

# Bebauungsplan Nr. 32B

für den Bereich

Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str.

**Begründung**  
(inkl. Umweltbericht)  
*Entwurf*



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes**
- 2. Bisheriges Planungsrecht**
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
- 4. Planinhalte**
  - 4.1 Städtebauliche Konzeption
  - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.1 Wohnen
    - 4.2.2 Einzelhandel
    - 4.2.3 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
    - 4.2.4 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.2.6 Festsetzungen für das Gebäude Beethovenstraße 31-33
    - 4.2.7 Allgemeine Gestaltung – Schaufenster und Fassaden gem. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)
  - 4.3 Erschließung
  - 4.4. Grünflächen
  - 4.5 Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren
- 5. Umweltbericht**
  - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
  - 5.2 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung
    - 5.2.1 Schutzgut Mensch
    - 5.2.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen
    - 5.2.3 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild
    - 5.2.4 Schutzgut Boden / Altlasten
    - 5.2.5 Schutzgut Wasser
    - 5.2.6 Schutzgut Klima / Luft / Lärm
    - 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
    - 5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes
  - 5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 5.4 Immissionsschutz
  - 5.5 Planalternativen
  - 5.6 Maßnahmen des Monitoring
  - 5.7 Zusammenfassung
- 6. Bodenordnungsmaßnahmen**
- 7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**
- 8. Rechtsgrundlagen**

## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 15.06.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32B gefasst.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes zwischen Beethovenstraße, Zelterstraße und Johann-Sebastian-Bach Straße.

Die Beethovenstraße grenzt das Plangebiet in ihrer Funktion als innerörtliche Haupterschließungsstraße mit einem DTV von ca. 3.000 KFZ nach Süden hin ab. Westlich wird das Plangebiet durch die Zelterstraße und östlich durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße, beides jeweils Anliegerstraßen, begrenzt. Nach Norden hin grenzen der Molzhausweg und die Schumannstraße das Plangebiet ab.

Das Gebiet wird durch 4 gebietsprägende Nutzungen definiert. Im Westen befindet sich eine 5655 m<sup>2</sup> große öffentliche **Grünfläche**, an die sich östlich ein 1966 m<sup>2</sup> großes Grundstück anschließt, das durch ein 13-geschossiges **Wohngebäude** aus den 1960er Jahren des 20. Jahrhunderts fast vollständig bebaut ist.



Stand: 17.11.2012

Östlich dieses Grundstücks befindet sich auf einer 4061 m<sup>2</sup> großen Fläche ein **Nahversorgungszentrum** mit unterschiedlichen Nutzungen, die sich zurzeit wie folgt zusammensetzen: NORMA-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, einer Bäckerei, einem Friseurladen, einem Zeitschriftenladen sowie einem griechischem Restaurant.

Bis auf den mittleren Gebäudekomplex, der im I. OG mit 6 nebeneinander liegenden Wohnungen aufgestockt ist, sind sämtliche Gebäude 1-geschossig.



Stand: 17.11.2012

Mit stadtbildprägender Wirkung definiert sich die 4. Nutzungsart des Plangebietes in Gestalt einer nahezu vollständig versiegelten groß dimensionierten **Verkehrsfläche**.



Stand: 17.11.2012

Der hier genutzte Straßenraum dient vornehmlich dem Parken und als Nord-Süd-Verbindung zwischen Molzhausweg/Schumannstr. und Beethovenstraße, ohne Verweil- und Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger und Bewohner des Umfeldes.



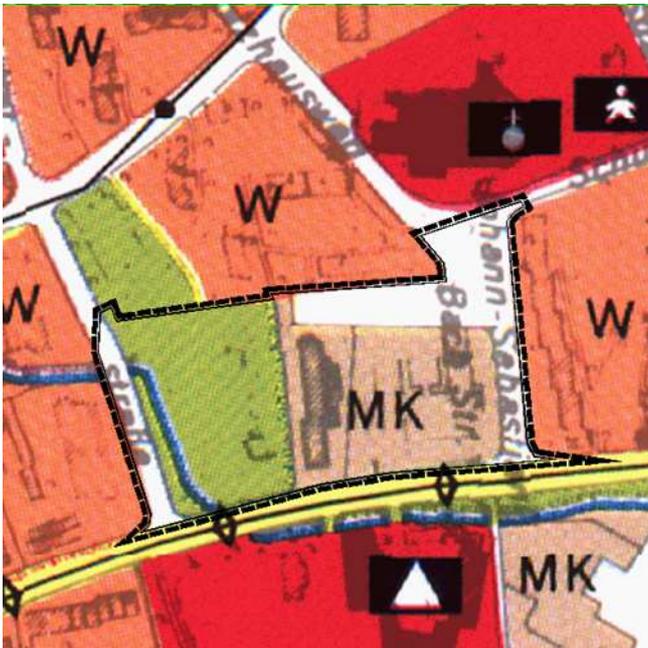
© Geobasis NRW 2120/2010

Im Plangebiet sind aus Sicht des Denkmalschutzes keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden.

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

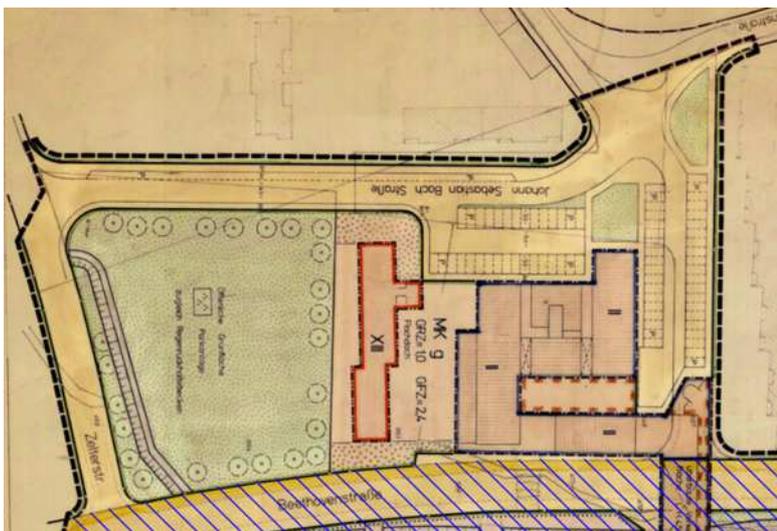
## **2. Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes (1993) und basierend auf den vorhandenen Nutzungen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) und „Grünfläche“ eingestuft und ausgewiesen.



Flächennutzungsplan der Stadt Hilden

Das Plangebiet wird derzeit noch von dem alten und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 aus dem Jahr 1974 überplant.



Bebauungsplan Nr. 32 (Auszug)

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 32B wurden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Ausnahmeregelungen in dem alten Bebauungsplan Nr. 32 getroffen:

### 2. Kerngebiet

*Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind für den gesamten Bereich des Kerngebietes Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, ausgeschlossen.*

*Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO sind in den Teilgebieten, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie sonstige Läden zulässig.*

### 3. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

*Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.*

*Sockelgeschosse werden gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO nicht auf die Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) angerechnet.“*

Für das MK-Gebiet sind das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,4 festgesetzt.

Im östlichen Teil des alten Bebauungsplangebietes wird eine maximal II-geschossige Bebauung zugelassen und im westlichen Teil ein maximal XIII-geschossiger Solitär-bau. Für beide überbaubaren Bereiche sind Flachdächer in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die direkt westlich angrenzende Freifläche ist im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Konkretisierung „Parkanlage“ und „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes ist eine Straßentrasse ausgewiesen, mit der Zelterstr. und Johann-Sebastian-Bach-Straße verbunden werden.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

Im Grünordnungsplan 2001 der Stadt Hilden wird die westlich im Plangebiet liegende Grünfläche als „flächig angelegte Grünanlage“ bezeichnet, die „aufgrund der Verkehrsbelastung der Straße (Beethovenstraße) und wegen der angrenzenden Hochhausbebauung jedoch nicht optimal nutzbar“ ist.

Nähere Aussagen bzgl. möglicher Maßnahmenkonzepte werden nicht getroffen.

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 1999) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32B war aus verschiedenen Gründen erforderlich.

Aufgrund ihres Alters entsprechen die bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen für das Plangebiet im Bebauungsplan Nr.32 nicht mehr den Anforderungen an eine moderne nachhaltige Stadtentwicklung und auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Hilden.

Der Bebauungsplan Nr. 32B soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Quartiers schaffen.

Mit dem Bebauungsplan sollen somit die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die heutigen aktuellen städtebaulichen Anforderungen unter Berücksichtigung der Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepte der Stadt Hilden angepasst werden. Das bedeutet insbesondere, den vorhandenen Nahversorgungsstandort planungsrechtlich zu sichern und Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen.

Mit den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 wäre u.a. die Umnutzung der Gebäude Beethovenstraße 41/43 (Ladenzeile) in eine „Spielhalle“ mit Geldspielgeräten zulässig.

Aufgrund der bekannten negativen Begleiterscheinungen im Umfeld von Spielhallen – insbesondere der hier zu erwartende „Trading-down-Effekt“ für die benachbarten Nutzflächen des Nahversorgungszentrums – hält es die Stadt Hilden für erforderlich, Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – an diesem Nahversorgungsstand-

ort auszuschließen.

Ebenso hält die Stadt Hilden eine Anpassung des ausgewiesenen Kern-Gebietes an heutige städtebauliche und wirtschaftliche Anforderungen für sinnvoll.

So stellt sich die Frage der Notwendigkeit hinsichtlich der Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb des Nahversorgungszentrums und der Festsetzung einer maximalen II-Geschossigkeit hierfür. Durch eine Überplanung der Festsetzungen des Nahversorgungskomplexes wäre eine Erweiterung und Anpassung an aktuelle bauliche Anforderungen von Nahversorgungsanbietern möglich.

In diesem Zusammenhang wird eine Erhöhung auf IV Geschosse angestrebt, die es ermöglicht, ab dem I. OG Wohnnutzung unterzubringen und mit der gleichzeitig eine Anpassung an die nördlich und östlich vorhandene Wohnbebauung erzielt werden kann.

Der westlich des Nahversorgungszentrums gelegene und mit einem 13-stöckigen Wohnhaus aus den 1960er Jahren überbaute Bereich soll zukünftig auf eine städtebaulich angepasste Geschosshöhe von max. IV Geschossen reduziert werden.

Diese Festsetzung zielt auf einen langfristigen Realisierungszeitraum hin und schränkt die derzeitige und auch mittel- und langfristige Nutzungsmöglichkeit des Objektes und die Grundstücksverwertung nicht ein (Bestandsschutz).

Weiterhin widerspricht die tatsächliche Situation den Verkehrsflächen-Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Jahre 1974.

Unter anderem war geplant, die Johann-Sebastian-Bach Straße parallel zur Beethovenstraße an die Zelterstraße anzubinden, was aber in all den Jahren nie erfolgt ist. Auch zukünftig wird keine Notwendigkeit gesehen, diese Planung noch zu realisieren. Vielmehr soll der Bebauungsplan den Grundstein für eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes der Johan-Sebastian-Bach-Straße zwischen der Beethovenstraße und der Einmündung Molzhausweg/Schumannstraße legen.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 32B tritt der Bebauungsplan Nr. 32 in den Teilen außer Kraft, die von der aktuellen Bauleitplanung überdeckt werden.

#### **4. Planinhalte**

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das planerische städtebauliche Konzept orientiert sich in weiten Teilen an den vorhandenen Strukturen, indem an der Nutzung als Nahversorgungsstandort innerhalb eines MK-Gebietes auch zukünftig festgehalten wird. Ebenfalls soll die Grünfläche weiterhin unangetastet bleiben.

Mit der Möglichkeit, in Zukunft innerhalb der als MK ausgewiesenen überbaubaren Fläche, die Erdgeschosse gewerblich nutzen zu können und ab dem I.OG Wohnen zu ermöglichen, bietet sich die Chance, diesen Bereich nachhaltig durch eine Stärkung der Wohn- und Gewerbenutzung zu beleben. Festgesetzt wird für das gesamte MK-Gebiet eine maximal IV-geschossige Bebauung, wobei hier in einem Teilbereich eine II-IV-Geschossigkeit vorgegeben wird. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden Flachdächer vorgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Straßenraumsituation gegenüber der im alten Bebauungsplan Nr. 32 noch geplanten, wäre eine Überplanung des gestalterisch vernachlässigten und vollständig versiegelten Straßenraum der Johann-Sebastian-Bach-Straße langfristig anzustreben, um dadurch die Attraktivität und Akzeptanz dieses städtischen Nahversorgungsbereiches zu erhöhen.

Die Stärkung des Standortes durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit Wohnen und einer Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes würden sich in die funktionelle Struktur des Quartiers einfügen und die Planungsin-tention der Stadt Hilden unterstreichen.

Eine Überplanung der Verkehrsflächen im Sinne einer Attraktivierung des Straßenraumes ist allerdings derzeit nicht absehbar.

Die bereits erwähnte II-IV-Geschossigkeit wird nur für den unmittelbaren Eckbereich der Beethovenstraße mit der Johann-Sebastian-Bach-Straße ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den städtebaulich auffälligsten Punkt im Schnittpunkt zweier Straßen (Ecksituation). Die aus der mindestens II-geschossigen Bauweise resultierende Gebäudehöhe verleiht einem möglichen Neubau ein eigenes gestalterisches Gewicht gegenüber der i.d.R. höheren Wohnbebauung der Umgebung und verbindet dies mit der Chance, auch eine vielfältigere Nutzung (z.B. Wohnen) für einen Neubau umzusetzen.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32B wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes (1993) und basierend auf den vorhandenen Nutzungen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, in einem anderen Teilbereich als Grünfläche eingestuft und entspricht demnach weiterhin den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32.

Durch die Festsetzung als MK-Gebiet wird der Nahversorgungsstandort planungsrechtlich gesichert und erhält zusätzliche Erweiterungsoptionen sowohl im gewerblichen Bereich als auch für die Wohnnutzung.

Im Kerngebiet (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos, Peep-Shows, Strip-tease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzungen nicht mit den Planungszielen der Stadt für diesen sensiblen Bereich des Stadtteils Hilden-Nord vereinbar sind.

Ebenso werden Tankstellen, die in einem MK-Gebiet grundsätzlich zulässig werden, zukünftig und dauerhaft ausgeschlossen.

Baugrenzen definieren im MK-Gebiet die überbaubaren Flächen. Diese sind so gehalten, dass sie weitmögliche Flexibilität bieten.

##### **4.2.1 Wohnen**

Wohnungen sind im Kerngebiet ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um entsprechend den Planungszielen die Wohnnutzung in der Stadt und im Plangebiet zu fördern. Durch die Festsetzung wird mittel- bis langfristig die Möglichkeit einer Nutzungsmischung (Wohnen/Nahversorgung) eröffnet, die zu einer Belebung des Quartiers mit sich bringen wird.

##### **4.2.2 Einzelhandel**

Mit Blick auf Erhalt des Charakters des Kerngebietes als Nahversorgungszentrum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32B wird zum Erreichen dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der Belange des Bestandschutzes und der Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel an diesem Nahversorgungsstandort festgehalten.

Damit wird den Leitzielen und den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden entsprochen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren vom Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

Für das innerhalb des Bebauungsplanes ausgewiesene Kerngebiet hat das Einzelhandelsgutachten folgende Aussagen zu getroffen:

- Marktpräsenz

Die Marktpräsenz ist als nicht marktgerecht einzustufen. Hauptgrund hierfür ist, dass der ‚Leitbetrieb‘ - ein Norma Discountmarkt - mit rd. 210 qm VKF über eine nicht mehr für Discountmärkte adäquate Verkaufsflächengröße verfügt. Aus diesem Grund ist der Anpassungsbedarf des Norma-Marktes als hoch zu bewerten. Des Weiteren ist der bauliche Zustand der Ladenzeile als modernisierungsbedürftig anzusehen.

- Erweiterungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung ist nur durch Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes gegeben, da im näheren Umfeld keine freien Grundstücke zur Verfügung stehen.

- Angebotsvielfalt

Die Angebotsvielfalt ist als schmal anzusehen, was insbesondere durch die geringe Verkaufsflächengröße des Norma-Marktes sowie das Fehlen eines Drogerieanbieters bedingt ist.

- Funktionsfähigkeit

Die Funktionsfähigkeit ist vor dem Hintergrund des eingeschränkten Versorgungsangebotes sowie einer ehemaligen, nicht mehr für den Kundenverkehr vorgesehenen Sparkassenfiliale als eingeschränkt anzusehen.

Die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen dienen dazu, die geschilderten Defizite auf Bebauungsplanebene zu reduzieren.

#### 4.2.3 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

##### Vergnügungsstätten/Erotikangebote/Tankstelle

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im ausgewiesenen Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 32B ist aus städtebaulichen und stadtsoziologischen Gesichtspunkten nicht wünschenswert, da das MK-Gebiet vornehmlich einer Wohn- und Nahversorgungsnutzung vorbehalten bleiben soll. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ in sensiblen städtischen Bereichen werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ bzw. Auswirkungen auf das Wohnumfeld befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, innerhalb derer diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Hilden bereits heute über einen überdurchschnittlichen Besatz an Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – verfügt und immer wieder Anfragen zur Ansiedlung von neuen Spielhallen an die Stadt herangetragen werden, hat die Stadt ein „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ erarbeiten lassen. Die Handlungsempfehlungen dieses Konzeptes sind, wie die Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bereits früher, als verbindliche Leitlinie für das planerische Handeln durch den Rat der Stadt am 07.07.2010 beschlossen worden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben – dazu zählen gemäß dem Steuerungskonzept Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs – ist im Kerngebiet des Bebau-

ungsplanes Nr. 32B nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Wettbüros, deren Einordnung als Vergnügungsstätte zwar noch umstritten ist, die aber ähnliche städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten auslösen können. Darunter fallen jedoch nicht Kioske u.ä. kleine Läden, die Lotto-Toto-Scheine lediglich neben ihrem sonstigen Geschäft annehmen, vgl. Fickert, Hans Carl / Fieseler, Herbert u.a., BauNVO-Kommentar, Stuttgart: Kohlhammer, 11. Auflage 2008, a. a. O., § 4a, 23.69. Da diese oftmals im Verbund mit (Zeitungs-) Läden betrieben werden, stellen sie eine vom Begriff der Vergnügungsstätte losgelöste Nutzungskategorie dar (s. §§ 2 II Nr. 2 3 III Nr. 1 und 4 II Nr. 2 BauNVO).

Weiterhin kann die Ansiedlung von Spielhallen zu einem Imageverlust des gesamten Wohngebietes führen. Oftmals impliziert die Ansiedlung von Spielhallen eine negative Wirkung für die Umgebung, da sie häufig in Verbindung mit Kleinkriminalität und einer Vernachlässigung des Stadtraums gebracht werden.  
Der Ausschluss erfolgt mit der textlichen Festsetzung 1.

Außerdem werden im gesamten Plangebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe einzustufen und wären demnach in Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dadurch, dass diese Betriebe (Bordelle, Sex-Shops und Erotikfachmärkte) ähnlich wie Spielhallen mit einem negativen Image behaftet sind und durch ihre Ansiedlung das sittliche und moralische Empfinden der Anwohner verletzt werden kann, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen.

Neben den Aussagen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten ist die unmittelbare Nachbarschaft zu zwei Grundschulen (Adolf Kolping- und Adolf Reichwein-Grundschule) und zum Hochhaus Beethovenstraße 31/33 Grundlage für diese Empfehlung.

Die Regelung erfolgt mit der textlichen Festsetzung 1. und 2.

#### Tankstellen

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen bzw. nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Es existieren bereits mehrere Tankstellen entlang der Hochdahler Straße.

Die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle als luftbelastender und geruchsbelästigender und verkehrserzeugender Betrieb entspricht langfristig nicht der Fortentwicklung und Anpassung an die vorhandene und zukünftige städtebauliche Struktur dieses Gebietes.

#### **4.2.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), sowie über die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Der Bebauungsplans Nr. 32B hält an einer GRZ von 1,0 fest. Die GFZ wird im Kerngebiet mit 3,0 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich einerseits an dem bestehenden Baurecht und andererseits an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung erfolgt, um für diesen nahversorgungszentralen Standort eine gute Ausnutzbarkeit für kerngebiets-typische Nutzungen eines Nahversorgungsstandortes vorhalten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung für den größten Teil des Plangebietes mit maximal IV Geschossen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen, um zukünftige neue Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen integrieren zu können.

Um insbesondere im Eckbereich von Beethovenstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße eine städtebauliche „Eckbetonung“ zu erhalten, wird in genau diesem Eckbereich eine II-IV-Geschossigkeit festgelegt, mit einer Bautiefe von 15,00m. Der Bereich wird durch entsprechende Baugrenzen dargestellt.

Dieser Bereich, der mit mindestens II Vollgeschossen erstellt werden muss (im Falle eines Neubaus), entspricht im Übrigen auch dem Bereich, für den die textliche Festsetzung Nr. 6.1 anzuwenden ist, die sich auf eine Gestaltung der Erdgeschossfassaden bezieht.

Im Falle eines Neubaus des Nahversorgungszentrums besteht somit für Bauherren nicht nur die Pflicht, hier offene Erdgeschoss-Fassaden zu bauen. Vielmehr wird durch die mindestens II-geschossige Bauweise im Eckbereich sowohl eine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten erreicht als auch eine bessere Einpassung in den baulichen Kontext der Umgebung (was bei einer lediglich I-geschossigen Bebauung wie etwa bei herkömmlichen Discounter-Ladenlokalen erreicht würde).

Wird wiederum die Möglichkeit ausgenutzt, in anderen Teilen des Plangebietes die ausgewiesenen maximal IV Vollgeschosse zu erstellen, wird durch die gesondert dargestellte Fläche mit einer Bautiefe von 15,00m entlang der Straßenecke eine entsprechende Gliederung des Baukörpers erreicht und so eine zu große „Wucht“ dieses Baukörpers verhindert.

#### **4.2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 32B wird den städtebaulichen Zielen der Stadt Hilden angepasst, um beiden bebaubaren Grundstücken (Flurstück 993 und Flurstück 1098) eine maximale Flexibilität für die Nutzung mit einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen zu ermöglichen. Die überbaubare Gesamtfläche wird durch eine zusammenhängende Baugrenze festgesetzt.

Mit der Festsetzung von IV Geschossen mit Flachdach und Staffelgeschoss, einer GRZ von 1,0, einer GFZ von 3,0 und einer Flächenausweisung innerhalb eines MK-Gebietes wird dadurch der Grundstein für eine komprimierte Verdichtung geschaffen. Somit wird dem städtebaulichen Ziel, diesen Standort in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen (EG=Gewerbe, ab dem I. OG. Wohnen) in seiner Funktion als Nahversorgungsstandort zu erhalten und attraktiver zu gestalten, Rechnung getragen. Gleichzeitig erfolgt durch die neue Festsetzung der Geschossanzahl für die zukünftige Bebauung eine vertikale Anpassung an die nördlich und östlich gelegene Wohnbebauung.

#### **4.2.6 Festsetzungen für das Gebäude Beethovenstraße 31-33**

Der westlich des Nahversorgungszentrums gelegene und mit einem 13-stöckigen Wohnhaus aus den 1960er Jahren überbaute Bereich soll zukünftig auf eine städtebaulich angepasste Geschosshöhe von max. IV Geschossen reduziert werden.

Diese Festsetzung zielt auf einen langfristigen Realisierungszeitraum hin. Um den Grundstückseigentümer in seinen persönlichen Bestrebungen und Plänen hinsichtlich der bisherigen Nutzung des bestehenden Wohngebäudes finanziell nicht zu benachteiligen, wird im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO für das Objekt Beethovenstraße 31 – 33 festgesetzt. Dies erlaubt die Zulassung von Maßnahmen, die zur Erhaltung, Sicherung und funktionsgerechten Nutzung der ursprünglichen baulichen Anlage erforderlich sind. Somit werden die derzeitige und auch mittel- und langfristige Nutzungsmöglichkeit des Objektes und die Grundstücksverwertung nicht eingeschränkt.

Erst im Falle eines Abrisses aufgrund z.B. erheblich mangelhafter und gefährdender Bausubstanz würde der Bestandsschutz in der bisherigen Geschossigkeit seine Wirkung verlieren und die neuen Festsetzungen Art und Maß der Neubebauung definieren.

Begründet wird die Reduzierung der Geschosse durch folgende Argumente:

- langfristig hohe Instandhaltungskosten für das bestehende Gebäude
- mangelhafte und nicht zeitgemäße Energieeffizienz
- Bevölkerungsrückgang aufgrund demografischen Wandels, somit sich wandelnde Wohnraumnachfrage
- geringere Bewohnerdichte im Gebiet
- weniger Anonymität
- Verhinderung der Entstehung sozialer Brennpunkte
- Schaffung von Quartiersgefühl
- städtebauliche Aufwertung des Wohngebietes
- geringeres Verkehrsaufkommen
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Mieter, Eigentümer, Gewerbetreibenden und deren Kunden bei einer Neubebauung des Grundstücks in einer Tiefgarage. Zielsetzung ist es, in der Johann-Sebastian-Bach-Straße den Parksuchverkehr zu reduzieren, den ruhenden Verkehr zu ordnen und den öffentlichen Straßenraum neu zu gestalten
- geringere Verschattung der angrenzenden und umliegenden Bebauung
- städtebauliche Harmonisierung des Gebietes durch vertikale Anpassung an die Umgebungsbebauung
- Angebotserweiterung für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Dienstleistungen innerhalb des Nahversorgungszentrums
- wirtschaftlicher Anreiz aufgrund der zukünftigen Vermietung von Gewerbeflächen im EG

Eine langfristige Reduzierung der Gebäudehöhe des Objektes Beethovenstraße 31-33, wird auch durch das Klimagutachten des Büros GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, aus dem Jahre 2009 begründet.

Demnach definiert das Gutachten den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32B als „Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima“. Im Besonderen wird darin die Empfehlung ausgesprochen, in solchen Gebieten die Bauhöhen möglichst gering zu halten und darüber hinaus auf die Baukörperstellung zu achten.

Mit dem städtebaulichen Planungsziel, auf dem Flurstück 993 (Beethovenstraße 31-33), nach Abriss nur noch eine max. IV-geschossige Bebauung zuzulassen, wird neben der Gebäudehöhenanpassung an die umliegende und städtebaulich prägende Bebauung daher auch den Ergebnissen des Klimagutachtens entsprochen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung als MK-Gebiet und in Anpassung an die Nutzungsmöglichkeiten des östlich gelegenen Nachbargrundstückes (Flurstück 1089) ist für das Flurstück 993 mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32B und bei einem Neubau ebenfalls eine Wohnnutzung ab dem I.OG zulässig.

#### 4.2.7 Allgemeine Gestaltung – Schaufenster und Fassaden gem. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

Ziel dieser Festsetzung ist es, die gestalterische Einheit des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flurstück 1098 im Stadtbild zukünftig zu sichern und eine negative Wirkung von Einzelhandelsläden auf den Außenraum zu verhindern.

Dies ergibt sich oft durch eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung), die dadurch eine geringwertige Nutzung suggerieren können.

Um dies zu verhindern wird festgesetzt, dass 50% des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches der Erdgeschossfassaden für Einzelhandelsläden und andere kerngebietstypische Nutzungen entlang der Beethovenstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße mit transparenten Fenstern auszustatten sind und Werbung ausschließlich in dafür vorgesehene Vitrinen ausgehängt werden darf. Beklebungen direkt auf der Glasfläche sind nur bis zu einer Größe von maximal einem Viertel der

jeweiligen Fensterfläche zulässig.

Fenster (außer Schaufenster), bei denen aus funktionellen Gründen eine Durchsichtigkeit unerwünscht ist, können mit entsprechend anderem Glas versehen werden, wenn dieses mit dem durchsichtigen Glas eine gestalterische Einheit bildet. Deshalb sind undurchsichtige Fenster nur ausnahmsweise zulässig, um die gestalterische Qualität des Vorhabens in Bezug zum Stadtbild und zu der planerischen Absicht (z.B. Sozialkontrolle, angemessene Gestaltung der Straßenraumkanten) zu sichern.

#### 4.3 Erschließung

Die Einbindung des Plangebietes in das innerstädtische und regionale Hauptverkehrsstraßennetz ist über die Beethovenstraße gesichert.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Johann-Sebastian-Bach Straße, die als Verbindungsachse zwischen der Beethovenstraße und der Einmündung Molzhausweg/Schumannstraße dient.

Die im Plangebiet befindliche Johann-Sebastian-Bach-Straße und Teile der Schumannstraße und des Molzhausweges werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt.

#### ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Buslinien 782 und die O3 über die Haltestelle „Johann-Sebastian-Bach-Straße“, in direkter Höhe zum Nahversorgungszentrum an der Beethovenstraße, an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Die Linien bieten Verbindungen nach Düsseldorf, Solingen-Ohligs und die Hildener Innenstadt sowie die S-Bahn-Haltestellen in Hilden.

#### 4.4 Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine große zusammenhängende Grünfläche, die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im alten Bebauungsplan Nr. 32 entsprechend als „öffentliche Grünfläche“ und als „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt ist. Innerhalb dieser Grünfläche fließt oberirdisch der „Biesenbach“.

Die Grünfläche Beethovenstraße/Zelterstraße ist eine in den 60er Jahren angelegte Grünfläche.

Sie ist im Wesentlichen eine gestaltete Grünfläche mit hohem Anteil nicht heimischer Gehölze, intensiv gemähten Rasenflächen und Wegflächen. Dies betrifft ca. 75% der Gesamtfläche.

Die ökologische Wertigkeit ist gering.

Im westlichen Teilbereich, entlang der Zelterstraße, verläuft oberirdisch ein Teilabschnitt des Biesenbaches. Mit angrenzender Bepflanzung sind dies ca. 25% der Gesamtfläche.

Hier stehen zum größten Teil einheimische Laubbäume. Der Bach entspricht trotzdem nicht einem natürlichen Bachlauf. Dieser Teilbereich ist ökologisch demnach als etwas höherwertiger anzusehen.

Die städtische Grünfläche geht nördlich und östlich in private Grünflächen über, die ähnlich gestaltet sind. Diese privaten Grünflächen werden gegenüber der öffentlichen Grünfläche zukünftig als „nicht-überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt.



© Geobasis NRW 2120/2010

Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes (Luftbild: Stand 2010)

Laut Grünordnungsplan 2001 ist die „flächig angelegte Grünanlage“ aufgrund der Verkehrsbelastung der Beethovenstraße und wegen der angrenzenden Hochhausbebauung jedoch nicht optimal nutzbar.

Mit der Festsetzung als Grünfläche soll das Potential erhalten bleiben und ggfls. in Verbindung mit dem Abriss des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 die öffentlich nutzbare Spiel- und Freifläche aufzuwerten und als Erholungsfläche zur Verfügung zu stellen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

In den vorhandenen Straßen des Bebauungsplangebiets sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle vorhanden. Der Bau von zusätzlichen Kanälen ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan Nr. 32 wird die öffentliche Grünfläche mit dem dort noch rudimentär existierenden oberirdischen Bachlaufes des Biesenbaches als „Regenrückhaltefläche“ definiert. Dieser Bereich bleibt von der zukünftigen Planung unberührt und somit auch in seiner Funktion als Regenrückhaltefläche erhalten.

Bezüglich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Leitungen der Stadtwerke Hilden GmbH erschlossen.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**

Der Bebauungsplan Nr. 32B entwickelt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 aus dem Jahre 1974 weiter.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde die Notwendigkeit nicht gesehen, bestehende Konflikte hinsichtlich der nah beieinander liegenden unterschiedlichen Nutzungen von Gewerbe, Wohnen und Verkehr zu berücksichtigen und zu lösen. Daher wurden auch keine Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einem Kerngebiet auszugehen. Die östlich und nördlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Nahversorgungszentrum und zur Beethovenstraße überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet.

##### Verkehrslärm

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurde die auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung ermittelt. Berücksichtigt wurden die Schallemissionen der Beethovenstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße.

An den nächstgelegenen, der Beethovenstraße zugewandten Baugrenzen treten Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag auf. Im Nachtzeitraum treten Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Kerngebiet von 65 / 55 dB(A) werden damit eingehalten.

Deshalb sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben sich aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche bis hin zu Lärmpegelbereich III. Aus fachgutachterlicher Sicht wird deshalb empfohlen, für den gesamten Bereich des B-Planes 32 B Anforderungen an die Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III festzusetzen.

Dies wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Es ist hierbei anzumerken, dass Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III noch keine „echten“ Anforderungen im Hinblick auf einen erhöhten baulichen Aufwand an die Fassadendämmung darstellen. Diese Anforderungen werden bereits von der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Verglasung bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei üblichen Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster erfüllt.

### Gewerbelärm

In Bezug auf den Aspekt der gewerblichen Immissionen erfolgt eine Geräuschkontingentierung der MK-Flächen. Die Kontingentierung erfolgt in zwei Stufen. Das Verfahren der Lärmkontingentierung sichert die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Lärmkontingentierung ist allgemein die Beschränkung der Schallabstrahlung eines Grundstücks, auf dem gewerbliche Tätigkeiten stattfinden. Es betrifft hier die als Kerngebiet (MK) ausgewiesene Fläche. Die schützenswerte Nutzung ist dabei die umliegende Bebauung mit Wohnnutzung.

Die möglichen gewerblichen Aktivitäten auf der Fläche des Kerngebietes erzeugen Geräusche in der Nachbarschaft, die nach TA-Lärm /6/ zu beurteilen sind.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind akzeptorbezogen, d.h. die Summe ( $\Sigma$ ) aller auf ein schützenswertes Objekt (Wohnhaus) einwirkenden gewerblichen Geräusche aus den unterschiedlichen Gewerbebetrieben und Gewerbeflächen darf nicht zu einer Überschreitung führen. Deshalb wird bereits im Bauleitplanverfahren die zulässige Geräuschemission eines jeden Grundstücks innerhalb des B-Planes „aufgeteilt“ und den Gewerbegrundstücken zugewiesen.

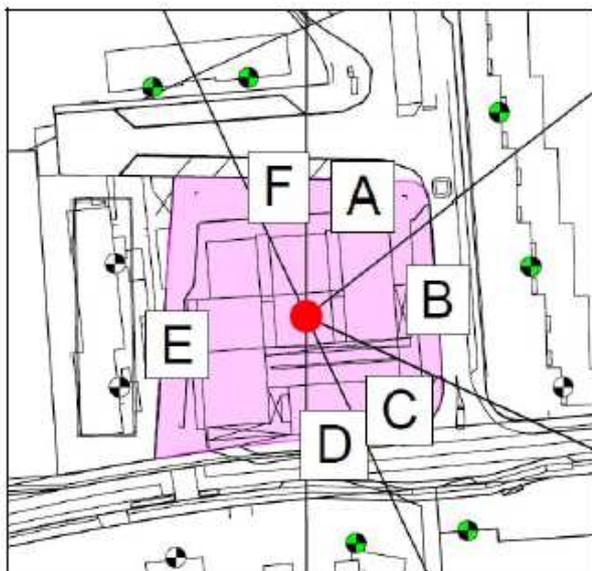
Die gewerblichen Schallimmissionen der zu betrachtenden Flächen werden so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA-Lärm /6/ und den Vorgaben der DIN 45691 /8/ eingehalten werden.

Hierzu werden die maximal zulässigen Emissionskontingente LEK für die MK-Flächen ermittelt, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte IRW bzw. des Planwertes LPI führen. Das Gebiet wurde in zwei Teilflächen (TF1 und TF 2) gegliedert, die sich lagemäßig an der vorhandenen Nutzung orientieren. Aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche und der ringsum angrenzenden schützenswerten Bebauung wurde keine weitere Aufteilung vorgenommen. Zusätzlich erfolgte eine der Gliederung artverwandte Unterteilung durch die Festlegung von Sektoren.

Die Lärmkontingentierung soll dabei für den B-Plan 32B in zwei Stufen erfolgen, um der Bestandssituation in Bezug auf die (derzeitige) alleinige Wohnnutzung des Hochhauses Beethovenstraße 31/33 Rechnung zu tragen.

Als bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird bis zum Abriss des Gebäudes Beethovenstraße 31-33, das als Wohngebäude genutzt wird, eine „Zwischenstufe“ festgesetzt, um den Bewohnern den Schutzanspruch eines Mischgebietes zu gewährleisten und dabei gleichzeitig dem benachbarten Nahversorgungszentrum eine Entwicklungsperspektive bieten zu können.

In der „Zwischenstufe“ wird die Geräuschkontingentierung auf die Fläche des heutigen Nahversorgungszentrums (NVZ) begrenzt (Fläche TF 1). Das Hochhaus Beethovenstraße 31/33 wird dabei als schützenswerte Nutzung im Bestand entsprechend Ziffer 6.1c der TA-Lärm (Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete) berücksichtigt.



Zwischenstufe: Sektoren für Zuschläge zur Lärmkontingentierung der Teilfläche 1 (TF 1) des NVZ

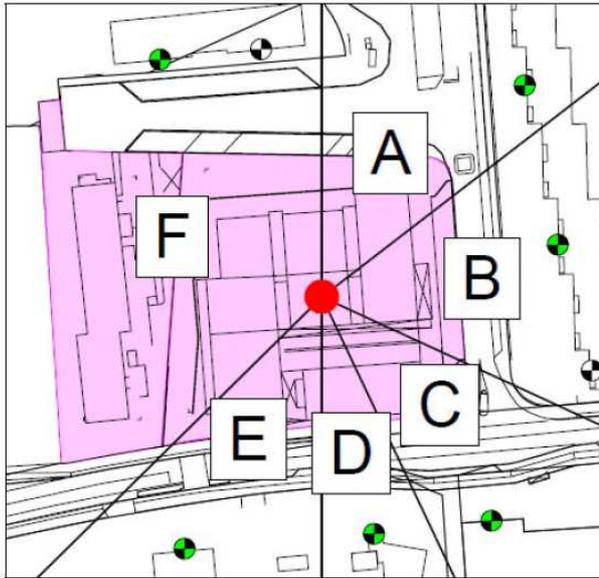
Je nach Abstrahlrichtung der Schallquellen werden ausgehend vom Bezugspunkt „Sektoren“ festgelegt, in denen die LEK mit Zuschlägen versehen werden können.

Nach Abriss bzw. Änderung der Nutzung des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32B verliert das Gebäude bzw. deren Bewohner den Schutzanspruch eines MI-Gebietes.

Da dann das Grundstück auch mit einer MK-Nutzung eines Nahversorgungszentrums belegt werden kann, muss es in die Geräuschkontingentierung zum Schutz der Nachbarschaft einbezogen werden.

Auf Grundlage der dimensionierten Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente wurde die „Endstufe“ mit den Bezugsflächen TF 1 und TF 2 als Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch hier sind sektorale Zuschläge zu den LEK möglich.



Endstufe: Sektoren für Zuschläge zur Lärmkontingentierung der Gesamtfläche (TF 1 und 2) des MK-Gebietes

Die Anforderungen der TA-Lärm in Bezug auf die Geräuschsituation schützenswerter Nutzungen gelten auch für Immissionsorte innerhalb des B-Planes. Sie gelten sowohl „innen“, z.B. bei einer Wohnnutzung oberhalb eines Technikraums als auch „außen vor dem Fenster“, z.B. bei einer Wohnnutzung oberhalb einer Außengastronomie. Eine konkrete Festsetzung zulässiger Geräuschkennwerte solcher einzelner Quellen innerhalb des B-Plan-Gebietes (i.d.R. Schallleistungspegel) ist in einem (Angebots-) Bebauungsplan nicht möglich, sondern erfolgt im Rahmen eines konkreten Bauantrages durch einen objektbezogenen individuellen schalltechnischen Nachweis. Hierbei ist die Akzeptorbezogenheit der TA-Lärm zu berücksichtigen. Im Regelfall kann dies durch eine Beschränkung der Zusatzbelastung auf einen Wert von 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte erreicht werden. (Textlicher Hinweis)

## **5. Umweltbericht**

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet Planungsrecht aus dem Jahr 1974 besteht, werden auf dieser Grundlage in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht betrachtet. In einem weiteren Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

### **5.1 Beschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes zwischen Beethovenstraße, Zelterstraße und Johann-Sebastian-Bach Straße.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 32B ist neben der Anpassung des Bauplanungsrechts an heutige Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben insbesondere die Berücksichtigung der Einzelhandels- und Vergnügungsbaukonzepte der Stadt Hilden.

Das bedeutet vor allem, den vorhandenen Nahversorgungsstandort planungsrechtlich zu sichern und zukünftig Vergnügungsbaukonzepte (Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs, Bordelle, Eros-Einrichtungen, Wettbüros), die gemäß BauNVO in einem MK-Gebiet zulässig wären, auszuschließen.

Weiterhin widerspricht die tatsächliche Situation den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Jahre 1974.

Unter anderem war geplant, die Johann-Sebastian-Bach Straße parallel zur Beethovenstraße an die Zelterstraße anzubinden, was in all den Jahren nie erfolgt ist. Auch zukünftig wird keine Notwendigkeit gesehen, diese Planung noch zu realisieren. Vielmehr soll der Bebauungsplan den Grundstein für eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes der Johann-Sebastian-Bach-Straße zwischen der Beethovenstraße und der Einmündung Molzhausweg/Schumannstraße legen.

Zudem sollen Tankstellen aus städtebaulichen Gründen künftig im Plangebiet von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 32B keine Tankstelle zuzulassen, wird u.a. durch das Vorhandensein mehrerer Tankstellen entlang der Hochdahler Straße, also in räumlicher Nähe, begründet.

Die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle als luftbelastender und geruchsbelästigender sowie verkehrserzeugender Betrieb entspricht auch langfristig nicht der Fortentwicklung und Anpassung an die vorhandene und zukünftige städtebauliche Struktur dieses Gebietes.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Ausweisung des Plangebietes als MK-Gebiet weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Es ist zu betonen, dass durch die planerische Änderung des Bebauungsplan Nr. 32B die überbaubaren Flächen geringfügig modifiziert werden.

### **5.2 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung**

#### **5.2.1 Schutzgut Mensch**

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

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 32B basiert auf den Bebauungsplan

Nr. 32 aus dem Jahr 1974. Das Plangebiet definiert sich in seiner jetzigen Funktion vornehmlich als Nahversorgungsstandort für ein Teilgebiet des Hildener Nordens. Umschlossen wird das Plangebiet von III – IV-geschossiger Wohnbebauung. Innerhalb des Plangebietes dominiert ein XIII-geschossiges Wohngebäude aus den 1960er Jahren.

Einen nicht unwesentlichen Teil des Plangebietes nimmt eine überdimensionierte Verkehrsfläche ein, die vornehmlich zum Parken oder als Querverbindungsachse zwischen der Beethovenstraße und dem Molzhausweg/Schumannstraße dient. Der gesamte Straßenraum ist nahezu vollständig versiegelt und bietet somit keine Aufenthaltsqualitäten für die Anwohner.

Weitere konkrete Festsetzungen hinsichtlich des Emissionsschutzes waren zum damaligen Zeitpunkt nicht Bestandteil von Bebauungsplaninhalten.

Daher ist in einer besonderen Betrachtung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 32B der evtl. veränderte Fahrzeugverkehr aus den öffentlichen Straßen gemäß DIN 18005 bzw. 16. BImSchV und den gewerbebedingten Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht worden.

Eine Anpassung an aktuelle Anforderungen des Immissionsschutzes zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bedeutet dann u.U. die Inkaufnahme von betrieblichen Einschränkungen und erhöhten Auflagen.

Die TA Lärm, welche bei gewerblichen Anlagen zu Anwendung kommt, legt die folgenden Richtwerte fest. Die Geräusche der Fahrvorgänge auf öffentlichen Straßen werden nach folgenden Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für MK-Gebiete im Folgenden fest.

Gebietsausweisung Werte in dB(A)	Immissionsrichtwert		Immissionsgrenzwert	
	nach TA Lärm		nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Kern, Dorf- und Mischgebiete (MK)	60	45	64	54

Eine Prognose über die zu erwartenden Geräuschimmissionen und –emissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes wurde von einem Gutachter erstellt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurde die auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung ermittelt. Berücksichtigt wurden die Schallemissionen der Beethovenstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße.

An den nächstgelegenen der Beethovenstraße zugewandeten Baugrenzen treten Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag auf. Im Nachtzeitraum treten Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Kerngebiet von 65 / 55 dB(A) werden damit eingehalten.

Auch bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben sich aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche bis hin zu Lärmpegelbereich III. Aus fachgutachterlicher Sicht wurde deshalb empfohlen, für den gesamten Bereich des B-Planes 32 B Anforderungen an die Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III festzusetzen.

Dies wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen umgesetzt.

### Gewerbelärm

In Bezug auf den Aspekt der gewerblichen Immissionen erfolgte eine Geräuschkontingentierung der MK-Fläche. Das Verfahren der Lärmkontingentierung sichert die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Kontingentierung erfolgt in zwei Stufen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der des erweiterten Bestandsschutzes für das Wohngebäude Beethovenstraße 31-33 erforderlich. Diese Textliche Festsetzung im Bebauungsplan sichert dem Eigentümer den Fortbestand des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 als Wohnhaus, bis zu dem Zeitpunkt, an dem das Wohnhaus aufgrund z.B. erheblicher mangelhafter und gefährdender Bausubstanz abgerissen werden muss oder der Eigentümer aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen einen Abriss für erforderlich hält.

Zwischenstufe: Geräuschkontingentierung einer Teilfläche des MK-Gebietes = Fläche des Nahversorgungszentrums (NVZ)

Für den Fall, dass eine Neuplanung und –bebauung auf Grundlage der neu getroffenen Festsetzungen für das östlich gelegene Nachbargrundstück, vor Abriss und Neubebauung des Hochhauses Beethovenstraße 31-33 erfolgt, ist dem Nahversorgungszentrum ein Lärmemissionskontingent (LEK) zugeordnet.

Das Hochhaus Beethovenstraße 31/33 wird dabei als schützenswerte Nutzung im Bestand entsprechend Ziffer 6.1c der TA-Lärm (Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete) berücksichtigt. Die Fläche des Hochhauses wird von der Geräuschkontingentierung ausgenommen.

Im Baugenehmigungsverfahren für das Nahversorgungszentrum ist nachzuweisen, dass die LEK eingehalten werden.

Endstufe: Lärmkontingentierung der Gesamtfläche des MK-Gebietes

Da der Bebauungsplan Nr.32B auf eine zukünftige städtebauliche Neuorientierung und Planung ausgerichtet ist, die eine objektbezogene reine Wohnnutzung dauerhaft ausschließen soll, wie sie sich zurzeit im aktuellen Bestand durch das XIII-geschossige Wohnhaus Beethovenstraße 31-33 noch darstellt, wurde eine Gewerbelärmuntersuchung durchgeführt, die den zukünftigen Bebauungsplansachverhalt berücksichtigt. Diese als „Endstufe“ bezeichnete städtebauliche Situation, ist dann gegeben, wenn auf dem Grundstück 993 eine Bebauung auf Grundlage der getroffenen textlichen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt ist.

Die Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anforderungen der TA-Lärm in Bezug auf die Geräuschsituation schützenswerter Nutzungen gelten auch für Immissionsorte innerhalb des B-Planes. Sie gelten sowohl „innen“, z.B. bei einer Wohnnutzung oberhalb eines Technikraums als auch „außen vor dem Fenster“, z.B. bei einer Wohnnutzung oberhalb einer Außengastronomie.

Eine konkrete Festsetzung zulässiger Geräuschwerte solcher einzelner Quellen innerhalb des B-Plan-Gebietes (i.d.R. Schallleistungspegel) ist in einem (Angebots-) Bebauungsplan nicht möglich, sondern erfolgt im Rahmen eines konkreten Bauantrages durch einen objektbezogenen individuellen schalltechnischen Nachweis. Hierbei ist die Akzeptorbezogenheit der TA-Lärm zu berücksichtigen. Im Regelfall kann dies durch eine Beschränkung der Zusatzbelastung auf einen Wert von 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte erreicht werden. (Textlicher Hinweis)

## 5.2.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

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

### Beschreibung

#### a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der stark urbanen Umgebung im nördlichen Gebiet der Stadt Hilden und der städtebaulichen Philosophie der 1960er und 1970er Jahre. Die als überbaubare Flächen festgesetzten Bereiche sind überwiegend versiegelt.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für den Bereich nicht vor. Potentiell stellt der kurze und freiliegende kleine Abschnitt des Biesenbaches jedoch einen Lebensraum für verschiedene Arten und Lebensgemeinschaften dar. Die Attraktivität dieses Lebensraumes in diesem Abschnitt des Biesenbaches ist als gering zu bewerten, da dieser durch die stark befahrene Beethovenstraße und die dichte Wohnbebauung für planungsrelevante Arten wenig Anreiz zum Verweilen bietet.

Da die im Bestand vorhandenen Strukturen – insbesondere entlang des Biesenbaches – erhalten bleiben, ist davon auszugehen, dass die Funktion des kleinen Gewässers für mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht nachteilig verändert wird.

Die im westlichen Bereich des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche, umschlossen von der Beethovenstraße/Zelterstraße/Johann-Sebastian-Bach-Straße, kann aufgrund ihrer relativen Abgeschlossenheit als „Rückzugsraum“ für Kulturfolger-Tierarten (Eichhörnchen, Tauben, u.ä.) dienen, außergewöhnliche Fauna und Flora wurden bisher nicht festgestellt.

Die Freifläche ist im Wesentlichen eine gestaltete Grünfläche mit hohem Anteil nicht heimischer Gehölze, intensiv gemähten Rasenflächen und Wegflächen. Dies betrifft ca. 75% der Gesamtfläche.

Die ökologische Wertigkeit ist gering.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Planung sich auf den Bestand der Arten und Lebensgemeinschaften sowie Biotoptypen – wenn überhaupt – nur gering auswirkt.

Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt sind daher mit dem B-Plan 32B nicht verbunden.

### **5.2.3** Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

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 Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig einem innerstädtischen Bereich zuzuordnen ist.

### Beschreibung

#### a) Bestand

Das Plangebiet ist sehr stark urban geprägt und wird durch die bestehenden Strukturen bestimmt. Südlich angrenzend verläuft die Beethovenstraße, eine der Hauptschließungsstraßen im Stadtteil Hilden-Nord. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen der Molzhausweg und die Schumannstraße, beides Anliegerstraßen zu den nördlich liegenden Wohngebieten.

Städtebaulich prägend für das Plangebiet sind ein kleines Nahversorgungszentrum und ein XIII-geschossiges Wohnhochhaus aus dem Ende der 1960er Jahre des 20. Jahrhunderts. Das Hochhaus Beethovenstraße 31-33 ist das höchste Gebäude innerhalb des Plangebietes und auch im weiteren Wohnumfeld. Die umliegenden Geschossigkeiten variieren zwischen III und IV Geschossen, bzw. II, für das zuvor erwähnte Nahversorgungszentrum mit einem gewerblich genutzten EG und sechs im I.OG nebeneinanderliegenden Wohnungen.

Westlich des Hochhauses grenzt eine öffentliche Grünfläche an.

Sie ist im Wesentlichen eine gestaltete Grünfläche mit hohem Anteil nicht heimischer Gehölze, intensiv gemähten Rasenflächen und Wegflächen. Dies betrifft ca. 75% der Gesamtfläche.

Im westlichen Teilbereich, entlang der Zelterstraße, verläuft ein Teilabschnitt des Biesenbaches. Mit angrenzender Bepflanzung sind dies ca. 25% der Gesamtfläche.

Hier stehen zum größten Teil einheimische Laubbäume. Der Bach entspricht nicht einem natürlichen Bachlauf.

Charakteristisch und auch prägend für das Plangebiet ist die nahezu vollständig versiegelte Straßenverkehrsfläche der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Der hier genutzte Straßenraum dient vornehmlich dem Parken und als Nord-Süd-Verbindung zwischen Molzhausweg/Schumannstr. und Beethovenstraße.

#### *b) altes Baurecht*

Das alte Baurecht des B-Planes 32 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) sowie in Teilen eine Grünfläche und Straßenverkehrsflächen fest. Im Kerngebiet sind Geschosshöhen von XIII und II Geschossen in geschlossener Bauweise zulässig.

#### *c) neues Baurecht*

Das neue Baurecht setzt für das Plangebiet eine zusammenhängende überbaubare Fläche fest, die sich im Wesentlichen an einer flexiblen Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen orientiert.

Die zukünftige Bebauung wird für den überbaubaren Bereich des Plangebietes auf eine maximale Zahl der Geschosse von IV festgesetzt und fügt sich somit in die Höhengeneration der umgebenden Gebäude ein.

Die westlich liegende Grünfläche bleibt in ihrer bisherigen Ausweisung erhalten.

Durch das neue Baurecht wird eine Überplanung des Straßenraumes und die vertikale Anpassung des Stadtbildes vorbereitet.

#### *d) Auswirkungen*

Das neue Baurecht sieht für den Bebauungsplan Nr. 32B ein Kerngebiet (MK) mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und leicht veränderten überbaubaren Flächen vor.

Die Planung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur und auf die visuelle Homogenität, indem sie Bezug nimmt auf die Höhengeneration der umliegenden und angrenzenden Bebauung.

#### *e) Ergebnis*

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die heterogene Bebauung im Bestand durch eine klare Bebauungsstruktur überplant wird. Da die Ausweisung als MK-Gebiet erhalten bleibt, lediglich die überbaubaren Flächen neu definiert und die Geschossanzahl der Umgebungsbebauung angepasst werden, reduziert sich die Beurteilung auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die langfristig geplante Reduzierung des XIII-geschossigen Hochhauses auf max. IV Geschosse die Überplanung in Bezug auf das Ortsbild als positiv zu bewerten ist.

*Bewertung: Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.*

#### **5.2.4 Schutzgut Boden/Altlasten**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben.

##### Beschreibung

###### a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Laut der Bodenkarte NRW herrscht für den Bereich hauptsächlich kiesiger Sandboden vor. Die Böden werden aus Sand, zum Teil schwach humosen Sand und schwach lehmigen Sand aus Flugsand in der Bodenkarte beschrieben. Natürliche Bodenfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überformung jedoch nicht mehr vorhanden. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

###### b) *altes Baurecht*

Das alte Baurecht sieht bis auf den Bereich der westlich liegend öffentlichen Grünfläche, eine nahezu vollflächige Versiegelung im Bereich des Kerngebietes und der Straßenverkehrsfläche vor.

###### c) *neues Baurecht*

Nach dem neuen Baurecht wird aus planungsrechtlicher Sicht eine Versiegelung der Kerngebietsfläche ermöglicht, die vom alten Baurecht nur geringfügig abweicht. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche bleibt unangetastet.

##### Auswirkung

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da die Planung in Bezug auf die zulässige Versiegelungsrate innerhalb der MK-Ausweisungen gegenüber dem bestehenden Baurecht annähernd gleich bleibt.

Durch die Überplanung der bisher nahezu vollständig versiegelten Johann-Sebastian-Bach-Straße auf Ebene des Bebauungsplanes, wird die Option vorbereitet, den Straßenraum mit öffentlichen Grünflächen und -beeten sowie Straßenbäumen in Teilbereichen zu entsiegeln.

Durch die vorhandene anthropogene Überformung kann das Gebiet als vorbelastet angesehen werden, natürliche Bodentypen sind nicht mehr vorhanden.

Somit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nachrangig betrachtet werden.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

### Ergebnis

Da in Folge der Neuplanung das bestehende Planungsrecht im Wesentlichen fortgeschrieben wird, kann das Schutzgut Boden als nachrangig betrachtet werden.

*Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.*

#### **5.2.5** Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzguts Wasser sind grundsätzlich die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Innerhalb des Plangebietes fließt im westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche oberirdisch ein Teilabschnitt des „Biesenbaches“.

Da dieser Bereich von der Planung unberührt bleibt, wird im Folgenden lediglich der Bereich des Grundwassers verbal argumentativ bewertet.

### Beschreibung

#### *a) Bestand*

Grundwasser: Es liegen derzeit keine Angaben zur Höhe des Grundwassers vor.

#### *b) altes Baurecht*

Nach altem Baurecht wird bis auf den Bereich der öffentlichen Grünfläche und Teilflächen innerhalb des Kerngebietes und der Straßenverkehrsfläche eine vollflächige Versiegelung vorbereitet.

#### *c) neues Baurecht*

Aus planungsrechtlicher Sicht entspricht die zulässige Fläche der Versiegelung gemäß Planung annähernd der, die nach dem alten Baurecht zulässig war.

### Auswirkung

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da in Grundzügen das alte Baurecht erhalten bleibt. Die Versiegelung bleibt aus planungsrechtlicher Sicht annähernd gleich, wodurch dieser Gesichtspunkt als nachrangig betrachtet werden kann.

### Ergebnis

Da durch die Neuplanung das bestehende Planungsrecht inkl. der Grünfläche und des Biesenbachs im Wesentlichen erhalten und die Versiegelungsrate aus planungsrechtlicher Sicht gleich bleibt, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

*Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.*

#### **5.2.6** Schutzgut Klima / Luft / Lärm

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

Die Stadt Hildesheim hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Klimagutachten durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, im Jahr 2009 erstellen lassen, deren Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet des Be-

bauungsplanes Nr. 32B, im Folgenden dargestellt werden. Das Büro wurde beauftragt, eine gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zu erarbeiten.

## Beschreibung

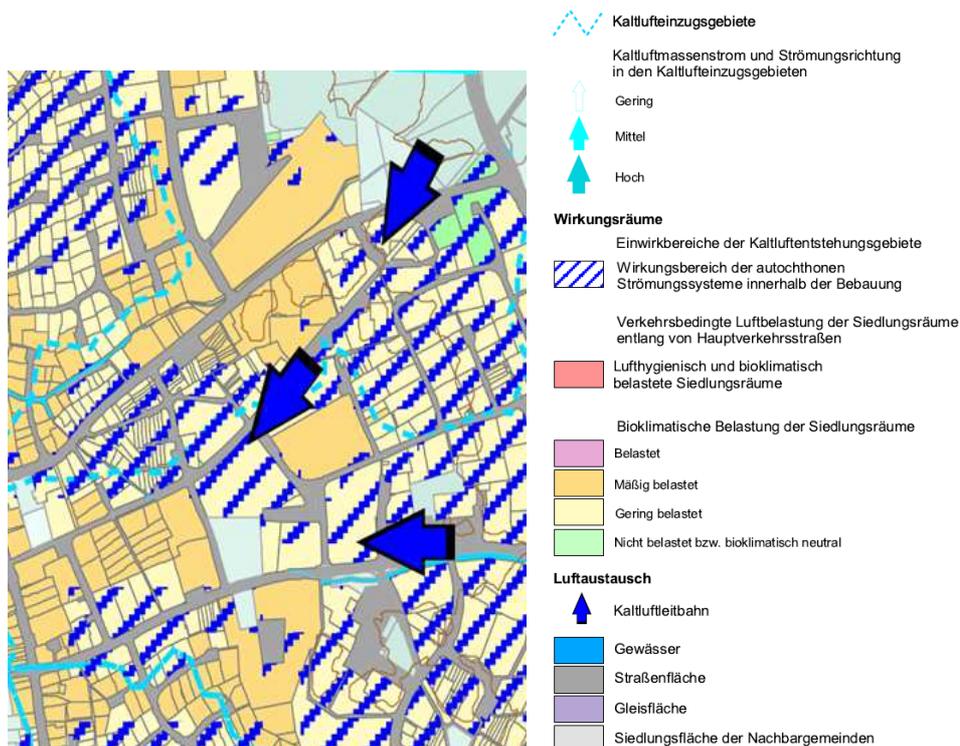
### a) Bestand

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. Dann 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 Regenklima, 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. Diese zeichnen sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte aus, die im Sommer zu hohen bioklimatischen Belastungen führen und im Winter auch mit hohen Schadstoffkonzentrationen verbunden sein können.

### Klimaökologische Funktion

Der Untersuchung nach umströmt im nördlichen Stadtgebiet, und somit auch in Teilen des Planungsgebietes, die abfließende Kaltluft die dichter bebauten Gebiete Hildens. Aus der folgenden Grafik ist der hohe Kaltlufttransport entsprechend ablesbar. Solche Flächen können dann bei entsprechender Lage auch für das gesamtstädtische Klima relevant sein, wenn sie dazu beitragen, dass die von außen einfließende Kaltluft weiter in bebauten Gebiete eindringen kann.

Dem Ergebnis nach liegt die Kaltluftstromrichtung im Bereich des Plangebietes Richtung Westen und umströmt die abfließende Kaltluft der dichter bebauten Gebiete. Hier sind ebenfalls Freiflächen mit hohem bis sehr hohem Kaltlufttransport zu finden.



Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden (Klimafunktionskarte, Aus-

zug)

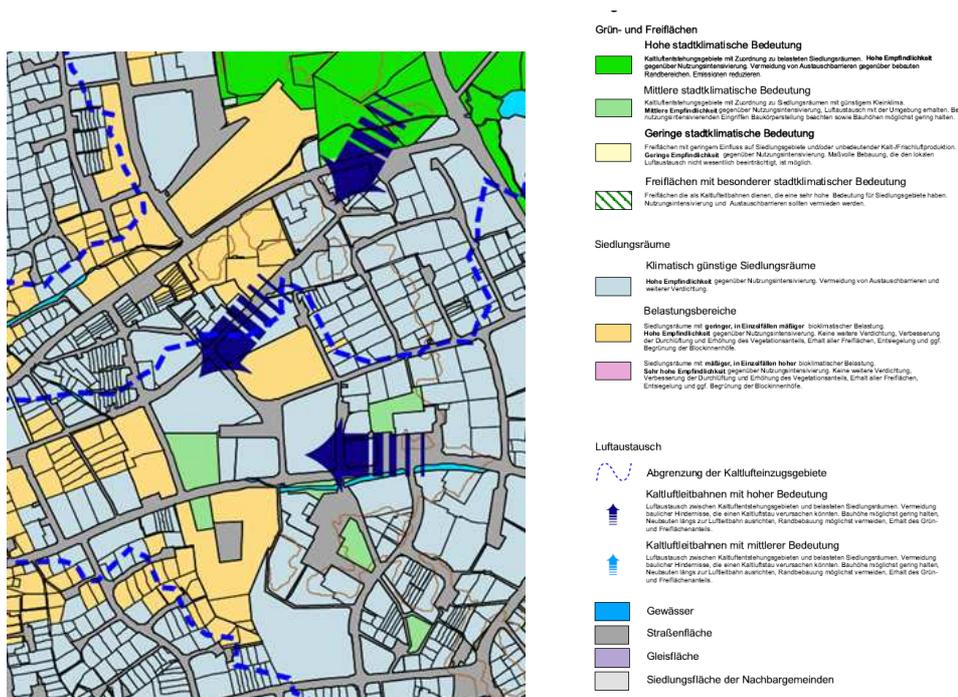
## Planungskarte Stadtklima

Die Planungskarte Stadtklima stellt eine zusammenfassende Bewertung der in der Klimafunktionskarte dargestellten Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.

Aus ihr lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur stadtklimatischen Situation ableiten oder auch Auswirkungen von geplanten Nutzungsänderungen bewerten.

Innerstädtische und siedlungsnahen Grünflächen haben eine wesentliche Wirkung auf das Stadtklima und beeinflussen die direkte Umgebung in mikroklimatischer Sicht positiv. Aus größeren, zusammenhängenden Grünarealen ergibt sich somit das klimatische Regenerationspotenzial.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32B liegt demnach innerhalb eines Siedlungsraumes von mittlerer stadtklimatischer Bedeutung und hat laut Gutachten eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, weshalb empfohlen wird, weitere Verdichtungen und Austauschbarrieren zu vermeiden. Das Gutachten definiert den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32B als „Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima“. Im Besonderen wird die Empfehlung ausgesprochen, in solchen Gebieten die Bauhöhen möglichst gering zu halten und darüber hinaus auf die Baukörperstellung zu achten (s. Grafik).



Planungshinweise Stadtklima (Auszug)

## Luft/Lärm

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Luftqualität nicht der in freier Natur entspricht. Inwieweit hier Grenzwerte überschritten werden, ist derzeit nicht bekannt. Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt (LUA) zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, weshalb es in Hilden keinen Mess-Container-Standort gibt.

Die Beethovenstraße (Verkehrsbelastung ca. 3.000 Kfz/Tag) als Haupterschließungssachse zum nördlich angrenzenden Plangebiet lässt jedoch darauf schließen, dass ohne regelmäßigen Luftaustausch (vergl. „Klimaökologische Funktion“) keine gute Luftqualität erreicht werden kann.

### *b) altes Baurecht*

Das alte Baurecht des B-Planes 32 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Kerngebiet (MK) sowie in Teilen eine Grünfläche und eine zusammenhängende Straßenverkehrsfläche fest. Im Kerngebiet sind Geschosshöhen von XIII bzw. II Geschossen in geschlossener Bauweise zulässig.

### *c) neues Baurecht*

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz gegenüber dem alten Baurecht nicht. Mit dem Planrecht wird eine Bauweise im Kerngebiet mit einer max. Geschossanzahl von IV festgelegt. Zusätzlich sind weitere flankierende Maßnahmen (z.B. Neugestaltung und teilweise Entsiegelung des Straßenraumes, Anpflanzung von Straßenbäumen, Reduzierung der Geschosshöhe) geplant.

### Auswirkung

Im urbanen und stark versiegelten östlichen Bereich des Plangebietes ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht bietet die Neuplanung in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft eine Chance, positive Veränderungen vorzubereiten.

Die zu überplanende Gebäudesubstanz ist zum Teil Mitte bis Ende der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts errichtet worden. Der Wärmeschutz und die Heizungsanlagen entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale Wärmenutzung. Durch Neubau und Nutzung von moderner Gebäudetechnik wird die Energiebilanz die durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) positiv beeinflusst.

Durch die Neuplanung ist die Erhöhung der Verkehrsbewegungen in der Johann-Sebastian-Bach-Straße aufgrund der angebotenen und möglichen Erweiterung des Nahversorgungsstandortes und der ab dem I. OG zukünftig zusätzlichen Wohnnutzung, zu erwarten. Folglich erhöhen sich durch die Zunahme des Verkehrs auch die verkehrsinduzierten Luftimmissionen. Die Zunahme des Verkehrs in der Johann-Sebastian-Bach-Straße ist jedoch in Relation zu der bisherigen Verkehrsmenge (1766 Kfz/DTV) zu vernachlässigen. Langfristig würden sich demgegenüber allerdings die verkehrsinduzierten Luftimmissionen dann reduzieren, sobald das XIII-geschossige Wohngebäude Beethovenstraße 31-33 abgelöst wird durch die Errichtung eines max. IV-geschossigen Gebäudes und somit weniger Bewohnern.

Insgesamt werden durch die Neuplanung und die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

### Ergebnis

Auf Grund der Vorbelastungen und der nicht wesentlichen Änderung des Planungsrechts ist das Schutzgut Luft als nachrangig zu betrachten.

*Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden*

(Zum Thema Lärm: siehe Pkt.5.4)

## **5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von erdgeschichtlicher, landhistorischer oder architektonischer Bedeutung als architektonisch wertvolle

Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Wichtige Grundlagen bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

### Ergebnis

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

*Bewertung: Es werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine erheblichen Auswirkungen erwartet.*

### **5.2.8** Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustands wird vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts insgesamt durch die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 32B nicht negativ berührt.

Durch den neuen Bebauungsplan findet keine relevante Neuausweisung überbaubarer Flächen statt.

Wesentlich ist für das Plangebiet hingegen die Verkehrs- und Lärmbelastung. Diese ist heute besonders an der Beethovenstraße vorhanden. Durch die zukünftig mögliche Erweiterung des Nahversorgungsstandortes ist damit zu rechnen, dass die Verkehrsbelastung nicht nur auf der Beethovenstraße, sondern auch in der Straße „Johann-Sebastian-Bach-Weg“ zunimmt.

### **5.3** Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet gilt heute der alte Bebauungsplan Nr. 32 aus dem Jahr 1974, der das gesamte Plangebiet als Kerngebiet (MK) ausweist. Das Gebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und der vorhandenen Verkehrsfläche stark versiegelt. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 32 werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan 32B nicht erforderlich und wurde nicht durchgeführt.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) wird unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO flexibel in das zurzeit geltende Planungsrecht überführt.

Somit ergeben sich hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich des heute planungsrechtlich Zulässigen keine Veränderungen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 32B wird zudem auf die Trasse der Verlängerung der Johann-Sebastian-Bach-Str. in Richtung Zelterstraße verzichtet. Auf Bebauungsplan-Ebene wird somit die Möglichkeit, in Natur und Landschaft einzugreifen, deutlich reduziert.

### **5.4** Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung zur „Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehrsgeräusche“ und zum „Gewerbelärm“ erstellt.

#### Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehrsgeräusche

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurde die auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung ermittelt. Berücksichtigt wurden die Schallemissionen der Beethovenstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße.

An den nächstgelegenen der Beethovenstraße zugewandten Baugrenzen treten Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag auf. Im Nachtzeitraum treten Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Kerngebiet von 65 / 55 dB(A) werden damit eingehalten.

Auch bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben sich aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche bis hin zu Lärmpegelbereich III. Der fachgutachterlichen Empfehlung für den gesamten Bereich des B-Planes 32 B Anforderungen an die Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III festzusetzen, wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen entsprochen.

### Gewerbelärm

In Bezug auf den Aspekt der gewerblichen Immissionen erfolgte eine Geräuschkontingentierung der MK-Fläche. Das Verfahren der Lärmkontingentierung sichert die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Kontingentierung erfolgt in zwei Stufen.

In Kapitel 5.2.1 „Schutzgut Mensch“ werden die Inhalte der Vorgehensweise erklärt. Hierauf wird verwiesen.

Die Anforderungen der TA-Lärm in Bezug auf die Geräuschsituation schützenswerter Nutzungen gelten auch für Immissionsorte innerhalb des B-Planes. Sie gelten sowohl „innen“, z.B. bei einer Wohnnutzung oberhalb eines Technikraums als auch „außen vor dem Fenster“, z.B. bei einer Wohnnutzung oberhalb einer Außengastronomie. Eine konkrete Festsetzung zulässiger GeräuschKennwerte solcher einzelner Quellen innerhalb des B-Plan-Gebietes (i.d.R. Schalleistungspegel) ist deshalb in einem (Angebots-) Bebauungsplan-Verfahren nicht möglich, sondern erfolgt im Rahmen eines konkreten Bauantrages durch einen objektbezogenen individuellen schalltechnischen Nachweis.

## **5.5** Planalternativen

Der Bebauungsplans Nr. 32B beinhaltet grundsätzlich nur eine konkrete Regelung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des bestehenden Kerngebietes.

Erweiterungen und Einschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, die eventuell zu einer höheren potentiellen Versiegelung führen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Planalternativen bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32B die einzige Möglichkeit, die Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen (zum Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Rotlichtbetrieben usw.) tatsächlich zu erhalten. Dahingehend besteht daher keine Planalternative.

## **5.6** Maßnahmen des Monitoring

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

Allerdings ist die Durchführung des Bebauungsplanes auch in Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die im Umweltbericht und damit bei der planerischen Abwägung bedacht worden sind, bei denen jedoch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Dies bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Folgen der zukünftigen Lärmbelastungen, die im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ genauer untersucht werden.

Sollten in absehbarer Zeit nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, gilt es diese inhaltlich zu überprüfen.

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

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden.

Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

## **5.7 Zusammenfassung**

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung und eine vertikale Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung an die umliegenden Gebäudehöhen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 32B sind, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen negativen umweltrelevanten Aspekte.

Es finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit den Inhalten dieser Bebauungsplanänderung.

Durch die Festlegungen von Emissionskontingenten LEK und zugehörigen richtungsabhängigen Zusatzkontingenten kann zukünftig erwartet werden, dass eventuelle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe gemildert oder verhindert werden.

Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen.

## **6. Bodenordnungsmaßnahmen**

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 32B sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

Da die Stadt Hilden eine Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes mit der Umsetzung des Bebauungsplans vorbereitet, können Kosten für Straßen- und Kanalbaumaßnahmen entstehen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkretisiert werden können. Die Umsetzung einiger Planinhalte, hier die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen, beginnt unmittelbar mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

## **8. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch

Hilden, den 02.4.2015  
Im Auftrag

Groll  
(Planungs- und Vermessungsamt)

### **Quellen und Literaturverzeichnis**

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

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

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

Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Stand 2009, Hannover

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

### **Kartenverzeichnis**

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:5000

### **Gesetzestexte**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 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 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BImSCHG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), in der Fassung der Bekanntmachung von 26. 09. 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 2 RechtsbereinigungsG Umwelt v. 11. 08. 2009 (BGBl. I S. 2723)

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 45. StrafrechtsÄndG zur Umsetzung des Europäischen Parlaments und des Rats über den strafrechtl. Schutz der Umwelt v. 6. 12. 2011 (BGBl. I S. 255)