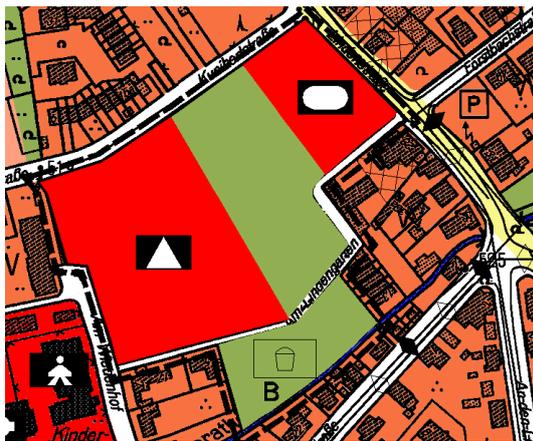


46. Änderung des Flächennutzungsplanes

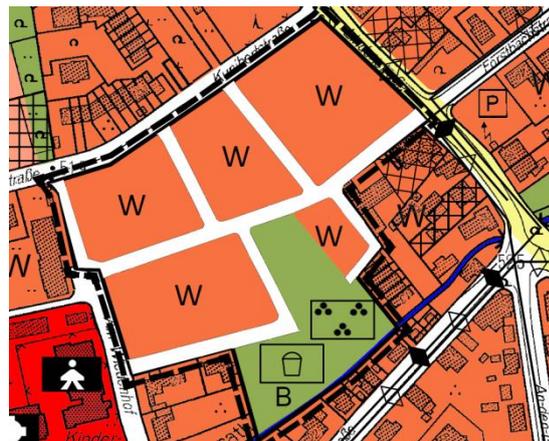
für den Bereich „Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof“ im Stadtteil Hilden – Süd

Erläuterungsbericht und Umweltbericht

Stand 19.03.2014



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HILDEN 1993
(AUSZUG)



46. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Erläuterungsbericht

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes	2
2. Bisheriges Planungsrecht	3
3. Gründe zur Planänderung	4
4. Planinhalt und Planziel	5
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
6. Grünflächen	6

Teil B: Umweltbericht

7. Umweltbericht	7
7.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes	7
7.2 Ziele des Umweltschutzes	7
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung	9
7.3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit	9
7.3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen	14
7.3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
7.3.4 Schutzgut Boden	17
7.3.5 Schutzgut Wasser	20
7.3.6 Schutzgut Klima und Luft	23
7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
7.3.8 Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf	26
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	28
7.5 Entwicklungsprognose - 0 - Variante	29
7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
7.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	31
7.8 Zusammenfassung	32

Quellen- und Literaturverzeichnis	34
--	-----------

Teil A: Erläuterungsbericht

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Hildener Süden und wird im Norden durch die Kunibertstraße, im Westen durch die Lindenstraße und die Straße Am Lindengarten, im Süden durch den Garather Mühlenbach und die dort angrenzende Wohnbebauung sowie im Osten durch die Straße Am Wiedenhof begrenzt.

Er umfasst die Flurstücke 214, 218, 921, 922, 940 und 1188 sowie Teile des Flurstücks 1114 (die westliche Grenze verläuft im Bereich des fußläufigen Teils der Straße Am Wiedenhof quer durch das Flurstück 1114 sowie entlang seiner westlichen Grenze) in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

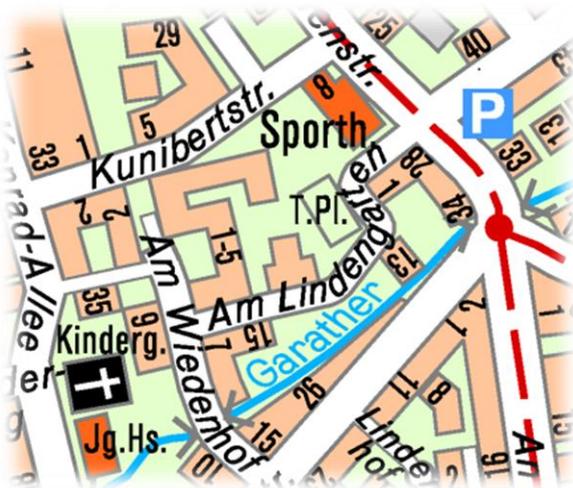


ABB. 1: AUSSCHNITT STADTKARTE HILDEN



ABB. 2: LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH

Nördlich, östlich und südlich ist das Plangebiet von Wohnbauflächen umgeben. Im Westen ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Kirche“ zu finden.

Das Plangebiet selbst gliedert sich derzeit in zwei unterschiedliche Nutzungsarten. In überwiegenden Teilen weist der Flächennutzungsplan „Flächen für Gemeinbedarf“ für eine Schule mit einer Turnhalle aus. In der Mitte und im südlichen Bereich wurde die Flächenausweisung „Grünfläche“ festgesetzt.

Dementsprechend ist dieser Bereich heute teilweise bebaut. Dort befinden sich die Albert-Schweitzer-Schule, die Fabricius-Turnhalle sowie das Vereinshaus des TuS 96 Hilden e.V. Der Abriss der Turnhalle hat bereits stattgefunden, die Schulgebäude sollen 2014 folgen. Das Gebäude des Sportvereins genießt aufgrund von Erbpachtrechten Bestandsschutz und bleibt von der Planung unberührt.

Die Albert-Schweitzer-Schule wurde im Jahr 2009 aufgrund rückläufiger Schülerzahlen geschlossen. Da sich das Plangebiet in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtteil befindet, wurde schon zu Anfang darüber nachgedacht, das ehemalige Schulgrundstück in „Flächen für Wohnungsbau“ umzuwandeln. Im Zuge der Innenentwicklung können somit Randlagen der Stadt mit einem qualitativ schlechteren Umfeld von neuen Wohnbauflächen freigehalten werden.

Nach der Schließung der Hauptschule wurden deren Gebäude zum Teil zunächst unterschiedliche Zwischennutzungen zugeführt. Beispielsweise sind hier die Volkshochschule, Sportvereine und kulturelle Begegnungsstätten zu nennen.

Im betroffenen Bereich sind aus Sicht des Denkmalschutzes keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Größe beträgt ca. 27.900 qm.

2. Bisheriges Planungsrecht

REGIONALPLAN

Der Änderungsbereich wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereiches überein.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden (FNP 1993) weist für das Plangebiet zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen aus. Dabei handelt es sich im östlichen Teil um die Zweckbestimmung „Sport- und Turnhalle“ und im Westen um die Flächensignatur „Schule“. Im mittleren sowie im südlichen Teil des Plangebietes sind Grünflächen ausgewiesen, wobei in der letzteren zusätzlich ein Spielplatz (Typ B) festgesetzt wurde (siehe Abbildung 3).

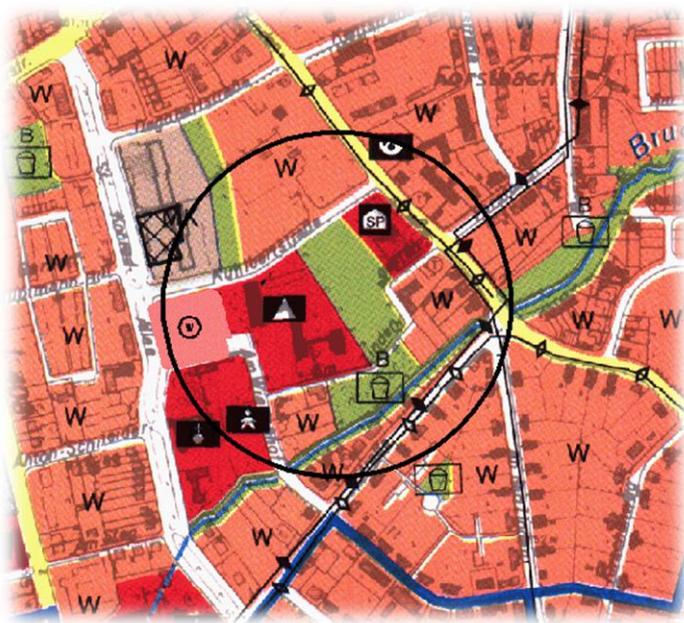


ABB. 3: DARSTELLUNG FNP 1993

GRÜNORDNUNGSPLAN

Im Grünordnungsplan der Stadt Hilden wird das Plangebiet nicht im Detail benannt. Es wird aber angemerkt, dass Freiflächen an Schulen im Stadtgebiet Bestandteile des kommunalen Freiflächensystems darstellen. Diese sind zwar in der Regel stark baulich geprägt, können aber gegebenenfalls Defizite in der Vernetzungsstruktur von Freiflächen ausgleichen, da ein Zugriff für konkrete Maßnahmen (z.B. Öffnung für Wegeverbindungen) hier einfacher vorzunehmen sind (GOP 2001).

BEBAUUNGSPLAN

Für das Areal liegt aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan und auch kein übergeleiteter Durchführungsplan vor. Somit wurde bisher das Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt, da es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet.

3. Gründe zur Planänderung

Wie in vielen anderen Kommunen Deutschlands, zeigt sich ebenfalls in Hilden der demographische Wandel u.a. in den rückläufigen Schülerzahlen. Die heute im Plangebiet vorhandene Albert-Schweitzer-Schule wurde vor einigen Jahren wegen einer zu geringen Auslastung geschlossen. Seither finden dort unterschiedliche Zwischennutzungen statt.

Die Stadt Hilden ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der mit der zentralörtlichen Einstufung einhergehende Versorgungsauftrag umfasst auch die Bereitstellung von Flächen für Wohnbauland. Die Schaffung der für die Bedarfsdeckung notwendigen raumplanerischen Voraussetzungen ist auch Aufgabe der Bauleitplanung. Diese hat durch Darstellung und Festsetzung ausreichender Wohnsiedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen (LEP NRW 1995).

Die im Plangebiet ausgewiesenen Gemeinbedarfsnutzungen sollen aufgegeben werden, da die Albert-Schweitzer-Schule als Schulstandort nicht mehr benötigt wird. Für die ebenfalls im Plangebiet befindliche Fabricius-Turnhalle wurde als Ersatz bereits eine neue Dreifachsporthalle an der Grünstraße in Hilden errichtet.

Die Stadt Hilden ist bestrebt, mit dem zu beplanenden 2,79 ha großen Grundstück das Angebot an Baugrundstücken in innerstädtischer und zentrumsnaher Lage zu vergrößern, um den steigenden Bedarf an Wohnraum, gerade auch für Familien, zu bedienen und somit Bevölkerungsverluste zu verhindern. Diese Bauleitplanverfahren sollen dementsprechend als Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung in Bezug auf eine ausgewogene Wohnraumversorgung dienen.

Aktuell ist es nicht möglich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan das Planvorhaben für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof im Stadtteil Hilden-Süd zu entwickeln. Deshalb muss in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

4. Planinhalt und Planziel

Entsprechend den Zielen der Planung soll in der Änderung der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann anschließend die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 254 umgesetzt werden.

Die Typologie der vorgeschlagenen Gebäude ist breit angelegt. Dabei wird einerseits Wert auf die Flexibilität der einzelnen Typen in Bezug auf ihren Standort innerhalb des Quartiers und andererseits hinsichtlich der Position des Gebäudes auf dem Baufeld gelegt. Diese Flexibilität ermöglicht eine Anpassung des Planungskonzepts an den Markt, ohne die Grundstruktur des städtebaulichen Entwurfes zu zerstören.

Die geplanten Gebäude gruppieren sich jeweils zu einem Geviert, in dessen Mitte eine Wegeaufweitung Raum für nachbarschaftliche Kontakte bietet. Die privaten Gartenflächen grenzen jeweils an diesen halböffentlichen Bereich. Es werden grundsätzlich nur solche Typen vorgeschlagen, welche auf die innerstädtische Lage in einer angemessenen Verdichtung reagieren können. Zu nennen sind dabei Gebäudetypen wie Geschossbau oder einen reihenhausfähige Einzelhaustypen (z.B. Patiohaus). Freistehende Einfamilienhäuser stellen dementsprechend für dieses Plangebiet keine Option dar. Um qualitatives Wohnen anbieten zu können, sollen alle Gebäude entweder über einen Garten, eine Dachterrasse oder eine/n Loggia/ Balkon verfügen.

Der heute als Grünfläche ausgewiesene Bereich in dem Plangebiet bleibt in großen Teilen erhalten. Einzig im nördlichen Teil soll die Grünfläche reduziert und mit Wohnbaunutzung versehen werden. Zudem soll die vorhandene öffentliche Grünanlage mit Spielplatz im Süden des Geltungsbereiches in das Bebauungskonzept integriert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 19.09.2012 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden gefasst. Die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.08.2012 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen. Da die Planungen sachlich und wirtschaftlich eng miteinander verknüpft sind, ist die Änderung im Parallelverfahren sinnvoll und zielführend.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits gut mit der umliegenden Verkehrsinfrastruktur verbunden. Die Erschließung des Areals erfolgt über die Straßen Lindenstraße, Kunibertstraße und Am Wiedenhof. Der innere Bereich wird von Osten und Westen durch die Straße Am Lindengarten erschlossen. Zusätzlicher Erschließungsaufwand des Plangebietes ergibt sich durch das Anlegen von Wohnwegen und Tiefgaragenzufahrten.

In diesem Bereich sind bereits Wasser- und Schmutzwasserkanäle, Gas- sowie Elektroleitungen vorhanden, die der Ver- und Entsorgung der heutigen sowie der umgebenden Bebauung dienen. Ebenso sind Leitungstrassen für Elektrizität, Gas und Kommunikation für die Versorgung verfügbar.

Die Versickerung des Regenwassers soll zukünftig auf den privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Berechnungen der Ingenieurgesellschaft Müller (Stand

21.05.2013) haben ergeben, dass anfallendes Regenwasser über eine Rohr- und Rigolenanlage nachweislich versickert werden kann.

6. Grünflächen

Die Grünflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule sowie die angrenzende öffentliche Fläche mit Kinderspielplatz stellen in diesem Bereich nicht unwichtige Grün- und Freiflächen dar. Eine relevante Freiraumvernetzung bildet der benachbarte Grünzug entlang des Garather Mühlenbachs südlich des Plangebiets.

Das Plangebiet verfügt über einen punktuellen Gehölzbestand. Vor allem im südlichen Teil, am Garather Mühlenbach, sowie entlang der Kunibertstraße gibt es „schutzwürdige“ und „erhaltenswerte“ Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Wuchses und ihres Standortes prägend für das Gebiet sind.

Das Konzept sieht eine offene „Grüne Mitte“ in Form einer Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vor, um die herum sich das neue Quartier bildet. Die neue Grünanlage integriert die Bestandsgrünfläche am Garather Mühlenbach und entwickelt diese in Richtung Norden zur Quartiersmitte. In dieser Position ist die Grünfläche für das ganze Quartier wirksam, da sie, im Gegensatz zu den ehemaligen Schulhöfen, öffentlich zugänglich ist. Die Spielflächen sollen im Zuge der Planung erhalten bzw. erweitert werden.

Durch die Realisierung der Planung werden einige Bestandsbäume entfallen, andere werden aufgrund ihrer Größe und Vitalität weiterhin erhalten bleiben. Es sind zudem Neupflanzungen vorgesehen, welche insbesondere straßenbegleitend verortet werden sollen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 254 beinhaltet eine Flächenbilanzierung in Verbindung mit der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung für das Plangebiet (Haacken + Hammermann, Stand März 2014). Diese hat ergeben, dass die Gesamtgrünfläche nur zu einem geringen Anteil verkleinert wird. Anstelle der großflächigeren Einteilung durch die Schulgebäude, die Turnhalle und die Sportanlage tritt durch die Realisierung des städtebaulichen Entwurfes eine kleinteiligere Struktur. Diese beinhaltet die geplante Parkanlage (grüne Mitte), private Gärten und sonstige Grünflächen, welche die Gesamtgrünfläche der Neuplanung ergeben. Das durch die Planung entstehende Defizit in Bezug auf die Bilanzierung der Ökopunkte soll an anderer Stelle ausgeglichen werden, da dies im Geltungsbereich der 46. Flächennutzungsplanänderung nicht möglich ist.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht (Kreisverwaltung Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, Stand 25.04.2013). Angrenzend an den Planungsbereich befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind.

Teil B: Umweltbericht

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Feststellung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Im Folgenden sollen die Schutzgüter im Zusammenhang des geplanten Vorhabens betrachtet, mögliche Beeinträchtigungen erkannt und Verringerungs- bzw. Kompensierungsmaßnahmen hergeleitet werden.

7.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Albert-Schweitzer-Schule wurde im Jahr 2009 aufgrund rückläufiger Schülerzahlen geschlossen. Da sich das Plangebiet in einem gut ausgestatteten Stadtteil befindet, wurde schon zu Anfang darüber nachgedacht das ehemalige Schulgrundstück in Flächen für Wohnungsbau umzuwandeln. Im Zuge der Innenentwicklung können somit Randlagen der Stadt mit einem qualitativ schlechteren Umfeld von neuen Wohnbauflächen freigehalten werden.

Nach der Schließung der Hauptschule wurde dieser zunächst unterschiedliche Zwischennutzungen zugeführt. Beispielsweise sind hier die Volkshochschule, Sportvereine und kulturelle Begegnungsstätten zu nennen.

Da die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ vorsieht, diese Funktion in Hilden Süd jedoch nicht mehr erforderlich ist, soll im Zuge des neuen Bauvorhabens der Flächennutzungsplan an dieser Stelle in Wohnbauflächen geändert werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Grundsatzentscheidung ist es sinnvoll bereits bebaute innerstädtische Flächen neu zu nutzen – hier für die Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung. Die nachhaltige Strategie des „Flächenrecyclings“ städtebaulich integrierter Flächen soll für den hier betrachteten Änderungsbereich angewendet werden, da diese die expansive Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen (Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen) am Rand des Siedlungsbereiches ersetzen kann.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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

Erläuterungsbericht zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans

		auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	<p>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.</p> <p>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.</p>
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund 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.

TABELLE 1: ÜBERSICHT DER UMWELTSCHUTZZIELE IM PLANGEBIET

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

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert. So wird zunächst allgemein die Bestandssituation beschrieben und die Änderungen, welche sich durch das Planvorhaben ergeben, abgeleitet. In einem weiteren Schritt werden die Umweltauswirkungen betrachtet und in dem genannten Zusammenhang bewertet. Anschließend werden alle Sachverhalte zu einem Ergebnis zusammengefasst.

7.3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Daher wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 254 eine Verkehrserzeugungsprognose erstellt sowie die Lärmimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr untersucht. Grundlage für die Gutachten ist der städtebauliche Entwurf sowie das Nutzungskonzept des Büros „Meurer- Architekten/ Stadtplaner/ Ingenieure Partnergesellschaft“ (Wettbewerbsgewinner).

7.3.1.1 Verkehr

Beschreibung

Im Weiteren soll die prognostizierte zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und den nahegelegenen Sammelstraßen anhand einer Verkehrserzeugungsprognose in Bezug auf das Schutzgut Mensch bewertet werden.

a. Bestand

Die umliegenden und somit von der Planung betroffenen Straßen sind die Straßen Lindenstraße, Kunibertstraße, Am Wiedenhof und Am Lindengarten sowie im weiteren Verlauf die Kölner Straße und die St.Konrad-Allee. Hierzu sind auf Basis aktueller Zählungen und des Verkehrsentwicklungsplanes 2004 diverse Belastungen anzugeben:

Lindenstraße ca. 8000 KFZ/Tag
Kunibertstraße ca. 1200 KFZ/Tag
Am Wiedenhof ca. 200 KFZ/Tag
Am Lindengarten ca. 40 KFZ/Tag

Kölner Straße ca. 3400 KFZ/Tag
St. Konrad-Allee ca. 3000 KFZ/Tag.

b. neues Baurecht

Aus der Berechnung der Verkehrserzeugungsprognose ergibt sich, dass die zusätzlichen täglichen KFZ-Fahrten insgesamt wie folgt verteilt werden:

Kunibertstraße 432 KFZ/Tag
Am Wiedenhof 197 KFZ/Tag
Am Lindengarten 79 KFZ/Tag.

Im Detail und auf die verschiedenen Tagesabschnitte verteilt bedeutet das für die einzelnen Straßen folgende zusätzliche Verkehrsbelastungen:

Kunibertstraße

80 zusätzliche KFZ in den Spitzenstunden
(7⁰⁰ - 8⁰⁰Uhr und 17⁰⁰ - 18⁰⁰Uhr)
23 zusätzliche KFZ in der Nachtzeit
(22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr)
329 zusätzliche KFZ in den sonstigen Zeiten
(=> ca. 23,5 KFZ/Stunde)

Am Wiedenhof

36 zusätzliche KFZ in den Spitzenstunden
11 zusätzliche KFZ in der Nachtzeit
150 zusätzliche KFZ in den sonstigen Zeiten
(=> ca. 10,7 KFZ/Stunde)

Am Lindengarten

15 zusätzliche KFZ in den Spitzenstunden
5 zusätzliche KFZ in der Nachtzeit
59 zusätzliche KFZ in den sonstigen Zeiten
(=> ca. 4,2 KFZ/Stunde).

Auswirkung/ Ergebnis

Die Verkehrserzeugungsprognose für den Bebauungsplan Nr. 254 hat gezeigt, dass durch die Realisierung des geplanten neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Schulgelände keine relevanten neuen, bisher nicht gekannten Verkehrsbelastungen entstehen.

Die größeren Sammelstraßen der Umgebung, wie Lindenstraße, Kölner Straße und St. Konrad-Allee werden durch die zu erwartenden zusätzlichen KFZ-Verkehre in keiner Weise beeinträchtigt. Die durch die Realisierung des Wettbewerbsentwurfes entstehenden Verkehrsmengen sind hierzu als zu gering einzustufen.

Die unmittelbar im Plangebiet liegenden Straßen sind ebenfalls nicht ausschlaggebend betroffen, da sich die Belastungen auf einem sehr niedrigen absoluten Niveau befinden, wie Tabelle 2 zeigt.

Lediglich die Kunibertstraße hat eine im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens noch zu beachtende Verkehrsbelastung. Um hier die Auswirkungen auf die Umgebung so gering wie möglich zu halten, insbesondere hinsichtlich der Fahrgeschwindigkeiten und der damit verbundenen Lärmentwicklung, muss eine entsprechende Straßenraumgestaltung gewählt werden.

Straßen	Verkehr Bestand DTV(Kfz/24h)	Verkehr Planung DTV (Kfz/24h)	prozentuale Zunahme	Verkehr Prognose DTV (Kfz/24h)
Nahfeld (primär)				
		beide Fahrt- Richtungen 432 je Richtung (Ansatz Hälfte)		
Kunibertstraße	1200	216	18,0%	1416
Am Wiedenhof	200	197	98,5%	397
Am Lindengarten	40	79	197,5%	119
Nahfeld (sekundär)				
		beide Fahrt- Richtungen 393 je Richtung (Ansatz Hälfte)		
Lindenstraße	8000	196,5	2,5%	8197
		beide Fahrt- Richtungen 200 je Richtung (Ansatz Hälfte)		
Kölner Straße	3400	100	2,9%	3500
		beide Fahrt- Richtungen 300 je Richtung (Ansatz Hälfte)		
St. Konrad-Allee	3000	150	5,0%	3150

TABELLE 2: VERÄNDERUNG DER VERKEHRSMENGE ZWISCHEN BESTAND UND PLANUNG

Fazit und Umsetzungsempfehlungen

Für die Kunibertstraße, die aufgrund ihrer Lage im Straßennetz, ihrer Länge von knapp 250m und ihrer angrenzenden Bebauung unter die Kategorie einer „Wohnstraße“ fällt, wird für die anstehende erstmalige Herstellung der Straße folgendes empfohlen:

- eine Ausweisung als Tempo 30-Zone (wie St. Konrad-Allee),
- eine Fahrbahnbreite von 4,75m für den Begegnungsfall PKW/PKW,
- beidseitige Gehwege von ca. 2,00m Breite,
- fahrbahnparallele öffentliche KFZ-Stellplätze,
- Berücksichtigung der Zu- und Abfahrt Gelände Fa. Reinartz,
- Berücksichtigung der Zu- und Abfahrt Wohnbebauung Kunibertstraße 5-31,
- Änderung der Straßen-Charakteristik ab Einmündung Fuß-/ Radweg Am Wiedenhof in Richtung Westen,
- hier auch Plateau-Aufpflasterung zur Absicherung der Einmündung des Fuß- und Radweges.

Der Ausbaustandard der Straße Am Wiedenhof muss nicht geändert werden. Der Gestaltungsgrundsatz der „Verkehrsberuhigten Mischfläche“ gilt für die neu zu bauenden Wohnwege im Plangebiet, die sich aus dem städtebaulichen Entwurf ergeben.

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Schutzgut Mensch bezüglich der Verkehrsbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.3.1.2 Lärm

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer dazu führen können, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erzeugen (gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG).

Beschreibung

Nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen festgelegte Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

a. Bestand

Durch seine relativ zentrale Lage ist der Änderungsbereich von Gemeindestraßen umgeben. Im Norden liegt die noch nicht erstmalig hergestellte Kunibertstraße, im Osten die Lindenstraße. Die Straße Am Lindengarten liegt mit ihren beiden Teilabschnitten im Zentrum des Plangebietes, in dem sich am südwestlichen Rand auch noch die Straße Am Wiedenhof befindet. Diese Straßen sind hinsichtlich des Kfz-Verkehrs unterschiedlich stark belastet. Die Bestandssituation weist bereits schalltechnische Belastungen durch die umliegende verkehrliche Erschließung auf. Es bestehen dominierende Geräuscheinwirkungen auf der Kölner Straße, der St Konrad-Allee und der Lindenstraße.

b. neues Baurecht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 wurden schalltechnische Berechnungen in Bezug auf die Einwirkung von Straßenverkehrsgeräuschen auf das Plangebiet und die Auswirkung des zusätzliche erwarteten Verkehrsaufkommens auf die bestehende Wohnbebauung im Umfeld durchgeführt. Dabei wurde von der aktuellen Entwurfsplanung ausgegangen.

Generell wird angenommen, dass im Umfeld derjenigen Straßen mit einer Pegeländerung zu rechnen ist, an denen durch die Verkehrsänderung in Folge der Planung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Das Plangebiet ist insbesondere in den Bereichen der Kunibertstraße und Lindenstraße von Straßenverkehrsgeräuschen betroffen, wie Abbildung Nr. 4 zeigt.

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen des Lärmgutachtens ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich der Straße Am Lindengarten mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße Am Wiedenhof erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt aber unter den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet.

Die Berechnungen der Lärmgutachtens (Grasy + Zanolli engineering, Stand Januar 2013) ergeben entlang der Straßenachse der Kunibertstraße eine Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) im Tagzeitraum und 7 dB(A) im Nachtzeitraum. Parallel der Straßenachse der Lindenstraße ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte von 11 dB(A) im Tages- wie Nachtzeitraum.

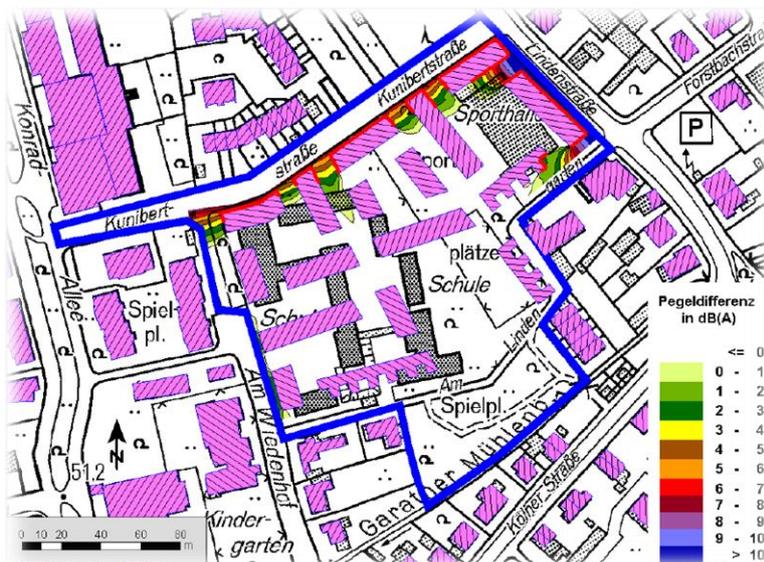


ABB. 4: SCHALLTECHNISCHE PROGNOSE FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG – KONFLIKTKARTE (ROT MARKIERTE FASSADEN MIT OW-ÜBERSCHREITUNG)

Berücksichtigt man die geplante Bebauung entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung, schirmen die geplanten Baukörper entlang der Kunibertstraße und der Lindenstraße das dahinter liegende Gelände wirkungsvoll ab. Die den beiden v. g. Straßen zugewandten Fassaden werden damit jedoch den Erläuterungen entsprechend einem Beurteilungspegel ausgesetzt, der über dem Orientierungswert der DIN 18005-1 Beiblatt 1 liegt.

Auswirkung/ Ergebnis

Die Gebäudeanordnung der geplanten Bebauung ist dementsprechend aus schallimmissionstechnischer Sicht als positiv einzuschätzen. Im Rahmen von textlichen Festsetzungen in Kombination mit einer Zonierung von Lärmpegelbereichen für den Bebauungsplan Nr. 254 wird die Festlegung der Schallschutzanforderungen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 empfohlen.

Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der vorliegenden Situation bietet sich - neben der sinnvollen Anordnung der Gebäude (Riegelbebauung) - insbesondere die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen und die damit verbundenen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen an.

Es empfiehlt sich somit aufgrund der höheren Anforderung an die Lärmpegelbereichseinstufung die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entsprechend dem Tageszeitraum. Die Festsetzung kann dabei für das Freifeld oder auch entsprechend der Gebäudeanordnung der Entwurfsplanung erfolgen.

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Lärmbelastung bei Umsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen im Rahmen der betroffenen Straßen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.3.1.3 Licht

Das Umfeld des Plangebiets ist in der Bestandssituation durch die Straßenbeleuchtung und die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer Aufhellung betroffen, die jedoch der üblichen Lichtbelastung in besiedelten Bereichen entspricht.

Die Ausgangssituation wird durch das Bauvorhaben nur geringfügig verändert. Somit sind für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Lichtbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen

Beschreibung

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 42 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die sog. „planungsrelevanten Arten“. Demnach ist es verboten Tiere zu töten, während best. Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

a. Bestand

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule mit Sporthalle sowie die südlich angrenzenden Grünanlagen. Die Grünflächen auf dem Grundstück der Schule bestehen vor allem aus intensiv gemähten Rasenbereichen mit Baum- und Strauchgruppen. Auch auf dem Spielplatz gibt es einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand. Am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes fließt zudem der Garather Mühlenbach. Da dieser stark begradigt und mit Stein eingefasst ist, ergibt sich kein Potenzial für planungsrelevante Amphibien- und Libellenarten.

Der Baumbestand wurde, im Rahmen einer Artenschutzprüfung durch das Büro Hamann+Schulte, auf Höhlen und Horste überprüft. Horste (Greifvögel, Krähen) wurden nicht gefunden, daher kann ein Brutvorkommen Horst beziehender Arten ausgeschlossen werden. Bei der Begutachtung der Bäume wurden weiterhin keine Höhlen gefunden, die als Brutplatz für planungsrelevante Vogelarten oder als Quartier für Fledermäuse geeignet wären. Bei den Begehungen wurden keine planungsrelevanten Vogelarten registriert. Durch die Lage im dicht besiedelten Bereich ist das Vorkommen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten ohnehin unwahrscheinlich. Die Hauptgebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule haben einen größtenteils nicht ausgebauten oder gedämmten Dachbereich, der zahlreiche Spalten und Nischen aufweist, die grundsätzlich als Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen. Die Nebengebäude bestehen aus einstöckigen Baracken in Leichtbauweise. Hier ergibt sich kein Potenzial für Fledermausquartiere.

Es konnten jedoch bei allen Begehungen bereits kurz nach Sonnenuntergang Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) im Plangebiet nachgewiesen werden. Insgesamt wurden mehrere Individuen aufgezeichnet, mindestens jedoch drei gleichzeitig. Die Hauptaktivität fand im Bereich des Spielplatzes und der angrenzenden Gebäude im Süden des Plangebietes statt. Die frühe Registrierung lässt grundsätzlich auf Quartiere von Zwergfledermäusen im Siedlungsumfeld schließen, von dem aus die Tiere andere Bereiche zur Nahrungssuche aufsuchen.

Die Zwergfledermaus gehört zu den Spalten bewohnenden Arten, die gewöhnlich die Außenhaut bzw. Dachkonstruktion von Gebäuden nutzen. Ein Ausflug aus vorhandenen Gebäuden konnte nicht beobachtet werden, weiterhin fanden sich keine Spuren oder Zeichen regelmäßiger Nutzung durch Fledermäuse an oder in Gebäuden. Es ist jedoch zu beachten, dass das Auffinden solcher Quartiere schwierig ist, zumal die Tiere meist mehrere Quartiere kennen bzw. nutzen und diese auch regelmäßig wechseln.

b. neues Baurecht

Der Abriss der Schulgebäude sowie der Turnhalle kann die Zerstörung von Aufenthaltsräumen für Zwergfledermäuse zur Folge haben. Da die artenschutzrechtliche Betrachtung keine konkreten Fledermausquartiere an und in den vom Abriss betroffenen Gebäuden feststellen konnte, diese jedoch das Potential dafür aufweisen, werden Planungshinweise gegeben, um den Verlust einzelner Individuen während der Bauphase zu vermeiden.

Ergebnis/ Umsetzungsempfehlungen

Die artenschutzrechtliche Analyse zum Bebauungsplanverfahren Nr. 254 kam zu folgendem Ergebnis:

Alle im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind.

Individuelle Verluste während der Baustellenphase ("Tötungsverbot" nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG), Zerstörung von Nestern (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG) können vermieden werden, wenn die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird. Dies bedeutet, dass die Baufeldräumung auch vor Beginn der Brutzeit erfolgen kann. Potenziell vorkommende Vogelarten werden dadurch daran gehindert, im Gebiet Brutplätze zu beziehen und haben so noch die Möglichkeit, auf angrenzende, ähnlich strukturierte Biotope auszuweichen. Hierfür ergibt sich ein günstiges Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Aktuell wurden Fledermäuse (Zwergfledermaus, Flughörnchen) als planungsrelevante Arten beobachtet und als „nicht erheblich betroffen“ bewertet. Eine Gefährdung der lokalen Population besteht nicht, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Aktuelle Fledermaus-Quartiere wurden jedoch nicht gefunden. Das Plangebiet dient demnach im Wesentlichen als Jagd-Revier oder Durchzugsraum für diese Fledermausarten. Diese Funktionen werden durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Dennoch wurden für den Umgang mit Fledermäusen ebenfalls Hinweise in Bezug auf Bauzeitenbeschränkungen im Bebauungsplan Nr. 254 gegeben.

Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen weitgehend ausschließen zu können, sollte der Abriss der Gebäude nach Möglichkeit außerhalb der Wochenstubezeit (Mai bis Juli) erfolgen, da die Tiere während der Jungenaufzucht ggf. nicht ausweichen können. Während der übrigen Monate (August bis Oktober) sind die Tiere mobil und können bei Beunruhigung infolge der einsetzenden Abbrucharbeiten (Entfernen des Innenausbaus, Abtrag der Dachziegel etc.) auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen. Dafür bietet der umgebende Siedlungsbereich ein ausreichendes Potenzial.

Beim Abriss der Fabricius-Sporthalle wurde hierauf bereits Rücksicht genommen. Bei dem noch bevorstehenden Abriss der alten Schulgebäude (aller Wahrscheinlichkeit nach in 2014) wird vor dem Abriss im Rahmen der Möglichkeiten ebenfalls nach Fledermäusen gesucht werden, die ggf. die Gebäude als Unterschlupf nutzen.

Bewertung

Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen wird bei keiner der betrachteten Fledermaus- oder Vogelarten eine eindeutige erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert, die ein Verbot des Projektes nach § 42 BNatSchG oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.

Insgesamt ergibt sich, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt sind.

7.3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- 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 Orts- und Landschaftsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet.

a. Bestand

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südwestlich befindet sich ergänzend eine bebaute Gemeinbedarfsfläche. Es schließt an keiner Stelle an Landschaft oder ein Landschaftsschutzgebiet an. Somit fügt sich die vorhandene Nutzung gut in die nähere Umgebung und das dort vorhandene Orts- und Landschaftsbild ein. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches fließt der Garather Mühlenbach, der von beiden Seiten von einem Grünstreifen umsäumt wird.

Die Schulgebäude entstanden als II-geschossige Zweckbauten in den 1950-1960er-Jahren, ähnliches galt für die inzwischen abgerissene Fabricius-Sporthalle. Von den Gebäuden gingen weder positive noch negative städtebauliche Impulse aus, vielmehr fügten sie sich unauffällig in das bauliche Umfeld ein. In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es wenige markante städtebauliche Strukturen, die eine Stadtbild-prägende Wirkung haben. Am auffälligsten ist die St.Konrad-Allee selbst, die durch eine zwei-reihige Kastanien-Pflanzung in der Straßenraummitte charakterisiert ist. Dieses fast 500m lange in Nord-Süd-Richtung verlaufende „grüne Band“ ist für den Stadtteil Hilden-Süd von hoher optischer Bedeutung.

Im Weiteren wird das Orts- und Landschaftsbild durch die nordwestlich des Plangebietes an der St.Konrad-Allee gelegene Ladenzeile mit den dazugehörigen Wohnhochhäusern (IX-geschossig) dominiert, jedoch letztlich nicht geprägt. Im Umfeld des Änderungsbereiches

findet man die für Hilden typische Mischung aus Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern in charakteristischer Form vor.

Insgesamt betrachtet ist das Umfeld des Plangebietes, von der baulichen Struktur her, als relativ homogen strukturiert zu bezeichnen. Die Wohnnutzung überwiegt hier bei Weitem. Ihre Geschossigkeit bewegt sich üblicherweise im Rahmen der II-Geschossigkeit, wobei sich an der St.Konrad-Allee jeweils in nördlicher als auch südlicher Richtung auch III-geschossige Bebauung befindet. An der Kunibertstraße gibt es eine IV-geschossige Bebauung, die allerdings wie die Wohnhochhäuser an der St.Konrad-Allee und einige niedrige Einfamilienhäuser an der Kölner Straße eine Ausnahme darstellt.

b. neues Baurecht

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinne einer ortsüblichen Bauweise bestimmte Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl. Die Planung sieht eine II- bis III-geschossige Neubebauung vor, welche ausschließlich zu Wohnzwecken vorgesehen ist. Für das Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt – dies entspricht dem baulichen Bestand des Umfelds und fügt sich somit übergangslos in das umliegende Orts- und Landschaftsbild ein.

Auswirkung/ Ergebnis

Von der geplanten Bebauung kann keine negative städtebauliche Wirkung ausgehen. Es werden keine bestehenden Strukturen durch die Neubauten negativ berührt. Die im Neubaugebiet vorgesehene städtebauliche Grundgestalt des „Wohnhofs“ mit einem der privaten Nutzung der Bewohner vorbehaltenen Innenbereich übernimmt vielmehr den Charakter der aus den 1990er Jahren stammenden Mehrfamilienhaus-Bebauung im südöstlichen Eckbereich von Kunibertstraße und St.Konrad-Allee.

Bewertung

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.3.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem Baugesetzbuch ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben. Nach §§ 1, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz müssen Vorsorgepflichten und -grundsätze berücksichtigt werden, so dass Einwirkungen auf den Boden, die eine Beeinträchtigung seiner natürlichen Bodenfunktion zur Folge haben, vermieden werden.

Für die Bewertung von Bodenfunktionen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes grundlegend (§ 2 Abs. 2 BBodSchG). Schutzwürdig sind demnach:

- die Funktion des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen;
- die Funktion des Bodens als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen;

- die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere zum Schutz des Grundwassers;
- die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

a. Bestand

Ein großer Teil des Baugeländes besteht aus Grasfläche mit örtlichen Baum- und Strauchbestand. Befestigte Flächen sind in Form von Zuwegungen zu den vorherigen Gebäuden vorhanden. Das Gelände ist weitgehend als eben zu bezeichnen. Die geodätischen Höhen liegen zwischen NN +51,5 m und NN +52,9 m.

Laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit Verdacht auf Bodenbelastungen (Kreis Mettmann 2004).

Anders sieht es mit der unmittelbaren Umgebung aus. Die nächstgelegene Altlastenfläche (auf der Südseite der Einmündung Am Lindengarten/ Lindenstraße) hat die Bezeichnung Hi 6669-5 (Gefahrenklasse III). Es handelt sich um ein Grundstück, welches erst als Kfz-Tankstelle, dann als Kfz-Betrieb genutzt wurde. Nach der fachgerechten Entsorgung von ölverunreinigten Böden im Jahr 1996 sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Heute ist das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

Eine weitere Altlast liegt auf der Ostseite der Lindenstraße direkt gegenüber dem Plangebiet und hat die Bezeichnung Hi 6669-6 (Gefahrenklasse III). Auch hier handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Kfz-Tankstelle. Nachdem verunreinigte Böden im Jahr 1998 fachgerecht entsorgt wurden, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Heute wird das Grundstück von einem Gebrauchtwagenhandel sowie für einen Garagenhof genutzt.

An der St.-Konrad-Allee, nördlich des Änderungsbereiches, befinden sich zwei Altlastenstandorte die mit der Gefahrenklasse I gekennzeichnet sind. Auf der Fläche auf der die Altlast mit der Kennziffer Hi 6569/3 vermerkt ist, wurde bis 1990 eine chemische Reinigung betrieben. Zum heutigen Zeitpunkt dienen diese Räume nur noch als Annahmestelle. Die daneben liegende Altlast (Hi 6569/4) verweist auf ein weiteres Grundstück, dort ist seit 1980 ein chemischer Reinigungsbetrieb vorhanden.

Zudem sind zwei altlastverdächtige Flächen „ehemalige chemische Reinigung Kunibertstraße 1“ unter der Kreis-Nr. Hi 6569/19 sowie die „ehemalige chemische Reinigung Lindenstraße 32“ mit der Bezeichnung Hi 6669/10 bei dem Kreis Mettmann aufgeführt. Beide Bereiche sind bislang nicht gutachterlich untersucht worden, sodass hier zunächst ein allgemeiner Altlastenverdacht besteht.

Die Ingenieurgesellschaft Müller hat ein Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 254, Stand 14.12.2012 erstellt und kommt zu folgenden Aussagen über die Bodenbeschaffenheit:

In den Bereichen, in denen keine Wege- bzw. Hofbefestigungen vorhanden sind, wurde eine Oberbodenschicht (Mutterboden) in einer Stärke von 0,10 bis 0,30 m Dicke festgestellt. In den meisten Rammkernbohrungen wurden Auffüllungen bis max. 1,4 m unter Gelände (RKB 6) festgestellt. Diese Auffüllungen bestehen überwiegend aus Boden (Mittelsand, schluffig kiesig, örtlich auch steinig) mit örtlichen Einlagerungen von Schotter, Hochofenschlacken und Aschen.

Unterhalb der Auffüllungen folgen überwiegend Mittelsande mit z.T. sehr schwach kiesigen bis kiesigen Fraktionen. Die in den Sanden enthaltenen bindigen Anteile sind als schwach, örtlich auch als stark schluffig zu bezeichnen. Im oberflächennahen Bereich der Sande können auch steinige Fraktionen enthalten sein.

In dem Baugrundgutachten wurde zudem festgestellt, dass eine Unterkellerung der geplanten Gebäudestrukturen möglich ist. Da zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob die Wohngebäude mit einem Keller versehen werden, werden Gründungsvorschläge sowohl für eine Unterkellerung als auch für eine Nichtunterkellerung der zukünftigen Bebauung gemacht, welche an dieser Stelle jedoch nicht weiter ausgeführt werden sollen (vgl. Ingenieurgesellschaft Müller, Stand Dezember 2012).

In unterschiedlichen Höhenlagen wurden in einigen Rammkehrbohrungen rein bindige Bodenschichten in Form von sehr schwach feinsandigen Schluffen bzw. auch von schwach tonigen Schluffen festgestellt. Die Dicken dieser bindigen Bodenschichten betragen bis zu 1 m. Diese bindigen Bodenschichten wurden mit ihrer Oberkante in unterschiedlichen Höhenlagen festgestellt. Der Beginn dieser Schichtung reicht von 2,5 m bis etwa 4,0 m unter Gelände.

Es ist bekannt, dass im Süden von Hilden diese als wasserstauende Bodenschichtung vorhanden ist. Sie keilt jedoch nach Westen und Norden aus. Bei dem hier relevanten Baugebiet kann davon ausgegangen werden, dass diese Schicht nur örtlich und nicht durchgehend vorhanden ist, da in den Baugrundaufschlüssen diese auch nur örtlich festgestellt wurde. Unterhalb dieser bindigen Bodenschichtung stehen dann wiederum kiesige Mittelsande mit örtlich schwach schluffigen Beimengungen an. In dieser unterlagernden Sandschicht können örtlich zentimeterdicke Schluffbänder eingelagert sein.

b. neues Baurecht

Im Rahmen der Planung kommt es in Teilen zur Neuversiegelung des Bodens. Andere zuvor versiegelte Flächen werden im Zuge der Erstellung der neuen, kleinteiligeren Bebauung wieder entsiegelt. Eine Flächenbilanz gibt Aufschluss darüber, in welchem Verhältnis sich das Maß der versiegelten Fläche der Neuplanung im Verhältnis zu dem Bestand verhält. Sie verdeutlicht, inwieweit sich der Versiegelungsgrad insgesamt erhöht oder verringert, wodurch Eingriffe in Natur und Landschaft eingeschätzt werden können (siehe Abb. 5).

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 254		
Gesamtfläche Plangebiet ca. 29.959 m²		
	Versiegelte Fläche	Grünfläche
Bestand Plangebiet:	15.299 m ² (Versiegelungsgrad der Gesamtfläche aktuell 51,1%)	14.660 m ²
Planung:	17.412 m ² (Versiegelungsgrad der Gesamtfläche gemäß Planung 58,1%)	12.547 m ²
Bilanz:	+2.113 m ²	-2.113 m ²
➤ Ca. 7% höherer Versiegelungsgrad der Gesamtfläche nach Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes		

ABB. 5: FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLAN NR. 254 (VGL. HAACKEN + HAMMERMANN, ERGÄNZUNG ZUM LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 254, STAND MÄRZ 2014)

Auswirkung/ Ergebnis

Die Flächenbilanz zwischen Bestand und Neuplanung ergab, dass durch die neue Bebauung - im Verhältnis - geringfügig zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes und der langen Bebauungsvorgeschichte kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Boden – im Sinne ungestörter naturnaher Bodenschichten – im vorliegenden Fall nicht betroffen ist. Selbst im Bereich des Garather Mühlenbaches hat es aufgrund der Begradigung des Baches und der damit verbundenen künstlichen Regelprofile Eingriffe gegeben.

Zum Schutz des Bodens und um die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützen, wird im Bebauungsplan Nr. 254 festgesetzt, dass für die Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Spielflächen wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu verwenden sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zuzuführen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 254 kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind (Haaken+ Hammermann, Stand März 2013).

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer (als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Darum ist Niederschlagswasser für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.

a. Bestand

Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe einer Wasserschutzzone. Der Garather Mühlenbach befindet sich als einziges oberirdisches Fließgewässer im Geltungsbereich der Änderung. Dieser Bach verläuft an der südlichen Grenze des Plangebietes mit west-östlicher Orientierung (auf etwa 100m Länge). Er entspringt als „Kalversterzerbach“ in Solingen-Ohligs, fließt durch Hilden und mündet bei Düsseldorf-Garath in den Urdenbacher Altrhein, seine Länge beträgt ca. 10 km. Dem Gefälle entsprechend entwässert dieser zum Rhein in westlicher Richtung (GOP 2001).

Der Bach liegt in der Zuständigkeit des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes in Haan. Es handelt sich bei dem Bach um ein „berichtspflichtiges Gewässer gemäß der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie“. Er ist in weiten Teilen seines Verlaufes – so auch im Plangebiet – begradigt und mit einem künstlichen Regelprofil versehen. Natürliche Uferbereiche gibt es im Plangebiet nicht. Der Bach befindet sich heute daher in keinem guten ökologischen Zustand.



ABB. 6: GARATHER MÜHLENBACH

Ein weiterer Aspekt des Schutzgutes Wasser ist die Frage der Regenwasserversickerung. Regenwasser/ Oberflächenwasser muss gemäß Landeswassergesetz NW zum Erhalt des Grundwasserspiegels möglichst vor Ort versickert werden.

Um hier eine Aussage treffen zu können, beschäftigte sich das Baugrundgutachten (Ingenieurgesellschaft Müller 2012) auch mit der Frage der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet bzw. nach Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser.

Bei einer Baugrunderkundung im Zuge dieses Gutachtens wurde bis 5 m unter Gelände (ca. NN+47,0m) kein eingespiegelter Grundwasserhorizont festgestellt. Der nächst gelegene Grundwasserbeobachtungspegel, der ca. 200 m westlich des Plangebietes liegt, weist maximale Grundwasserstände über einen Zeitraum von 13 Jahren unter NN+43,0 m aus. Auch bei Anstieg des Grundwasserhorizontes über die, in dem Pegel verzeichneten Ganglinie, wird dieses nicht bis in die relevante Gründungsebene der geplanten Bebauung ansteigen. Der sogenannte Bemessungshorizont wird daher etwa bei der Kote NN+45,0 m abgeschätzt.

Unabhängig davon wurde jedoch in der Rammkernbohrung (RKB 2) bei 3,45 m unter Gelände durch Lichtlotmessung ein Wasserstand im Bohrloch festgestellt. Bei diesem festgestellten Wasser handelt es sich um Stauwasser, das sich auf der dort anstehenden, stark bindigen Bodenschicht aufstaut hat. Diese bindige Bodenschicht ist als Stauschicht wegen einer unzureichenden Versickerungseigenschaft anzusehen. In solchen Fällen muss der Rigolenbereich ausgehoben und der Boden durch ein Kies-Sand-Gemisch ausgetauscht werden.

b. neues Baurecht

Ob sich eine solche Planung mit der heutigen Nutzung als Spielplatz vertragen würde, hätte in der Detailplanung überprüft werden müssen. Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern müssen üblicherweise eingezäunt werden, sowohl aus Sicherheitsgründen als auch um der Maßnahme selbst Zeit zur Stabilisierung zu verschaffen (Schutz der neuen Pflanzen und Uferzonen vor Betretung). Eine derartige Einzäunung hätte jedoch die Größe der nutzbaren Grünflächen reduziert.

Das Plangebiet wird nach diesen Karten durch den hier fließenden Garather Mühlenbach lediglich im Falle des „tausendjährigen Hochwassers“ in ganz geringem Maße im Bereich der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche betroffen. In den anderen Fällen bleibt das Plangebiet unberührt.

Das Dachflächenwasser sowie das Wasser der befestigten Flächen soll über Rohr- oder Rigolenanlagen im Plangebiet versickert werden. Daher kommt es grundsätzlich nicht zu einer erheblichen Belastung des Wasserhaushaltes infolge der Bebauung. Jedoch können während der Bauzeit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erfolgen, da eine potentielle Gefährdung infolge von Verunreinigungen des Grundwassers durch austretende Treib- oder Schmierstoffe der Baumaschinen und -fahrzeuge besteht. Durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan kann dieses jedoch vermieden werden.

In der konkreten Planung des Bebauungsplanes Nr. 254 wird das Niederschlagswasser in Form einer „Füllkörper-Rigole“ in der zentralen Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs versickert. Die Vorbehandlung erfolgt durch Sedimentationsschächte bzw. -systeme.

Auswirkung/ Ergebnis

Es sind keine negativen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Garather Mühlenbach oder die einfassende Vegetation zu erkennen. Zudem wird kein potentieller Einschnitt in die Grundwasserneubildung bzw. in den Grundwasserhaushalt festgestellt.

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser wird keine Beeinträchtigung gesehen.

7.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht im Weiteren verbal argumentativ.

Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern (Klima - Atlas Nordrhein-Westfalen 1989). Gelegentlich setzt sich aber auch kontinentaler Einfluss mit länger anhaltenden Hochdruckphasen durch. Dadurch kann es im Sommer bei schwachen östlichen oder südöstlichen Winden zu höheren Temperaturen und trockenem sommerlichen Wetter kommen.

Im Winter sind solche kontinental geprägten Wetterlagen durchweg mit Kälteperioden verbunden. Nordrhein-Westfalen zählt insgesamt zum warm gemäßigten Regenklimate, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22°C und die des kältesten Monats über -3°C bleibt.

In den Ballungsräumen entlang des Rheins und der Ruhr entstehen durch anthropogene Einflüsse spezielle Stadtklimate. Die sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte auszeichnen, die im Sommer zu den hohen bioklimatischen Belastungen führen und im Winter mit hohen Schadstoffkonzentrationen verbunden sein können.

Freiflächen mit einer nennenswerten Kaltluftproduktion stellen klima- und immissionsökologische Ausgleichsräume dar. Die innerstädtischen Grünflächen können aufgrund ihrer Größe keine weit in die Bebauung eindringende Kaltluftlieferung bewirken. Die meisten

Flächen weisen daher nur eine geringe Kaltluftlieferung auf. Die Ausgleichsleistung von Flächen, die eine mittlere Kaltluftlieferung aufweisen, ist als klimaökologisch relevant einzuschätzen.

Die Stadt Hilden hat im Rahmen der in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 ein Klimagutachten in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden relevanten Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet der 46. Flächen-nutzungsplanänderung, sollen im Folgenden dargestellt werden.

a. Bestand

Die gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zeigt, dass der Bereich der 46. Flächennutzungsplan-änderung infolge seiner bisherigen Nutzung bioklimatisch mäßig belastet ist. Aufgrund der Lage am Hauptverkehrsstraßennetz liegen die Stickoxid-Konzentrationen bei mehr als 40 Mikrogramm/m³ Luft. Die Grünflächen im Plangebiet weisen eine mittlere Qualität in Bezug auf ihre Kaltluftlieferung auf (siehe Abb. 8; Klimagutachten Stand 2009).

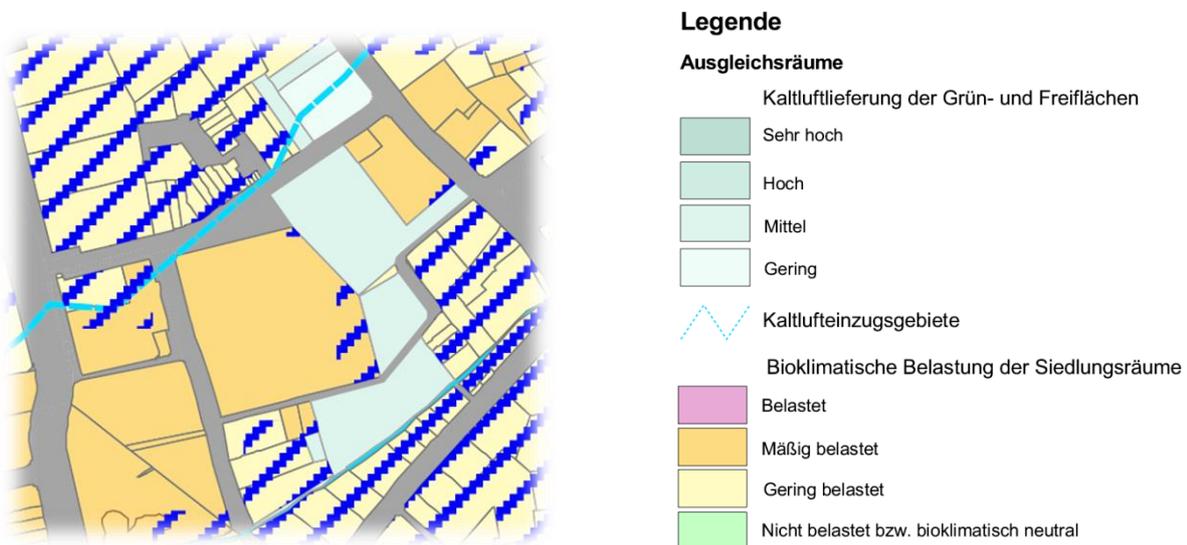


ABB. 8: KLIMA- UND IMMISSIONSÖKOLOGISCHE FUNKTIONEN (AUSZÜGE)

Die Planungskarte „Stadtklima“ zeigt eine zusammenfassende Bewertung der in der Klimafunktionskarte dargestellten Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen. Aus ihr lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur stadtklimatischen Situation ableiten oder auch Auswirkungen von geplanten Nutzungsänderungen bewerten.

Die bebauten Teile des Geltungsbereiches stellen Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung dar. Sie weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, wodurch empfohlen wird keine weiteren Verdichtungen auf diesen Flächen vorzunehmen. Es wird angeraten, zukünftig weitere Verdichtungen zu vermeiden, den Vegetationsanteil zu erhöhen und alle Freiflächen zu erhalten und darüber hinaus der Entsiegelung und ggf. der Begrünung von Blockinnenhöfen Vorrang zu geben.

Die im Plangebiet vorhandene Grünfläche besitzt eine mittlere stadtklimatische Bedeutung. Sie wird als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigen

Kleinklima klassifiziert. Sie besitzt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, welche den Luftaustausch der Umgebung beeinträchtigen können. Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen bei nutzungsintensivierenden Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten und die Bauhöhen möglichst gering zu halten (siehe Abb. 9).



ABB. 9: PLANUNGSHINWEISE KARTE STADTKLIMA (AUSZÜGE)



Auswirkung/ Ergebnis

Aufgrund der im Planentwurf entwickelten Durchmischung von Gebäudetypen, deren maßvolle Geschossigkeit (zwei- bis dreigeschossig) und der angestrebten Erhaltung der Bäume und Grünflächen, sind erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche die von der Flächennutzungsplanänderung herrühren könnten, auszuschließen.

Da durch die geplante Bebauung nur eine geringfügige Erhöhung des PKW-Verkehrs zu erwarten ist, wird die Zunahme der Luftschadstoffe im Plangebiet nur untergeordnet stattfinden.

Um eine eigenständige Bedeutung für das Klima oder die Luftqualität in Hilden zu haben, ist das Plangebiet sowohl zu klein als auch zu sehr in den Bebauungszusammenhang des Siedlungsraumes Hilden integriert. An dieser Situation wird sich auch nach der Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Projekte nichts verändern, der Bebauungsplan ist nicht ursächlich für die hier beschriebene Lage im Bereich des Schutzgutes Klima und Luft.

Der landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu dem Ergebnis, dass das örtliche Geländeklima durch die Baumaßnahme nur geringfügig beeinträchtigt wird. Es kommt naturgemäß zum Verlust kaltluftproduzierender Flächen, einer Verminderung der Verdunstungsrate und einer Erhöhung der Temperatur aufgrund der stärkeren Flächenversiegelung. Infolge der Barrierewirkung durch die Baukörper kommt es außerdem zu einer Verminderung des horizontalen Luftaustausches, insbesondere in Nord-Süd-

Richtung zwischen der neugeplanten Grünfläche und der vorhandenen Freifläche nördlich der Kunibertstraße (Haaken+ Hammermann, Stand März 2013). Die Wohnhof-Struktur der geplanten Neubebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 254 steht dem Luftaustausch in Ost-West-Richtung teilweise im Wege.

Bewertung

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die geplante Bebauung nicht ausschlaggebend beeinträchtigt.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

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

a. Bestand

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmäler verzeichnet. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen ebenfalls nicht vor.

b. neues Baurecht

Durch die Planung werden weder neue Denkmäler geschaffen noch in vorhandene eingegriffen.

Auswirkung/ Ergebnis

Da die Planung keine Kultur- und Sachgüter beeinflusst, gibt es auch keine Auswirkungen.

Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird nicht berührt.

7.3.8 Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf

Da die Baumaßnahme infolge des Bebauungsplans Nr. 254 mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, wurde gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. §§ 4 bis 6 des Landschaftsgesetzes NW ein landschafts- pflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Für die Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde das Planungsbüro Haacken + Hammermann aus Solingen beauftragt. Dessen Aufgabe ist es, den heutigen Bestand festzustellen, im laufenden Planungsprozess Eingriffe möglichst zu vermeiden oder zu mindern und durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Ein wichtiger Bestandteil des neuen Quartiers soll die öffentliche Grünfläche im Zentrum sein. Der Standort verfügt heute neben den alten Schulgebäuden bereits über Freiflächen und Baumbestand. Die Bestandsaufnahme erfolgte auf der Grundlage einer aktuellen

Vermessungsgrundlage der Stadt Hilden und ergänzenden Begehungen im Februar und Dezember 2012.

Von Bedeutung sind im Plangebiet einige große, ältere Bäume, insbesondere im Bereich der südlich im Plangebiet gelegenen Freifläche entlang des Garather Mühlenbaches. Diese Bäume sollen von der Baumaßnahme der Gebäude unberührt bleiben, würden aber im Zuge einer Renaturierung des Baches teilweise durch andere Bäume ersetzt bzw. gestutzt. Auch entlang der Fußwegeverbindung zwischen Kunibertstraße und Am Wiedenhof befindet sich eine größere Grünkulisse, die es zu beachten gilt. Der Entwurf zeigt, dass es in diesen Bereichen durch die Planung zu Fällungen von Bäumen kommt, wodurch ein Ausgleich notwendig wird.

Eine Bilanzierung, die im Einzelnen die Gegenüberstellung von Bestand und Neuplanung darstellt, ergab für das Bebauungsplangebiet Änderungen in Nutzung, Versiegelungsgrad und Biotopstruktur. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich im Umfeld von bereits vorhandener Bebauung handelt, sind mit der Planung keine nennenswerten Auswirkungen über die Grenzen des Plangebietes hinaus verbunden. Durch die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet kann der Verlust an Biotopflächen und Bäumen vor Ort nicht komplett ausgeglichen werden.

Im Detail führte die Bestandsaufnahme hinsichtlich der im Gebiet vorhandenen Freiflächen zu dem Resultat, dass insgesamt im Plangebiet 20 schutzwürdige/ erhaltenswürdige Bäume identifiziert wurden. Von diesen Bäumen werden durch die Umsetzung der Planung 7 entfallen. Für drei dieser Bäume, die mit anderen planerischen Aspekten (insbesondere Straßenausbau und Errichtung von Neubauten) im Konflikt stehen, wurde noch ein separates Baumgutachten (B. Draeger, Stand April 2013) erstellt.

Um drei dieser Bäume zu erhalten wird im Bebauungsplan Nr. 254 ein bedingtes Baurecht festgelegt, sodass die im Bereich der zu erhaltenden Bäume vorgesehenen baulichen Maßnahmen erst umgesetzt werden können, wenn die Bäume selbst nicht mehr vorhanden sind.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Nutzungen, des Versiegelungsgrades und der Biotopstrukturen. Diese Auswirkungen auf das Plangebiet werden in einer Gegenüberstellung Bestand – Neuplanung miteinander verglichen und bewertet (Konfliktanalyse). Hierzu bedient man sich der „Numerischen Bewertung von Biotop-Typen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW“ des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW).

Bei der im landschaftspflegerischen Begleitplan auf dieser Grundlage durchgeführten Gegenüberstellung von Ist-Zustand und Planungszustand konnten Gesamtbiotopwerte für das Plangebiet bilanziert werden. Im Bestand erhält man dabei einen „Gesamt-Biotopwert“ (ökologische Wertigkeit) von 46.415 Punkten. Nach der Umsetzung der Planung erhält man bei gleichen Kriterien noch 35.411 Punkte; es entsteht also ein auszugleichendes Defizit von 11.004 Punkten.

Dieses Defizit lässt sich im Plangebiet nicht kompensieren, wodurch der Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen muss. Die noch benötigten „Öko-Punkte“ werden dementsprechend von dem „Öko-Konto“ der Stadt Hilden abgebucht und innerhalb einer Grünfläche am Westring (zwischen Westring, Gerresheimer Straße und Bebauung Köbener Straße) nachgewiesen. Hier wurde vor ca. sechs Jahren eine bis dahin landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine öffentlich nutzbare (Wegeverbindung) und ökologisch aufgewertete Grünfläche entwickelt. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist diese Fläche als „Grünfläche“ aus.

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

Dort, wo voraussichtlich merkliche Veränderungen ausgelöst werden, werden im Bebauungsplan Nr. 254 entsprechende Aussagen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden nach der Konfliktanalyse Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Kompensation der durch die Planung verursachten negativen Umwelteinwirkungen dienen. Dabei wird generell unterschieden zwischen:

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen,
- Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken,
- Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen,
- Ersatzmaßnahmen und
- Schutzmaßnahmen.

Die nachfolgend thematisch geordneten Maßnahmen fließen in die Festsetzungen bzw. Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 254 ein:

VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll mithilfe einer Rohr- und Rigolenanlage sowie ergänzend durch Dachbegrünung und durch die Begrünung der Tiefgaragendächer im Plangebiet erfolgen. Um die Versickerung des Regenwassers im Gebiet des Weiteren zu unterstützen, sollen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belagsarten befestigt werden. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung (z.B. Hofeinfälle) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Zudem sind die innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 80 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung durch durchwurzelbares Substrat zu versehen. Das Tiefgaragendach ist zusätzlich zu begrünen.

SCHUTZ DER ZU ERHALTENDEN BÄUME

Sämtliche zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung entsprechend der Baumschutzsatzung. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Die Einzelbäume sollten z.B. durch eine Stammverbretterung geschützt werden. Bei erforderlichen Arbeiten im Kronentraufbereich sollten alle Beschädigungen durch Baumaschinen vermieden werden. Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen sollten unterbleiben.

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen sollten in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Ausschachtungen in einem Abstand zum Stamm von kleiner als 2,50 m sind wenn möglich zu vermeiden, andernfalls in Handschachtung durchzuführen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel (fungizidhaltig) zu behandeln. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem Abstand zum Stamm kleiner als 2,50 m ist ebenfalls zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadtverwaltung zu erfolgen.

Der Baumbestand innerhalb der Grünfläche entlang des Garather Mühlenbaches wird geschützt, indem zu erhaltende Bäume und Nachpflanzverpflichtungen im Bebauungsplan festgesetzt und ergänzend Schutzauflagen etwa in Bezug auf Bauzeit formuliert werden. Um den planungsbedingten Verlust von Bestandsbäumen zu kompensieren, wird der Vorschlag gemacht, in den jeweiligen Innenhöfen der Neubauflächen mind. zwei neue Bäume anzupflanzen. Es müssen außerdem gemäß einer Pflanzliste im Plangebiet mindestens 15 neue Einzelbäume, im Speziellen entlang der Verkehrsflächen, gepflanzt werden.

ARTENSCHUTZ

Die baubedingte Rodung von Gehölzen soll aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 'Verletzen oder Töten von Individuen' gemäß § 44 (1)1 BNatSchG, der 'erheblichen Störung' gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG und 'Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten' gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorgenommen werden. Das Landschaftsgesetz sieht dafür den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vor (§ 64 LG NRW) vor. Mit dieser Maßnahme wird eine Zerstörung von Vogelgelegen und die Tötung von Jungtieren vorsorglich vermieden. Gebäude sind grundsätzlich als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen von der Planung betroffen, weshalb das Anbringen von Fledermauskästen an den neuen Hauswänden als eine weitere mögliche Schutzmaßnahme darstellt. Für den Abbruch sollte der Zeitraum zwischen August und Oktober vor der Winterruhe der Tiere erfolgen, wenn diese keine Jungen mehr zu versorgen haben und zum Ausweichen ausreichend mobil sind.

BODENSCHUTZ

Boden ist nicht vermehrbar und enthält ein zur späteren Wiederbegrünung wichtiges Genpotential. Aufgrund dessen wurde das Verbot der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen im Bebauungsplan Nr. 254 festgehalten. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. So ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

7.5 Entwicklungsprognose - 0 - Variante

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2009 als städtische Hauptschule genutzt. Dementsprechend ist es auch heute noch weitgehend bebaut. Die Schulgebäude stehen noch, sind allerdings teilweise im Begriff zu verfallen, da sie nicht mehr wirtschaftlich saniert werden können. Das gilt insbesondere für Anbauten und alte Schulcontainer. Dazu kommen eine für Sportzwecke genutzte Wiese im östlichen Teil des Plangebietes, ein ehem. Tennis-Platz, versiegelte Schulhofbereiche sowie im südlichen Plangebiet eine größere zusammenhängende Freifläche entlang des Garather Mühlenbaches, die als Spielplatz genutzt wird. Über das Plangebiet verteilt gibt es zudem einen Bestand erhaltenswerter Bäume.

Eine 0-Variante bedeutet in diesem Fall also zunächst nur, dass diese Nutzung unverändert bliebe. Viele der vorhandenen Bäume würden weiter bestehen bleiben, andere würden von ihren Besitzern (hier: der Stadt) aus den verschiedensten Beweggründen heraus entfernt. Eine 0-Variante wäre keine Existenzgarantie für die Bäume im Plangebiet, trotz einer inzwischen in Hilden rechtskräftigen Baumschutzsatzung. Bereits in den vergangenen Jahren zeigte sich, dass Pilzbefall und sonstige Baumkrankheiten nicht kalkulierbar sind und schnell zu Baumfällungen (aus Verkehrssicherheitsgründen) führen können.

Schließlich würden die leerstehenden Gebäude weiterhin verfallen bzw. in einem Zustand verharren, in dem von ihnen zwar keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht, das Stadtbild jedoch dauerhaft negativ beeinträchtigt wird. Für die Stadt Hilden entstünden enorme Instandhaltungs- bzw. Sanierungskosten, insbesondere bei den zwischengenutzten Gebäuden. Diese Kosten könnten nicht annähernd durch Miet- oder Pacht-Entgelte ausgeglichen werden.

Eine neue Schulnutzung wäre mit noch höheren Kosten verbunden, da die alten (Hauptschul-) Gebäude modernen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden. Es fehlen eine Mensa, Musik- und Selbstlern-Räume, Computer-Räume etc., die für viel Geld neu errichtet werden müssten. Dies würde wiederum auf den jetzt noch nicht bebauten Grundstücksteilen erfolgen. Darüber hinaus ist angesichts der allgemeinen Schülerzahlen-Entwicklung gar nicht sicher, ob ein neuer Schulstandort überhaupt benötigt würde.

Insgesamt bleibt daher festzuhalten, dass eine 0-Variante im vorliegenden Fall keine Alternative ist, denn der Verzicht auf eine Bauleitplanung würde nicht auf einen Erhalt der heutigen Situation in Bezug auf Gebäude und Freiflächen hinauslaufen. Zudem müsste die Kunibertstraße auch ohne die Umsetzung von Wohnbauplänen erstmalig endgültig hergestellt werden, da sie tatsächlich nur ein in die Jahre gekommenes Provisorium darstellt.

Auch die Umnutzung von Teilen des Schulgebäudes für Wohnzwecke würde eine Bauleitplanung voraussetzen, da zum heutigen Zeitpunkt der Bereich im gültigen Flächennutzungsplan (1993) im Wesentlichen als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule), Fläche für den Gemeinbedarf (Sporthalle) und Grünfläche dargestellt ist. Der Nachfrage nach Wohnraum in Hilden könnte man durch eine schlichte Umnutzung alter Schulgebäude jedenfalls nicht auch nur im Ansatz begegnen.

Hinsichtlich einer „0-Variante“ lässt sich daher zusammenfassend feststellen, dass

- a. der Verzicht auf eine Bauleitplanung nicht den Erhalt von Bäumen und Freiflächen bedeuten würde;
- b. eine erneute Schulnutzung nicht absehbar und auch finanziell nicht zu verantworten ist;
- c. eine Umnutzung der Schulgebäude in Wohnungen zu keinem relevanten Gewinn an Wohnfläche führen würde, und
- d. eine komplette 0-Variante (also die Beseitigung aller Altbebauung und Herrichtung der Fläche als - öffentliche - Grünfläche) nicht dem planerischen Willen des Rates der Stadt Hilden entspricht.

Eine 0-Variante ist demnach keine realistische Alternative zu der vorliegenden Planung.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet in der Nähe der Hildener Innenstadt hat ein großes Potenzial zur innerstädtischen Entwicklung von Wohnbauflächen und zur behutsamen Nachverdichtung des

Stadtkörpers. Kennzeichnendes Merkmal des Areals ist, neben seiner zentralen Lage, dass die Infrastruktur-Merkmale (Schulen, Kindergärten, Kirchen, Nahversorgungseinrichtungen usw.) im Umfeld bereits vorhanden sind. Da kein strukturelles Ausstattungsdefizit in Hilden und im Stadtteil selbst besteht, mussten andere Nutzungen nicht weiter berücksichtigt werden. Im Diskussionsprozess wurde früh deutlich, dass hier eine moderne Wohnbebauung – im Einklang mit den baulichen Strukturen der Umgebung – die beste Lösung für eine neue Nutzung wäre. Am 19.10.2011 beschloss der Rat der Stadt Hilden daher nach einem längeren diskursiven Vorlauf inklusive Bürgerbeteiligung die Auslobung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes für den Standort der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule. Das Wettbewerbsverfahren wurde anschließend im 1. Halbjahr 2012 durchgeführt. Nachdem insgesamt 20 Stadtplanungs- und Architekturbüros eingeladen worden waren, gaben 15 regionale und überregionale Büros ihre Beiträge ab.

Als Rahmen für diesen städtebaulichen Wettbewerb wurden im Vorhinein Planungsziele formuliert, welche bei den Entwürfen berücksichtigt werden sollten:

- Die Schaffung einer prägnanten stadträumlichen Neufassung von Kunibertstraße, Am Wiedenhof und Lindenstraße;
- Die langfristige Sicherung unterschiedlicher Wohnnutzungen und deren verträgliche Anordnung;
- Sicherung und Erweiterung der Grünanlage, Renaturierung des Garather Mühlenbachs und Erhalt der Spielflächen;
- Eine maßvolle Verdichtung der innenstadtnahen Wohnnutzung;
- Wohn-, private und öffentliche Freiflächennutzung sollen hier langfristig geschaffen und erhalten werden.

Aus den Beiträgen wurden durch ein Preisgericht drei Preisträger ausgewählt, wobei der erste Platz an das Büro „Meurer Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft“ aus Frankfurt am Main ging. Im Vergleich der Wettbewerbsbeiträge wurde deutlich, dass die drei Preisträger-Entwürfe Wert legten auf verkehrsberuhigte Wohnbereiche sowie eine große zentrale Grünanlage (mit einem Erhalt der bestehenden Grünfläche am Garather Mühlenbach). Auch die städtebauliche Grundform der allseitig umschlossenen Wohnhöfe kam wiederholt vor. Daher ist festzustellen, dass der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Städtebau für den Standort absolut angemessen ist und eine hochqualitative Ergänzung der Siedlungsstrukturen darstellt.

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

Gemäß § 4c BauGB werden die im Umweltbericht prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft überwacht. Das Monitoring erfolgt zum einen durch die zuständigen Fachämter der Stadt Hilden, zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden des Kreises Mettmann sowie bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Auch wenn die konkreten Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 254 auf die Umwelt vergleichsweise gering sind, sind Überwachungs- (Monitoring-) Maßnahmen erforderlich. Diese beziehen sich zunächst auf den Erhalt der nicht überplanten Einzelbäume und auf die neu zu pflanzenden Bäume, die durch das städtische Tiefbau- und Grünflächenamt (SG Grünflächen/ Forst) auf Dauer zu beobachten und im Schadfall zu behandeln sind.

Im Rahmen der Sicherung der Bauleitplanung sind die Auflagen für Privatgrundstücke durch das städtische Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt (SG Bauaufsicht) durchzusetzen.

Die Entwicklung der Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen kann durch das städtische Tiefbau- und Grünflächenamt (SG Straßenbau u. Verkehr) beobachtet werden.

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

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

Inwieweit dazu eine Notwendigkeit bestehen würde, kann von dieser Stelle nicht gesagt werden. Die aus dem Klimagutachten (GEONET 2012) verwendeten Aussagen legen nahe, dass eine dauerhafte Überwachung der Luftqualität nicht notwendig erscheint.

Bei der Überwachung sind auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden. Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

7.8 Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist für den größeren Teil des Plangebietes „Flächen für den Gemeinbedarf“ für eine Schule und eine Turnhalle aus. Für das restliche Gebiet ist die Flächenausweisung „Grünfläche“ festgelegt, die im südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (Typ B) versehen ist.

Die 46. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nun mit dem Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 254 zu schaffen.

Im Mittelpunkt dieses Bebauungsplanes steht die Überlegung, für das Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule neue Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Nach der Aufgabe der Schulnutzung und dem Abriss der Fabricius-Sporthalle sowie den Schulgebäuden selbst soll der Bebauungsplan den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen.

Die geplante Umnutzung des Standortes folgt der Maxime des „Flächenrecyclings“, indem bereits bebaute Flächen zugunsten neuer Nutzungen freigeräumt und neu bebaut werden. So wird die Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsraumes stark reduziert oder sogar ganz vermieden.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung steht das Wohnen im Mittelpunkt. Der Bebauungsplan Nr. 254 schafft dadurch attraktive neue Wohnbauflächen, die sich in die baulichen Strukturen

der Umgebung einpassen. Der neue Bebauungsplan nimmt Art und Maß der umgebenden Bebauung auf und interpretiert sie mit einer modernen Architektur. Es soll ein ruhiges, durchgrüntes Quartier in zentraler Lage entstehen.

Den Zielen des Umweltschutzes gemäß wurden die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Planung betroffen sein könnten, in diesem Bericht betrachtet und bewertet. Dabei wurde herausgefiltert, dass bei der Umsetzung des neuen Wohnquartiers keine erheblichen negativen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter, welche voraussichtlich in geringem Maße negativ beeinflusst werden, wurden im Bebauungsplan Nr. 254 Festsetzungen formuliert und Hinweise gegeben. Diese gewährleisten, dass die Auswirkungen der Planung vermindert bzw. kompensiert werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es teilweise zwar zu Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, aber in der Summe keine erheblichen und/ oder dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinweise:

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 19.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.08.2012 beschlossen und am 11.10. 2012 bekannt gemacht.

In der Zeit vom 22.07.2013 bis einschließlich dem 16.09.2013 wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu diesem Bauleitplan durchgeführt.

Nahezu parallel zu der öffentlichen Auslegung wurde in der Zeit vom 19.07.2013 bis einschließlich dem 30.08.2013 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Hilden, den 19.03.2014
Im Auftrag

Groll
SG Planung
(Planungs- und Vermessungsamt)

Quellen- und Literaturverzeichnis

ahu AG Wasser – Boden – Geomatik, Schutzwürdige Böden im Kreis Mettmann – Bewertung der Bodenfunktionen, Stand April 2006, Aachen

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

Draeger Bernd – Sachverständiger für Baumpflege, Baumgutachten zu den möglichen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Kronen- und Wurzelbereiche zweier Stieleichen und eines Spitz-Ahorns, Betr.: Bebauungsplan – Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof in Hilden, Stand 08.04.2013, Essen

Draeger Bernd - Sachverständiger für Baumpflege, Konkretisierende Feststellungen und Empfehlungen für den jeweiligen Baum im Zusammenhang mit der Bauplanung, Stand April 2013, Essen

Grasy + Zanolli engineering, Schallimmissionstechnische Bearbeitung – Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehrsgeräusche zum Bebauungsplan 254, Stand 16.01.2013, Bergisch-Gladbach

GEONET Umweltconsulting GmbH, Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Stand August 2009, Hannover

Haacken + Hammermann, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 254, Stand 2013, Solingen

Haacken + Hammermann, Landschaftspflegerischer Begleitplan - Nachtrag zur ökologischen Bilanzierung von Straßenflächen - Zum Bebauungsplan 254 „Albert-Schweitzer-Schule“, Stand Mai 2013, Solingen

Haacken + Hammermann, Landschaftspflegerischer Begleitplan - Ergänzung- Zum Bebauungsplan 254 „Albert-Schweitzer-Schule“, Stand März 2014, Solingen

Hamann + Schulte – Umweltplanung/ Angewandte Ökologie, Artenschutz-Potentialanalyse Stufe I zum Bebauungsplan 254, Stand 21.05.2012, Gelsenkirchen

Hamann + Schulte – Umweltplanung/ Angewandte Ökologie, Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan 254, Stand 20.06.2012, Gelsenkirchen

Ingenieurgesellschaft Müller – Geotechnik/ Grundbau/ Bodenmechanik, Baugrundgutachten zum Bebauungsplan 254, Stand 14.12.2012, Hilden

Ingenieurgesellschaft Müller – Geotechnik/ Grundbau/ Bodenmechanik, Nachweis der verfügbaren Flächen für Versickerungsanlagen, Stand 21.05.2013, Hilden

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

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

Meurer – Architekten/ Stadtplaner/ Ingenieure PG, Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan 254, Stand Februar 2013, Frankfurt am Main

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

Stadt Hilden, Planungs- und Vermessungsamt (Sachgebiet Stadtplanung), Verkehrserzeugungsprognose zum Bebauungsplan 254, Stand Januar 2013, Hilden

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

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)