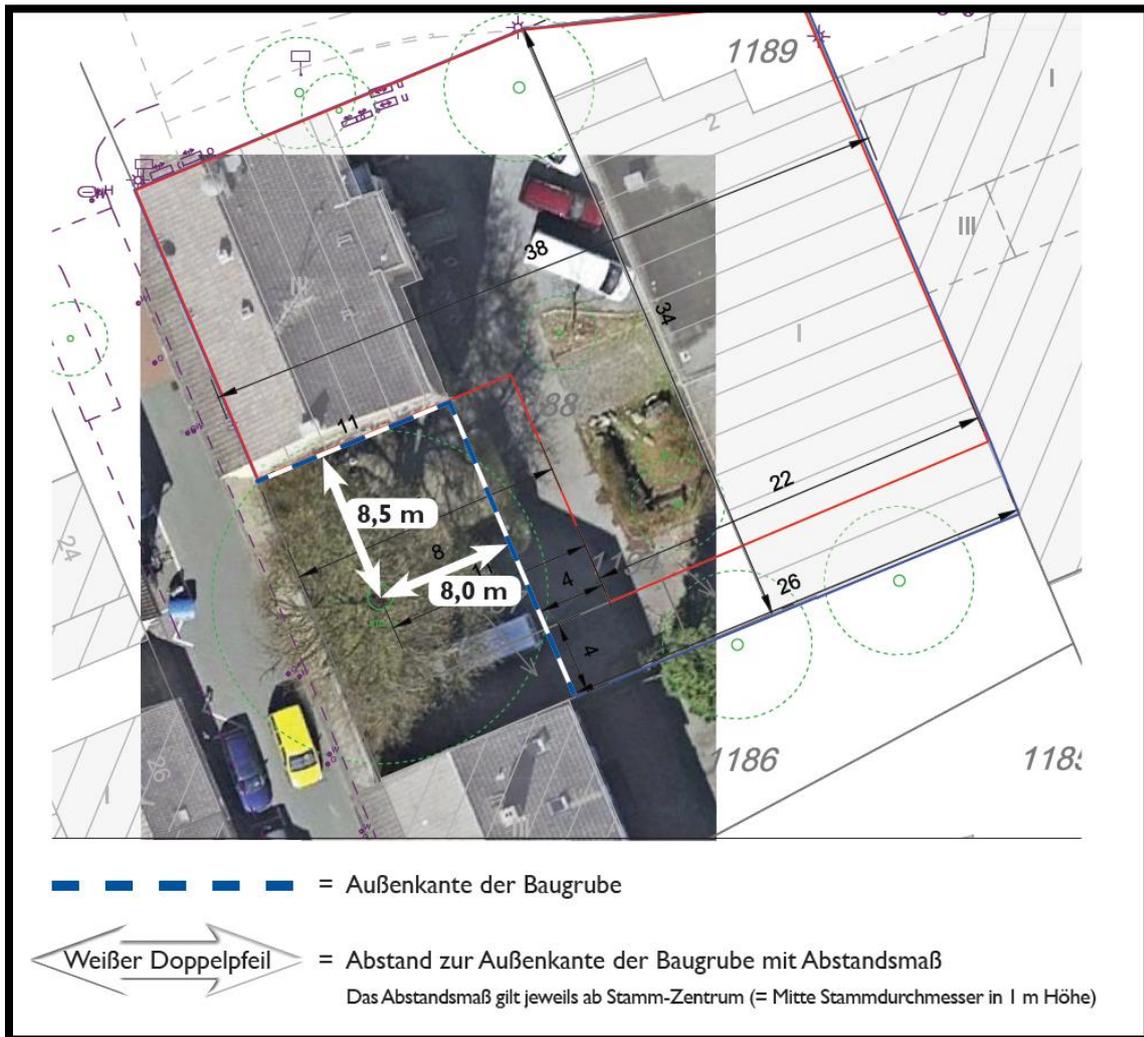


ABB. 12: MAßNAHME ZUM ERHALT DER KASTANIE MAUERERHALT (QUELLE: REINARTZ UND SCHLAG)

Durch die Errichtung des Kellergeschosses wird sich der Wasserhaushalt dem durchwurzelten Boden verändern. Das wurzelverfügbare Bodenwasser wird sich verringern, weil der Anschluss an den übrigen Boden stark eingeschränkt wird. Der Effekt kann kompensiert werden, wenn die vorhandene Asphaltdecke auf der Nordostseite des Baumes (s. Foto unten links) entfernt wird und die Baumscheibe durch eine geeignete Bepflanzung dauerhaft entsiegelt wird (s. Abb. 13 Plandarstellung; grün markierte Fläche).

Diese Maßnahme wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um Versiegelungen und Grabungen in diesem Bereich gänzlich auszuschließen.



ABB. 13: MAßNAHME ZUM ERHALT DER KASTANIE: ENTSIEGELUNG (QUELLE: REINARTZ UND SCHLAG)

An die veränderte Windbelastung nach der Freistellung ist die Rosskastanie nicht angepasst. Der Baum weist in Richtung Nordwesten ein ausgeprägtes Wachstumsdefizit auf. Ob der Baum der veränderten (erhöhten) Windbelastung für die Dauer der Freistellung standhalten kann, muss durch eine Prüfung der Baumstatik festgestellt werden.

- Um zu gewährleisten, dass der Baum den veränderten Windlasten standhält, wird vom Gutachter empfohlen, vor der Freistellung die Standsicherheit mit einem Zugtest nach dem Elasto-/ Inclinoverfahren (Wessolly 1991) zu prüfen (s. Seite 20f.).
- Um die nach der Freistellung erhöhten Schwingungen der Krone zu dämpfen, muss laut Gutachten vor der Freistellung eine Kronensicherung eingebaut werden (s. Abb. 14).

Diese Empfehlung wird als textliche Festsetzung aufgenommen, um diese Vorgabe in Bezug auf die Baumaßnahme zu sichern.

Kronensicherung

ZTV-Baumpflege 3.2.4.1

Dynamischer Dreiecks-Verbund

3 Einzelverbindungen (4 to)

jeweils mit Ruckdämpfung

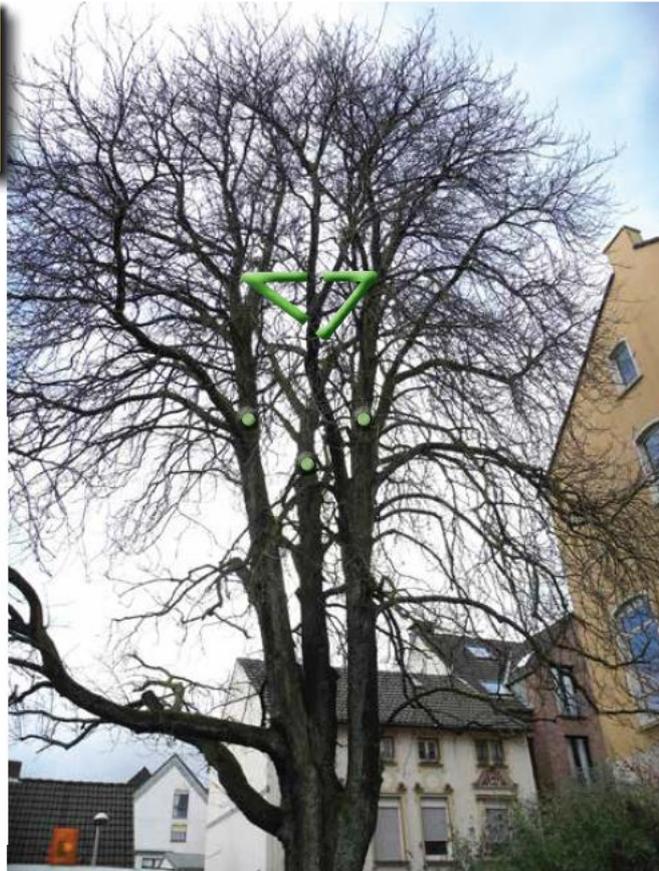
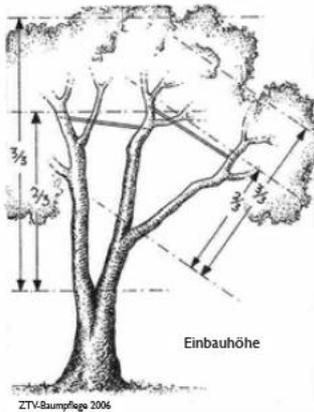
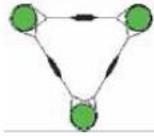
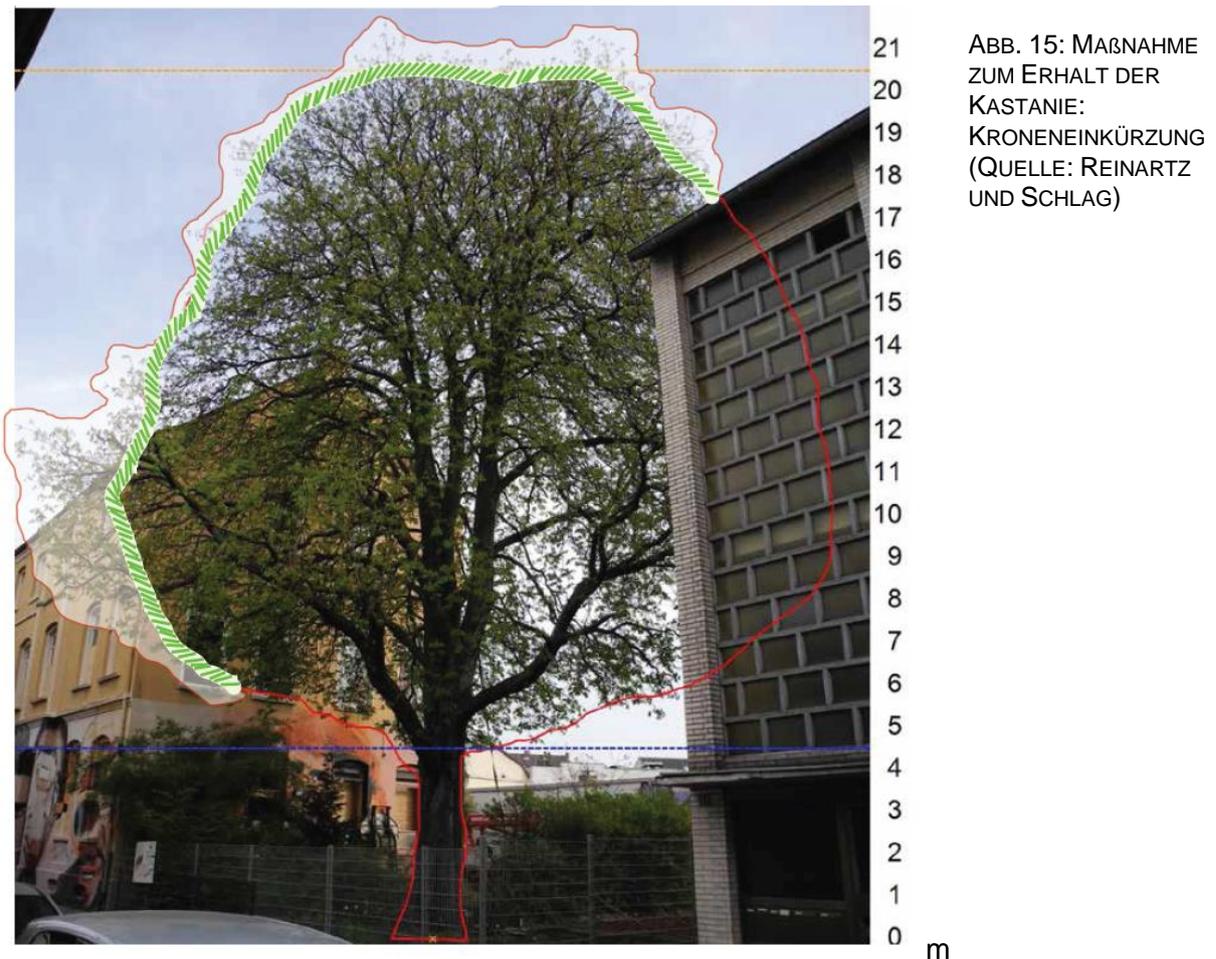


ABB. 14: MAßNAHME ZUM ERHALT DER KASTANIE: EINBAU KRONENSICHERUNG (QUELLE: REINARTZ UND SCHLAG)

Es wird außerdem von dem Baumgutachter empfohlen, die Krone der Kastanie in der Höhe um 1,5m auf eine Gesamthöhe von 20,5m einzukürzen, um die geforderten Sicherheitsreserven wiederherzustellen. Die Einkürzungen sollen gemäß Gutachten ausschließlich im Fein- und Grobastbereich durchgeführt werden. Der empfohlene Schnittzeitpunkt ist gemäß Gutachter im Frühjahr unmittelbar nach dem vollständigen Blattaustrieb. Die seitliche Ausladung der Krone über der Straße muss entsprechend der grafischen Darstellung sichelförmig beigekürzt werden (siehe Abb. 15).

Dies wird durch das Sachgebiet Grünflächen und Forst der Stadt Hilden zu gegebenen Zeitpunkt in diesem Jahr (2014) einmalig durchgeführt. Diese Maßnahme sollte darauffolgend laut Gutachten max. alle 3 Jahre vom Eigentümer in Auftrag gegeben werden, um das Heranwachsen der Krone an das Gebäude zu verhindern.



Der Sachverständige empfiehlt weiterhin, dass einmal jährlich eine Regelkontrolle durchgeführt wird. Diese soll möglichst alternierend im belaubten und unbelaubten Zustand stattfinden. Bei diesen Kontrollen soll laut Gutachter insbesondere auf folgende Symptome geachtet werden:

- Neubildung von Borkenschäden und/oder Erweiterung der vorhandenen Schäden, die anzeigen, dass sich die Pseudomonas- und/oder Phytophthora-Infektion ausbreitet und die Kompensationsfähigkeit einschränkt.
- Entwicklung von Rinden- oder Borkenschäden und/oder Fruchtkörperbildung, vor allem im Stammfußbereich, die anzeigen, dass Holzfäulepilze von innen nach außen durchwachsen.
- Intensivierung der vorhandenen Fruchtkörperbildung und/oder Neubildung von Fruchtkörpern an insbesondere am Stamm, die anzeigen, dass der Austerseitling das gesunde Holz der Kompensationsbereiche durchwächst und sich die Fäule im Stamm ausbreitet.
- Ausdehnung der Borkenschäden an dem gekappten Starkast mit Fruchtkörperbildung, die anzeigen, dass der Ast weiter eingekürzt werden muss.
- Entwicklung von Kronenschäden (Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass der holzerstörende Pilz die Leitbahnen im Stamm in größerem Umfang durchwachsen hat.

- Entwicklung von Kronenschäden (Blatterkrankungen, Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass der Baum nicht mehr in ausreichendem Maß Holz produzieren kann, um pilzbedingten Holzabbau zu kompensieren.
- Entwicklung Borkenschäden am Boden und von Kronenschäden (Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass Wurzeln absterben.

Auf Grund der Ergebnisse des Baumgutachtens wurde die Durchführung eines „Zugtests“ notwendig, um herauszufinden wie standfest der Baum ist und wie dieser auf die veränderte Windbelastung durch Freistellung reagieren wird. Das Ziel dessen, ist die Prüfung der Baumstatik und ggfs. die Empfehlung von erforderlichen Sicherungsmaßnahmen.

Die Ermittlung der Stand- und Bruchsicherheit eines Baums erfolgte laut Gutachten in drei Arbeitsschritten: die Messung der Baumreaktion auf definierte Belastungen, die Ermittlung der Windbelastung am Standort sowie die abschließende Berechnung der Stand- und Bruchsicherheit aus den Messwerten.

Die Messungen haben ergeben, dass die Rosskastanie in beide Lastrichtungen mehr als die 1,5-fache Sicherheit erfüllt. Die Sicherheitsreserven sind damit generell ausreichend.

Der Sachverständige weist jedoch darauf hin, dass die Sicherheitsaussage nicht für den Fall einer Freistellung des Baums gilt. In einem Messpunkt hätte der Baum nach dem Abriss des Gebäudes nur knapp 50% der geforderten Sicherheitsreserven.

Um die Sicherheitsreserven, die der Baum für die Freistellung braucht, herzustellen, müssen laut Gutachten bestimmte Maßnahmen vor dem Abriss der Gebäude durchgeführt werden. Darunter fallen, wie oben bereits erläutert, die Kroneneinkürzung sowie der Einbau der Kronensicherung.

Um zu kontrollieren, wie sich der durch den Austernseitling (*Pleurotus ostreatus*) verursachte Holzabbau im Stammbereich entwickelt und wie sich die Wurzeln an die veränderten Standortbedingungen angepasst haben, wird vom Gutachter empfohlen die Prüfung der Baumstatik spätestens in 5 Jahren zu wiederholen.

Im Gutachten werden zudem einige Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahme empfohlen, welche im Bebauungsplan als textliche Hinweise aufgenommen und im Folgenden aufgeführt werden:

Bauzaun: Die Rosskastanie muss während der gesamten Bauzeit mindestens ab Traufkante der Krone bis zu Stamm gegen Überfahren und Lagerung von Baumaterial im Wurzelbereich und gegen Verletzungen geschützt werden. Dazu muss außerhalb der Kronentraufe ein Bauzaun zu errichtet werden (Ausführungsbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4)

Bewässerung: Die Wurzeln der Rosskastanie müssen nach Beginn der Ausschachtung gegen Austrocknung geschützt werden. Wird die Ausschachtung während der Vegetationsperiode ausgeführt, muss eine kontinuierliche Bewässerung (Tröpfchenbewässerung) der gesamten Baumscheibe vorgesehen und witterungsabhängig eingesetzt werden.

Wurzelvorhang: Alle Tiefbauarbeiten finden außerhalb der Kronentraufe statt (s. 2173 AEHI HI: 4.1.2 Planungsunterlagen). Theoretisch sollten deshalb bei der Ausschachtung keine Wurzeln freigelegt werden. Tatsächlich ist das Wurzelwachstum von den konkreten Bodenbedingungen abhängig (Krieter 1993), weshalb der Wurzelverlauf nicht vorhergesagt werden kann. Wenn bei den Ausschachtungsarbeiten Wurzeln freigelegt werden, dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden, bis der Eingriff fachlich qualifiziert beurteilt worden ist. Gegebenenfalls muss zum Schutz der Wurzeln ein Wurzelvorhang, gemäß DIN 18920 Abs. 2.7 angelegt werden.

Entsiegelung der Baumscheibe: Zum Schutz der Wurzeln soll der Asphalt von der Baumscheibe erst dann entfernt werden (s. 2173 AEHI HI: 5.4), wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet durch die Jahrzehnte lange intensive bauliche Nutzung stark anthropogen überformt ist und es daher nur wenig Lebensraum für Flora und Fauna bietet.

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Beschleunigte Änderung findet keine relevante Neuausweisung überbaubarer Flächen statt. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung ist dementsprechend nicht durchzuführen.

6.2 Boden, Altlasten und Wasser

Das Plangebiet ist aufgrund seiner (Vor-)Nutzung relativ stark versiegelt, dies gilt insbesondere für das Grundstück Am Kronengarten 2. Unversiegelte Flächen sind heute als Ziergrün angelegt.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann (Stand: Mai 2004) befindet sich in dem Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14B keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutz-, noch in einer Hochwassergefahrenzone. Am diesem Standort beträgt der höchste Grundwasserstand 45,50 m über Normalnull. Die Grundwasserfließrichtung verläuft südwestlich in Richtung Vorfluter, Grundwasserstauer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von 25,00 m besteht aus Grob- und Mittelsand mit Mittel- und Grobkies.

Eine Versickerung von Dachniederschlagswasser findet aktuell kaum statt, was sich durch den neuen Bebauungsplan auch nicht ausschlaggebend verändern wird.

6.3 Klima und Luft

Für das Klima und die Luftschadstoff- und Lärmemissionen spielt der Innenstadtstandort des Plangebietes eine große Rolle. Eine Bedeutung für das gesamtstädtische Klima kann aus der Lage aber nicht abgeleitet werden.

Die Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“ weist das Plangebiet im Bereich des Jugendzentrums als mäßig belastet und im Abschnitt der Lagerhalle als belastet aus. In Bezug auf die Feinstaubbelastung ist dies ebenfalls der Fall. Da es sich um ein Plangebiet in Innenstadtlage handelt, welches heute bereits intensiv baulich genutzt wird, ist keine zusätzliche sondern quasi eine „ersatzweise“ Belastung/Nutzungsintensivierung zu erwarten. An der Kategorisierung wird sich somit voraussichtlich durch den Neubau nichts ändern.

Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in der Stadt keinen Mess-Container-Standort. Trotzdem wurde das Thema der Luftqualität bereits im Zusammenhang mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 B gutachterlich für den Bereich Am Kronengarten und Kirchhofstraße untersucht. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass keine unzulässigen Immissionen durch Luftschadstoffimmissionen aus Abgasinhaltsstoffen, hervorgerufen durch den Kfz-Verkehr beim geplanten Parkhaus, zu erwarten sind. Auch auf die durch die Planung stärker belastete Kirchhofstraße wird es keine

Auswirkungen geben, da die dortige Belastung bereits als „Vorbelastung“ in die Berechnungen einging. Es wurden hierfür Werte von Messstandorten in Dormagen und Düsseldorf-Lörick herangezogen, die von vorneherein eine höhere Verkehrsbelastung als die Kirchhofstraße aufweisen.

6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Die Heiligenstraße ist zum Teil innerhalb des Denkmalbereiches Innenstadt. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 14B, 2. Änderung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Das Baugrundstück Heiligenstraße 13 wurde Ende des Jahres 2013 von der Stadt Hilden verkauft. Der Käufer hat im Zuge dessen ebenfalls das Grundstück Am Kronengarten 2 erworben, wodurch diese Flächen nun aus einer Hand städtebaulich entwickelt werden können.

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Die umliegenden Straßen (Heiligenstraße und Am Kronengarten) wurden, bis auf die Straßenbeleuchtung, bereits endgültig erstmalig hergestellt und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abgerechnet.

Der Abriss der vorhandenen Gebäude sowie der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses sind für den Zeitraum 2015/16 vorgesehen.

9. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 22.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14B- 02 beschlossen. Bekanntgemacht wurde dieser am 03.02.2014. Das Verfahren soll gemäß des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dementsprechend durch eine nachträgliche Berichtigung erfolgen.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans gültigen Rechtsgrundlagen sind im Quellenverzeichnis unter „Gesetzestexte“ aufgeführt.

Hilden, den 16.04.2014

Im Auftrag

(Groll)

SGL Planung

Quellen- und Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan (GEP: Gebietsentwicklungsplan), Stand 11/2011, Düsseldorf

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft MBH (Beratende Ingenieure VBI für Verkehrs- und Straßenwesen), Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14B Bereich Kirchhofstraße, Stand 20.12.2005, Köln

Grasy+zanolli engineering, Bebauungsplan Nr. 14 B2. Änderung „Heiligenstraße/ Am Kronengarten“ Stadt Hilden Schallimmissionstechnische Bearbeitung Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehrsgeräusche, Stand März 2014, Bergisch Gladbach

Kreis Mettmann (Untere Landschaftsbehörde), Landschaftsplan, Stand 2012, Mettmann

Landesregierung Nordrheinwestfalen (LEP NRW), Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand 1995, Düsseldorf

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW, Klima-Atlas NRW, 1989

pagelhenn - Architekturbüro, Konzept: Neubau Wohn- und Geschäftshaus Am Kronengarten/ Heiligenstraße, Nov. 2013, Hilden

Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Strategisches Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden, Stand Nov. 2010, Dortmund

Reinartz und Schlag -Sachverständigenbüro (Diplom-Biologen), Bericht über die Ortsbesichtigung vom 07. Februar 2014 Heiligenstraße in Hilden [Baumgutachten], Untersuchungsobjekt 1 Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Feb. 2014, Köln

Reinartz und Schlag -Sachverständigenbüro (Diplom-Biologen), Bericht über die Ortsbesichtigung vom 03. April 2014 Heiligenstraße in Hilden [Zugtest], Untersuchungsobjekt 1 Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), April 2014, Köln

Stadt Hilden (Tiefbau- und Grünflächenamt), Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 14B, Stand Juni 2005, Hilden

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden, März 2010, Köln

TAC – Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbe innerhalb des B-Plan-Gebietes 14B „Am Kronengarten/ Kirchhofstraße/ Heiligenstraße“ hier 1. Vereinfachte Änderung – Neuplanung Einzelhandelsgeschäfte und Parkhaus, Stand 15.05.2008, Korschenbroich

Umweltbüro essen - Bolle und Partner, Grünordnungsplan, Stand 2001, Essen

Umweltbüro essen - Bolle und Partner, Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Bebauungsplan Nr. 14B 2. Änderung, Abriss der Gebäude Heiligenstraße 13 und Am Kronengarten 2 in Hilden, Feb. 2014, Essen

Zech Ingenieurgesellschaft – Immissionsschutz/ Bauphysik, Immissionstechnischer Bericht über die Ermittlung und Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen hervorgerufen durch die Errichtung eines Parkhauses im Rahmen des Bebauungsplans 14B der Stadt Hilden, Stand 14.06.2005, Lingen

Gesetzestexte

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. 6. 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. 6. 2013 (BGBl. I S. 1548)

BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), Zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. 2. 2012 (BGBl. I S. 212)

BImSCHG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 Elfte ÄndG vom 2. 7. 2013 (BGBl. I S. 1943)

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 G zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 7. 8. 2013 (BGBl. I S. 3154)