Bebauungsplan Nr. 73A, 4. Änd.

Hilden

für den Bereich
Berliner Str. / Am Rathaus

~~Entwurfsb~~ *B*egründung

Stand: 27. Mai 2009

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Anlass der Bauleitplanung und Aufstellungsverfahren
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Ziel und Zweck der Planung
5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksfläche
5.4 Grünflächen
5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft
5.6 Erschließung
5.7 Ver- und Entsorgung
5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren
5.9 Allgemeiner Klimaschutz

6. Umwelt

6.1 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
6.2 Entwicklung des Umweltzustandes
6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
6.4 Immissionsschutz

7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:
Ergänzungen
~~Streichungen~~
Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt im Eckbereich von Berliner Straße und der Straße Am Rathaus.

Im Wesentlichen handelt es sich um die beiden Grundstücke Am Rathaus 21 auf der Westseite und Am Rathaus 40 auf der Ostseite der Straße Am Rathaus, die derzeit als öffentliche Parkplätze genutzt werden. Neben diesen beiden Grundstücken umfasst das Plangebiet den südlich angrenzenden Itterbach inkl. seiner Böschungen von der Brücke Berliner Straße bis zur Fußgängerbrücke zur Sparkasse / Rathaus sowie die öffentliche Grünanlage mit der Rad- und Fußwegverbindung (Innenstadt <-> Hagdornstraße) von der Itter bis zur Unterführung Berliner Straße. In der Grünanlage ist neben einer kleinen Hundewiese eine Transformatorenstation der Stadtwerke Hilden GmbH sowie das Pumpwerk zur Notwasserversorgung der Stadt Hilden zu finden.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße, im Westen durch die westliche Grenze der öffentlichen Grünanlage Fußweg Rathaus-Berliner Str. sowie im Süden durch die Südseite der Itter. Davon betroffen sind die Flurstücke 803, 804, 805, 806 und 807 sowie teilweise das Flurstück 801 der Flur 50 der Gemarkung Hilden und die Flurstücke 1720 und 1786 sowie teilweise das Flurstück 1847 der Flur 48 der Gemarkung Hilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,75 ha.

2. Anlass der Bauleitplanung und Aufstellungsverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 13.08.2008 den Beschluss gefasst, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A für den oben beschriebenen Bereich aufzustellen.

Bei den Grundstücken Am Rathaus 21 und 40 handelt sich um zwei Grundstücke, die aus städtebaulichen Gründen für die Hildener Innenstadt besonders wichtig sind. Sie stellen – insbesondere von den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten der Stadt Hilden aus betrachtet – einen der Eingangsbereiche zur Innenstadt sowie das „Tor“ zur öffentlichen Tiefgarage „Rathaus“, die viele der Innenstadtbesucher anfahren, dar.

Aufgrund ihrer exponierten Lage hat es für die beiden städtischen Grundstücke bereits mehrere Anläufe von der Stadt Hilden gegeben, sie zu vermarkten und dann zu bebauen. Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll der städtebauliche Rahmen für die Bebauung der Grundstücke festgelegt werden.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 können ab dem 01.01.2007 Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein beschleunigtes Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

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

Auf Grund seiner Lage und Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan Nr. 73A, 4.

Änderung diese Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von einigen der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der § 13a BauGB bietet, Gebrauch zu machen.

Nicht verzichtet wurde auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1und § 4 Abs. 1 BauGB. Der Stadtentwicklungsausschuss hat beschlossen, auch bei diesem Verfahren die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung durchzuführen.

Insbesondere folgende Erleichterungen möchte die Stadt nutzen:

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

- Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind somit nicht mehr auszugleichen.

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

Mit Schreiben vom 12.02.2009 wurde die Regionalplanungsbehörde gemäß § 32 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz um landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Mit Schreiben vom 26.03.2009 (eingegangen bei der Stadt Hilden am 02.04.2009) teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

3. Bisheriges Planungsrecht

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Grundstück westlich der Straße Am Ratshaus als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude dar. Hieran grenzt im Westen die Darstellung einer Grünfläche. Im Osten der Straße Am Rathaus weist der Flächennutzungsplan seit dem 11.11.1999 (Bekanntgabe der 29. Änderung) ein Kerngebiet aus. Die südlich der beschriebenen Darstellungen verlaufende Itter ist als Bach gekennzeichnet. Beidseitig der Itter stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.

Die zu überplanenden Grundstücke westlich der Berliner Straße liegen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A, während die Grundstücke östlich davon von der 3. Änderung desselbigen erfasst werden.

Für das Grundstück westlich der Straße Am Rathaus wird derzeit Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung festgesetzt. Entlang der Straße Am Rathaus wird hier durch Baugrenzen ein ca. 12m tiefes Baufenster und entlang der Berliner Straße ein ca. 10m tiefes Baufenster ausgewiesen, das mit max. IV Voll-Geschossen bebaut werden kann. Außerdem setzt der Bebauungsplan für die Flä-

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

che für Gemeinbedarf eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,2 fest. Eine Festsetzung einer maximalen First-, Trauf- oder Gebäudehöhe gibt es hier nicht.
Westlich und südlich dieses Grundstücks wird im Bebauungsplan Nr. 73A, 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. In dieser Grünfläche wird außerdem eine ca. 5 x 6 m² große Fläche als Gebäude für die Notwasserversorgung ausgewiesen. Weiterhin wird in der Grünfläche nördlich der Itter noch ein von der Bebauung freizuhaltender Unterhaltungsstreifen festgesetzt, der grundsätzlich eine Breite von 10m (gemessen von der Grenze zwischen den Flurstücken 806 und 807) besitzt, aber in einer Tiefe von ca. 20m zur Straße Am Rathaus sich von ca. 7m auf ca. 4m verjüngt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 73A setzt für das Grundstück Am Rathaus 40 ein „Kerngebiet“ (MK) mit einer GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 fest. Auch hier gibt es Baugrenzen, die auf einem damaligen Bebauungsvorschlag basieren, der eine IV-geschossige ellipsenförmige Bebauung entlang der Berliner Straße und einen VI-geschossigen runden Turm an der Straße Am Rathaus vorsah. Für den Bereich mit maximal IV Vollgeschossen wird eine maximale Firsthöhe von 66m über NN und für den Bereich mit VI Vollgeschossen von 72m über NN festgesetzt. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan, dass für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume ein resultierendes Schalldämmmaß von bis zu 50 dB(A) vorzusehen ist. In einem Abstand von ca. 3,5m von den festgesetzten Baugrenzen bis zur Böschungsmauer des Itterbaches setzt der Bebauungsplan Nr. 73A, 3. Änderung eine private Grünfläche und eine Reihe von Bäumen zum Erhalt fest. Am nördlichen Rand der Grünfläche wurden drei Stellplätze ausgewiesen, die ca. 2m tief in der Grünfläche liegen.

Die Flurstücke der Itter selbst sind als Wasserfläche festgesetzt.

Die Straße Am Rathaus ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die angesprochene 3. Änderung wird parallel mit diesem Verfahren in einem eigenen Verfahren aufgehoben. Zwar findet der Satzungsbeschluss zur Aufhebung genau genommen kurz vor denjenigen der Änderung statt – nämlich (aller Voraussicht nach) in derselben Gemeinderatsitzung als vorhergehender Tagesordnungspunkt. Jedoch ist die 3. Änderung auch bei Satzungsbeschluss der 4. Änderung noch in Kraft, denn die Aufhebung ist erst mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam. Demnach ist als planungsrechtlich „Vorher-Situation“ der Zustand maßgeblich wie er sich mit der 3. Änderung darstellt.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet, da es nicht in seinem räumlichen Geltungsbereich liegt. Der Grünordnungsplans der Stadt Hilden (GOP 2001) beinhaltet für die Grundstücke des Plangebiets ebenfalls keinerlei Maßnahme und stellt die vorhandene Grünfläche der Rad- und Fußwegverbindung als Grünfläche mit geringer Ausdehnung dar.

4. Ziel und Zweck der Planung

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

Nach dem Abriss der Verwaltungsgebäude auf den Grundstücken Am Rathaus 21 und 40 hat es mehrere Anläufe gegeben, beide Grundstücke wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. An dieser Stelle ist unter anderem auf das von der Stadt Hilden durchgeführte Investoren-Auswahlverfahren aus dem Jahr 2003/2004 hinzuweisen, das leider nicht zu im Rat konsensfähigen Resultaten geführt hat. Es wurde nach Ratsbeschluss

kein Investor ausgewählt, da alle eingereichten Arbeiten grundsätzlich die Anregungen und Vorgaben der Auslobung nicht erfüllten und kein Vorschlag die Bewertungskommission städtebaulich und finanziell überzeugen konnte. Neben zwei Vorschlägen, die eine Büronutzung vorsahen, hatte ein weiterer Teilnehmer bereits damals eine Wohnbebauung für die beiden Grundstücke vorgeschlagen.
Ende 2007, Anfang 2008 wurde dann über den Bau eines Mehrgenerationenhauses auf den beiden Grundstücken diskutiert. Daraufhin haben zwei unterschiedliche Investoren zwei Bebauungsvorschläge mit einer Wohnnutzung eingereicht.

Aus den geschilderten Diskussionen wird deutlich, dass auf den beiden Grundstücken an der Berliner Straße, trotz der Lage an dieser sehr stark befahrenen Hildener Verkehrsader nicht nur Büronutzungen denkbar sind, sondern auch Wohnnutzungen – vorausgesetzt, dass durch passiven Schallschutzmaßnahmen auf die besondere Lärmproblematik Rücksicht genommen wird.

Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss im Aufstellungsbeschluss als Planungsziel beschlossen, die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden zu ermöglichen – ggfs. unter Einbezug geringer Teilflächen der breiten Grünfläche der Rad- und Fußwegverbindung Rathaus–Unterführung der Berliner Straße–Hagdornstraße, jedoch unter Beibehaltung des Standortes der Transformatorenstation der Stadtwerke Hilden und des Pumpwerkes zur Trinkwasser-Notversorgung der Stadt Hilden.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwei die Berliner Straße und die Straße Am Rathaus begleitende mehrgeschossige Wohngebäude vor, die sich in der Höhenentwicklung weitgehend am Bestand des Umfeldes (insbesondere: Rathaus, Am Rathaus 12 – 22 sowie Berliner Straße 27 und 29) orientieren. Durch die geplanten Gebäude sollen gegenüber dem umliegenden Stadtraum straßenbegleitende Raumkanten geschaffen werden, die durch eine zeitgenössische Formensprache und Fassadengestaltung die Räume der umliegenden Straßen sowie den Eingangsbereich zur städtischen Tiefgarage Rathaus und damit zur Innenstadt aufwerten.

Der Baukörper auf dem westlichen Grundstück ist U-förmig angelegt, so dass ein möglichst großer Anteil der schützenswerten Wohnbereiche von der viel befahrenen Berliner Straße abgewandt werden und eine Ausrichtung nach Westen und nach Süden bzw. Südwesten erhalten kann. Östlich der Straße Am Rathaus ist auf Grund des Grundstückszuschnitts und des Verlaufs der Itter nur eine L-förmige Bebauung zur Abschattung des Verkehrslärms möglich. Hier können ein möglichst großer Anteil der Wohnbereiche nach Süden und Südosten ausgerichtet werden.

Das Nutzungskonzept sieht – wie bereits zuvor ausgeführt – eine Wohnnutzung vor, die ggfs. innerhalb der Gebäude ergänzt wird durch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – übliche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet. Es soll eine Wohnanlage entstehen, die durch bauliche Eigenschaften („barrierefrei“), ihre Lage in unmittelbarer Anbindung zur Innenstadt und weitere soziale Angebote attraktiv für diejenigen Bürgerinnen und Bürger ist, die im Alter 50+ wieder vom Stadtrand in die Innenstadt ziehen wollen. Die geplanten Nutzungen fügen sich damit in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung der Hildener Innenstadt beitragen.

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Entwurfsintention und den Planungszielen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um trotz der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen die Wohnruhe in den vorwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäude zu gewährleisten und die durch die neue Nutzung zu erwartenden Verkehrsmengen so gering wie möglich zu halten, werden einzelne, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen als unzulässig festgesetzt.

Der Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke liegt insbesondere darin begründet, dass (gerade an dieser exponierten Lage am Innenstadtrand) mit einer hohen Kundenfrequenz mit entsprechenden Verkehrsaufkommen zu rechnen wäre. Da bereits gegenwärtig durch die Berliner Straße eine starke Vorbelastung vorliegt, ist es ein Anliegen der Planung weitere Belästigungen zu vermeiden. Neben Lärmimmissionen durch den hinzukommenden (Park-)Verkehr wären auch Geräusche und andere Immissionen durch den Betrieb der Einrichtungen zu befürchten. ~~Zudem wäre zu befürchten, dass bei Zulässigkeit dieser Nutzungen durch nutzungsintensive Ansiedlungen an diesem Standort und damit an stadtplanerisch unerwünschter Stelle der Innenstadt Konkurrenz entstehen könnte.~~ Auf Grund der Nähe zur Innenstadt ist für die künftigen Bewohner des Plangebietes auch nicht mit einem zusätzlichen Bedarf an solchen Einrichtungen zu rechnen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sowie je nach Ausprägung auch Anlagen für sportliche Zwecke – werden an dieser zentralen Lage und Hilden wichtigen Lage (Stichwort „Tor zur Innenstadt“) insbesondere aus Gründen des Stadtbilds sowie negativer Effekte auf die Umgebung als unerwünscht angesehen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen. Hiermit verfolgt der Plangeber das Ziel, dem Nutzungskonzept entsprechend eine gewisse Belebung des Wohnkomplexes zuzulassen und ihn im begrenzten Maße nach außen hin zu öffnen. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit wird es möglich, die Genehmigung von Gaststätten ins pflichtgemäße Ermessen der Gemeinde zu stellen und insbesondere eine Häufung von Gaststätten in diesem Gebiet zu verhindern. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Schank- und Speisewirtschaft – wie in jeden Allgemeinen Wohngebiet – der Versorgung des Gebietes zu dienen hat. Insofern ist also auch schon von daher mit einer allzu nutzungsintensiven Gaststättenansiedlung nicht zu rechnen. Freilich ist auch hier eine mögliche Zusatzbelastung durch Kunden- und Lieferverkehr sowie durch den Betrieb selbst nicht von der Hand zuweisen. In Anbetracht der angeführten positiven Aspekten und der Tatsache, dass der Vorsorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig werden, werden diese möglichen und auf jeden Fall begrenzten negativen Effekte in Kauf genommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A wird die GRZ gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 reduziert. Diese GRZ kann für Wege, Zufahrten, genehmigungsfreie Nebenanlagen (genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind unzulässig) und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 BauNVO auf bis zu 0,66 überschritten werden.

Statt der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die GFZ im WA von 1,2 wird eine GFZ von 1,8 und 1,6 festgesetzt, um für den zentralen Innenstadtstandort die zur Einrahmung der Berliner Straße aus städtebaulicher Sicht notwendige Geschossigkeit von V bzw. IV Vollgeschossen auch ermöglichen zu können. Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Baugrundstücke zur Freifläche des Itterbaches sowie der Grünanlage der Rad- und Fußwegverbindung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Erhöhung der GFZ nicht ersichtlich. Auch ist nicht erkennbar, dass aus der Festsetzung einer GFZ von 1,8 bzw. 1,6 der Verkehrsfluss negativ beeinflusst wird – insbesondere da wie oben bereits erläutert, sonst im WA zulässige oder ausnahmsweise zulässige, evtl. verkehrsintensive Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung der GFZ nicht entgegen.

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan V bzw. IV Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Um sicher zu stellen, dass die neuen Gebäude das Rathaus sowie die Gebäude Am Rathaus 12 – 22 nicht überschreiten wird neben der Geschossigkeit die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Firsthöhe des U-förmigen Gebäudes auf dem westlichen Baugrundstück darf maximal ca. 19,5 m über der Fahrbahnoberfläche der Berliner Straße liegen, die Firsthöhe des L-förmigen Gebäudes auf dem östlichen Grundstück maximal ca. 16 m über der Fahrbahnfläche.
Neben der Firsthöhe wird im Bebauungsplan auch die Wandhöhe der jeweiligen Gebäude festgesetzt, um der Höhenwirkung der Gebäude bezüglich der Gliederung in Wand- und Dachbereich Rechnung zu tragen. Grundsätzlich ist die maximale Höhe auf ca. 14,5 m (U-förmiges Gebäude) bzw. 12,5 m (L-förmiges Gebäude) über der Fahrbahnoberfläche der Berliner Str. begrenzt. Weil von der Hauptfassade in Obergeschossen zurückspringende Außenfassaden eine geringere Höhenwirkung entfalten, sind hierfür etwas größere maximale Höhen (WH(S)) zulässig (16,5 m bzw. 15 m oberhalb Geländeoberkante). Als gestaffelte Außenwand wird eine Wand des Geschosses angesehen, welche einen deutlichen wahrnehmbaren Rücksprung ausweist wie es auch für Wände eines Staffelgeschosses vorausgesetzt wird. In der Regel wird das Kriterium des Zurückspringens bei einem Versatz von 1,5 m erfüllt sein.

Für die Berechnung der Wandhöhe wird auf § 6 Abs. 4 BauO NRW verwiesen, dessen Definition hier zu Grunde gelegt wird.

Für Technikaufbauten (wie z.B. Klimaanlagen, Aufzugüberführungen, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe nicht zulässig.
Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass die geplanten Baukörper sich in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld und die vorhandenen Bebauungsstrukturen integrieren.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die maximale Länge der Gebäude entlang einer Straßenfront höchstens 50 m betragen darf und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Grenzabstände gemäß § 6 Bauordnung NRW einzuhalten sind.

Die Bauweise wird in ihrer maximalen Ausdehnung begrenzt durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt werden. Mit den Baugrenzen und der textlichen Festsetzung, dass die nördlichen Baugrenzen geringfügig um bis zu 0,5 m durch das Vortreten von Gebäudeteilen überschritten werden kann (unter der Voraussetzung, dass der Abstand zur Straßenbegrenzung dann immer noch mindestens 2,5 m beträgt), soll für die spätere Um-

setzung ein Gestaltungsspielraum zur Fassadengestaltung der Gebäude ermöglicht werden.

Aus gleichem Grund sollen auch Überschreitungen der Baugrenzen, die die überbaubare Fläche nach Westen, Süden und Osten begrenzen, durch Balkone und Altane (Definition gemäß § 6 BauO NRW) in einem Umfang bis maximal 1,50m zulässig sein.

Generell gilt bei einer Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker, Balkone sowie Altane, dass sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen darf und von den Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt sein müssen. Damit soll negativen visuellen Effekten bzw. Nachbarstreitigkeiten (letztere sind zwar gegenwärtig noch nicht erkennbar, aber für die Zukunft vorstellbar) vorgebeugt werden. Diese Regelung orientiert sich an § 6 Abs. 7 Landesbauordnung NRW. Ausnahmsweise können auch Überschreitungen der Baugrenze bei Fassaden nach Süden mit maximal 13 m Breite zugelassen werden, bei denen bis zu der Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird. Hiermit soll den Bauherren in Einzelfall ein gewisses Maß an Flexibilität zugestanden werden, da bei schmalen Fassaden nach Süden sonst die Attraktivität der Wohnungen erheblich leiden würde und keine negativen Auswirkungen zu erkennen sind. Der Ausnahmecharakter dieser Vorschrift sichert der Baugenehmigungsbehörde ein Ermessen zu, das gewährleistet, dass von einer solchen Überschreitung nur Gebrauch gemacht werden kann, wenn sie besonders begründet ist und die Überschreitung in ihre konkreten Ausgestaltung städtebaulich vertretbar ist.

Trotz dieses Spielraums wird durch die geplante Schaffung der neuen Raumkanten die räumliche Situation der Berliner Straße und der Straße Am Rathaus aufgewertet.

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sollen zur Begrenzung der Bodenversiegelung alle nach Landesrecht genehmigungspflichtige Nebenanlagen (z.B. nach § 65 BauO NRW: Gebäude mit über 30 m³ Brutto-Rauminhalt) sowie Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen werden.

Um die privaten Außenanlagen des Neubauvorhabens mit dem umliegenden öffentlichen Raum harmonisch aufeinander abzustimmen und als Einheit erscheinen zu lassen, wird im Bebauungsplan auf Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW festgesetzt, dass die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und an den öffentlichen Grünflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0m über der Geländeoberfläche errichtet werden dürfen. Da Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW bis zu einer Höhe von 1,0m über der Geländeoberfläche und sonst bis zu 2,0m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfrei sind, stellen sie auch eine im Sinne dieses Bebauungsplans im Plangebiet zulässige Nebenanlage dar, so dass sich die Textlichen Festsetzungen nicht widersprechen.

5.4 Grünflächen

Westlich der Straße Am Rathaus wird die vorhandene Rad- und Fußwegverbindung entlang der Itter sowie von der Brücke über die Itter bis zur Berliner Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt und gesichert.
Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, um den vorhandenen Grünzug – wenn auch verkleinert – aber für die Zukunft in seiner heutigen Gestalt zu erhalten. Deshalb wird auch der Grundstückseigentümer – die Stadt Hilden – verpflichtet, abgängige Bäume nachhaltig gleichwertig in der gleichen Anzahl neu zu pflanzen. Für die Neupflanzung sind Bäume aus der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste auszuwählen, die Art und Qualität festlegt.

5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die im Süden des Plangebietes fließende Itter (*sonstiges* Gewässer ~~II. Ordnung~~ *im Sinne des Landeswassergesetzes – LWG*) wird als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert. Als Abgrenzung dieser Fläche werden die Eigentumsgrenzen der Grundstücke Flur 50 Flurstück 807 und Flur 48 Flurstück 1847 festgesetzt, obwohl die vorhandenen Böschungen diese Grenzen zum Teil geringfügig überschreiten.
Von einer Festsetzung einer Erhaltungspflicht für die im Böschungsbereich vorhandenen Bäume wurde abgesehen, da hier zum einem ein Konflikt mit der wasserwirtschaftlichen Planfeststellung für den Itterbach zu befürchten wäre und zum anderem der für die Itter zuständige Bergisch-Rheinische Wasserverband ohnehin auf Grund rechtlicher Vorgaben zu einer dem Gewässer ökologisch zuträglichen Unterhaltung verpflichtet ist und somit unter fachlichen Gesichtspunkten die bestmögliche Pflege auch der zum Wasserkörper gehörenden Uferrandstreifen verfolgt. Damit dürfte auch dem Baumschutz zumindest grundsätzlich Rechnung getragen sein, wenngleich auch der Erhalt einzelner Bäume nicht gesichert sein mag.

Im östlichen Plangebiet ist ein Zugang zum Böschungsbereich der Itter nur über das östliche Baugrundstück möglich. Um die Zugänglichkeit zur Itter für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern, ist die Stadt Hilden als Grundstückeigentümerin bereit zugunsten des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes eine entsprechende Dienstbarkeit einzutragen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

5.6 Erschließung

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Berliner Straße sowie die innerhalb des Plangebiets festgesetzte Straße Am Rathaus erschlossen. Die Straßenbegrenzungslinie verläuft entlang der örtlich vorhandenen Hinterkante des Bürgersteigs, auch wenn diese die Grenze zu den angrenzenden Flurstücken (z.B. Flur 48 Flurstück 1720) überschreitet. Im unmittelbaren Bereich des Verkehrsknotens / Signalanlage muss die Größe und Ausgestaltung des Bürgersteigs verändert werden.
Im Bereich der Straße Am Rathaus wird die Straßenbegrenzungslinie durch die festgesetzte Baugrenze der überbaubaren Flächen überlagert und deshalb nicht dargestellt. Die Baugrenze besitzt daher auch die Funktion der Straßenbegrenzungslinie.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (Neubau der Sparkasse-Hauptfiliale mit einer Einzelhandelsnutzung – Mittelstraße 44) wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft ein Verkehrsgutachten bezüglich der Leistungsfähigkeit und Belastung auch des Knotenpunktes Berliner Straße / Am Rathaus unter Berücksichtigung einer Wohnbebauung auf den Grundstücken des Plangebiets sowie des konzipierten Projekts „Reichshof“ als 1. Ergänzung vom 17.12.2007 erstellt. Es kommt zum Ergebnis, dass in der mittlerweile im Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung festgesetzten Variante 2a (Anbindung der Tiefgarage Sparkasse / P&C ausschließlich an die Bismarckstraße) an diesem Knotenpunkt ein ausreichend leistungsfähiger Verkehrsablauf möglich ist.
Als verkehrliche Kenngröße dient in dieser Untersuchung der Auslastungsgrad des Linksabbiegestroms, der insbesondere deshalb maßgebend ist, weil er parallel geschalteten Fußgänger gegenüber wartepflichtig ist. In dieser Verkehrsbeziehung kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass die Auslastung des kritischen Linksabbiegers in Variante 2a vergleichbar mit dem Bestand ist (34 % zu 31%).

Die tatsächliche verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Am Rathaus und deckt sich ungefähr mit den heutigen Einfahrten zu den provisorisch angelegten Parkplätzen.
Um eine verkehrsgefährdende Erschließung der Grundstücke von der Berliner Straße bzw. dem Kreuzungsbereich der Straße Am Rathaus zu verhindern, wird dort und in der Baugrenze entlang der Straße Am Rathaus die Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Durch das Rückspringen der Baugrenzen im Erdgeschoss im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt um 2 m auf dem westlichen Baugrundstück und die Verlängerung des Verbots der Zu- und Abfahrt um 2 m auf dem östlichen Baugrundstück südlich der dort festgesetzten Baugrenzen, soll zur Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs auf den Bürgersteigen der Straße Am Rathaus für den abfahrenden Kfz-Verkehr jeweils ein Sichtdreieck geschaffen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Grundstück westlich der Straße Am Rathaus in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Da das Grundstück östlich der Straße Am Rathaus zu klein ist, um eine Tiefgarage zu errichten, deren Außenwand den Mindestabstand zu Itter einhält, sind hier – wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 73A, 3. Änderung vorgesehen – die Stellplätze im Erdgeschoss – ggfs. abgesenkt – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Um die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen zu schützen, wird daher festgesetzt, dass sie nicht für oberirdische Stellplätze und Garagen genutzt werden dürfen. Sollte der Platz nicht für einen vollständigen bauordnungsrechtlichen Nachweis der Stellplätze ausreichen, ist der Mehrbedarf gemäß Stellplatzablösesatzung abzulösen. Durch die unmittelbar benachbarte öffentliche Tiefgarage Rathaus ist gewährleistet, dass immer nutzbare Stellplätze vorhanden sind.

Das Plangebiet wird über die Buslinien 781, 783 und 784 mit der Haltestelle „Am Rathaus“ sowie die Buslinien 741, 781, 782, 783, 784, DL4 und DL5 mit der Haltestelle „Gabelung“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle „Am Rathaus“ liegt westlich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft an der Berliner Straße. Die mittlere Gehwegentfernung zu der Haltestelle „Gabelung“ beträgt ca. 300 m.

5.7 Ver- und Entsorgung

In der Berliner Straße sowie in der Straße Am Rathaus sind sowohl Schmutz-, als auch Regenwasserkanäle vorhanden. Der Bau von zusätzlichen Kanälen ist nicht erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage an der Düsseldorfer Straße ist für die im Rahmen des Bebauungsplans zulässigen Bauvorhaben über die vorhandenen Schutzwasserkanäle in der Straße „Am Rathaus“ gesichert. Die befestigten Teilflächen des Bebauungsplanes sind im genehmigten Gebietsentwässerungsplan Hilden-Neumarkt enthalten. Die zugehörige Einleitung in der Itter erfolgt über das kombinierte Regenklärbecken/Regenrückhaltebecken Nove-Mesto-Platz mit der Einleitungs-Nr. DE-07-I. Die Einleitung ist bis zum 31.12.2011 unter dem Aktenzeichen 54.16.31-144/90 genehmigt.
Der öffentliche Regenwasserkanal in der Straße „Am Rathaus“ weist eine Reihe von Schäden (Risse, Unterbögen, Wurzeleinwuchs) auf. Die Haltung ist mittelfristig durch die Stadt zu sanieren.

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

Auf dem Grundstück westlich der Straße Am Rathaus befindet sich im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche – benachbart zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche – ein Brunnenbauwerk der Reserve-/Notwasserversorgung der Stadt Hilden mit seinen Zu- und Ableitungen. Das im Durchmesser ca. 2,65 m große Bauwerk wird entsprechend im Bebauungsplan als Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt.
Weiterhin betreibt die Stadtwerke in der unmittelbar benachbarten öffentlichen Grünfläche ein Pumpwerk der Hildener Reserve-/Notwasserversorgung. An diesem Standort wurde außerdem von den Stadtwerke Hilden GmbH im Jahr 2005 eine Transformato-

renstation errichtet. Beide baulichen Anlagen stehen unmittelbar an der Grundstücksgrenze und werden im Bebauungsplan innerhalb der Grünfläche jeweils als Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Wasser“ bzw. „Elektrizität“ festgesetzt.

Ist auf Grund von spezifischen Anforderungen von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine weitere Transformatorenstation notwendig, ist es Sache des Bauherrn entsprechende Räume zur Verfügung zu stellen.
Insbesondere bei einer Bebauung des östlichen Baugrundstücks kann es abhängig von dem Strombedarf des dort zu errichtenden Vorhabens notwendig werden, dass dort eine weitere Transformatorenstation errichtet werden muss. Deswegen sollte der Grundstückseigentümer oder seine Beauftragten bei der Planung eines Vorhabens frühzeitig mit den Stadtwerken Hilden GmbH Kontakt aufnehmen, um die Notwendigkeit der Errichtung einer Transformatorenstation abzustimmen.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Da von der Berliner Straße und dem signalisierten Knotenpunkt Berliner Straße / Am Rathaus Lärmemissionen ausgehen, ist zum Schutz der künftigen Bewohner die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse und der Lage der Grundstücke in der Innenstadt sind aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Lärmschutzmauer) nicht möglich. Auch ist die Verkehrsgeschwindigkeit auf der vierspurigen Berliner Straße nicht reduzierbar, weil es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Funktion als Bundesstraße (B228) handelt. Deshalb kommt nur die Festsetzung von passiven Schutzmaßnahmen in Frage.

Zur Beurteilung der notwendigen Maßnahmen wurde das Ingenieurbüro grasy + zanolli engineering, Köln beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen und Maßnahmen zum Schutz vor den Lärmemissionen zu empfehlen.

Die Ergebnisse der Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung vom 07.11.2008) zeigen, dass im Tag- wie im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ durch die Lärmemissionen der Berliner Straße sowie der Straße Am Rathaus bei der Freifeldberechnung wie auch bei der Berücksichtigung einer möglichen Bebauung durchgehend – teilweise bis über 10 dB(A) – überschritten werden. *In dem ergänzenden Schreiben des Schallgutachters vom 06.02.2009 werden die Überschreitungen textlich näher erläutert.* Namentlich treten entlang der Berliner Straße maximale Überschreitungen von 18 dB(A) (westliches Gebäude) bzw. 19 dB(A) (östliches Gebäude) am Tage und 21 dB(A) (beide Gebäude) in der Nacht auf. Entlang der Straße Am Rathaus wurden für beide Gebäude am Tage Maximal-Überschreitungen bis 16 dB(A) und 19 dB(A) in der Nacht errechnet.

Hinsicht der Bewertung dieser Überschreitungen ist grundsätzlich festzustellen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 oftmals gerade im Innenbereich nicht eingehalten werden können. Jedoch zeigen sie nichtsdestotrotz einen Handlungsbedarf auf: Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bietet sich die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an, mit dem sich der Lärmkonflikt auch insgesamt beherrschen lässt. Deshalb werden im Bebauungsplan auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die vom Gutachter vorgeschlagenen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgesetzt, die bei Neu- und Umbaumaßnahmen mindestens zu erreichen sind. Müssen die Gebäudefassaden dem Lärmpegelbereich IV, V und VI standhalten, werden zusätzlich für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 festgesetzt, falls dort – trotz gegenteiliger Empfehlung – solche Räume angeordnet werden. Bei Räumen, die ausschließlich als Büro oder

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

für sonstige zulässig gewerbliche Nutzungen dienen, können die Luftdämmmaße gemäß DIN 4109 reduziert werden.

Laut Gutachten ist in Bezug auf die Lärmemissionen der Berliner Straße auf die dem Bebauungsplangebiet gegenüber liegenden Gebäude Berliner Str. 27 / 29 und Mettmanner Str. 31 und 32 nicht davon auszugehen, dass eine signifikante Zunahme der Pegel an den Fassaden durch Reflexionen an den Fassaden der geplanten Gebäude erfolgt.

In der Untersuchung wurden auch die Lärmemissionen des Parkverkehrs der geplanten Gebäude ermittelt. Die orientierend durchgeführte Prüfung nach TA Lärm zeigt, dass weder durch eine Tiefgarage inkl. Zufahrt auf dem westlichen Grundstück noch durch ein offenes Parkdeck im Erdgeschoss des östlichen Grundstücks Störungen der im Umfeld bestehenden fremden Wohnbebauung zu erwarten ist. Vielmehr hat sich in der Lärmberechnung gezeigt, dass durch die geplanten Baukörper eine Abschirmung des Wohnbereiches südlich des Itterbaches erzielt werden kann.

Vor allem zum Schutz der zukünftige Bewohner des Plangebietes wurden jedoch für den Zufahrtbereich der Tiefgarage bzw. des Parkdecks verbindliche Vorgaben hinsichtlich Wandverkleidung und Auflagerung etwaiger Gitterroste auf Hartgummiprofilen gemacht. Mit der verbindlichen Festsetzung geht der Bebauungsplan über die Aussagen des Schallgutachtens hinaus, welches diesen Maßnahmen nur empfehlenden Charakter zumisst. Angesichts der einfachen und relativ kostengünstigen Umsetzung wird diese Maßnahme – gerade angesichts der Vorbelastung und im Sinne einer hier angebrachten Vorsorge – als verhältnismäßig angesehen.

5.9 Allgemeiner Klimaschutz

Durch die Ergänzung der Zielvorgaben in § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB 2004 hat der Gesetzgeber klar gestellt, dass die Kommunen befugt sind, zukünftig in der Bauleitplanung auch allein auf den „allgemeinen Klimaschutz“ und die Energieeffizienz zielende Regelungen in Bebauungsplänen zu treffen.
Auch der Begriff „schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG – auf den § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Bezug nimmt – lässt sich so verstehen, dass die für Klimaveränderungen relevanten CO_2-Emissionen davon erfasst werden. Die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen erstreckt sich gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG nämlich auch auf die „Atmosphäre“.

Um für den „allgemeinen Klimaschutz“ im Rahmen der Bauleitplanung für ein städtisches Grundstück einen Beitrag zu leisten wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und unter Bezugnahme auf die allgemein anerkannten Technischen Anforderungen der Förderprogramme der KfW Förderbank im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Gebäude bei Neu- und Umbaumaßnahmen so zu gestalten sind, dass der Effizienz-Standard eines KfW-Energiesparhauses 60 erreicht wird.

Die Anforderungen für ein KfW-Energiesparhaus 60 verwenden die gleichen Kennziffern wie beim KfW-Energiesparhaus 40, jedoch sind die Anforderungen weniger streng:

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) darf nicht mehr als 60 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (An) betragen *und*
- der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust (Ht') muss den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten.

Die erforderlichen Kennzahlen werden nur dann erreicht, wenn Heiztechnik und energetische Qualität der Gebäudehülle optimal aufeinander abgestimmt sind. Das ist bereits

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Der Jahres-Primärenergiebedarf beziffert, wie viel Energie im Verlauf eines durchschnittlichen Jahres für Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung benötigt wird. Mit dem Transmissionswärmeverlust wird die energetische Qualität der thermischen Hülle (Isolierung von Dach, Aussenwänden, Fenstern und Boden) eines Gebäudes beschrieben.

Für jedes Wohngebäude ist – abhängig von der Umfassungsfläche (A) und dem Volumen des Gebäudes – der jeweilige zulässige Höchstwert nach Tabelle 1 des Anhanges 1 der Energieeinsparverordung (EnEV) in der aktuellen Fassung vorgegeben.

6. Umwelt

Da dieser Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist die Erstellung eines „formalen" Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Trotzdem fließen die Umweltbelange in die städtebauliche Abwägung zum Bebauungsplan ein.

6.1 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

Schutzgut: Mensch

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist in diesem Bebauungsplan vor allem ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Ziel ist der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans besonders für das Wohnumfeld des Plangebiets die Lärmemissionen zu betrachten, die aus den neuen Festsetzungen im Plangebiet erwachsen.

Hier ist festzustellen, dass auf Grund der ca. 50 Wohneinheiten, die neu errichtet werden können, weder die Verkehrsbelastungszahlen auf der Berliner Straße noch auf der Straße Am Rathaus so gesteigert werden, dass deren Lärmemissionen um 3 dB(A) steigen, noch sind aus der Nutzung sonstige Lärmemissionen zu erwarten, die im benachbarten WA-Gebiet (Am Rathaus 12 – 22) oder im Rathaus (MK) nicht als üblich und gebietsverträglich hinzunehmen sind.

Schutzgut: Landschaft / Landschaftsbild

Im Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW wird ausgeführt, dass der Schutz, die Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft anzustreben ist.

Das Plangebiet ist sehr stark urban geprägt und wird durch die bestehenden Strukturen bestimmt. Umrahmt von Wohn- und Bürohäusern ist das Gebiet einer typischen Innenstadtrandlage zuzuordnen. Südlich angrenzend verläuft die Itter, welche in ein stark ausgebautes Gewässerbett eingezwängt ist und durch Gehölz- und Baumstrukturen begleitet wird. Nördlich grenzt an das Plangebiet die vierspurige Berliner Straße, die werktags in der Spitzenstunde eine Querschnittsbelastung zwischen 2.086 Kfz/h und 2.140 Kfz/h aufweist.

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

Die Grundstücke waren vor ihrer Nutzung als provisorische Parkplätze mit Verwaltungsgebäuden bebaut, die 1999 bzw. 2006 abgerissen wurden.

Die vorhandene Rad- und Fußwegeverbindung wird, wenn auch in einer verkleinerten Grünfläche, erhalten. Östlich der Straße Am Rathaus wird – wie auch im Bebauungsplan Nr. 73A, 3. Änderung vorgesehen – keine neue Wegeverbindung errichtet, da dadurch das Baugrundstück zu stark eingeschränkt wird und weil südlich der Itter eine Wegeverbindung zwischen der Straße Am Rathaus und der Berliner Straße existiert, die durch Baulast auf dem Grundstück gesichert ist.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird das Landschaftsbild geändert. Durch die geplanten Gebäude sollen straßenbegleitende Raumkanten geschaffen werden, die durch eine zeitgenössische Formensprache und Fassadengestaltung die Räume der umliegenden Straßen sowie den Eingangsbereich zur städtischen Tiefgarage Rathaus und damit zur Innenstadt aufwerten.

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.

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW herrschen für den Bereich als natürlicher, nicht anthropogen überformter Boden hauptsächlich typische Braunerden vor. Im Bereich der Itter sind Gley-Kolluvien zu finden. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung und der mittlerweile abgerissenen Bebauung (inkl. Auffüllung der Kellergeschosse) weitgehend überformt. Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Altlasten liegen zur Zeit nicht vor.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden wird aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes als gering angesehen.

Südlich des Plangebiets liegen laut Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Mettmann zwei Altlastenflächen.
Auf der Fläche 6570/1 Hi (Rathaus) wurde 1988 eine Bodenluft- und Grundwasserkontamination festgestellt. Die Bodenluft wurde seitdem saniert und es stehen noch weitere, allerdings nicht dringende Untersuchungen, an, da sich die Schadstoffkonzentrationen auf einem sehr niedrigen Niveau befinden. Eine Grundwasserbelastung konnte man nach weiteren Untersuchungen nicht bestätigen.
Die östlich der Straße Am Rathaus liegende Fläche 6570/2 Hi (ehemals Fa. Jüntgen, Am Rathaus 12 – 22, etc.) wurde größtenteils mit dem Abbruch der alten Fabrikgebäude und Gerbbecken und dem Neubau der Wohnbebauung mit Tiefgarage saniert. Im Rahmen einer 1988 durchgeführten Gefährdungsabschätzung wurde eine Kontamination des Grundwassers mit Chrom, Nickel und geringfügig mit LCKW festgestellt. Bei weitergehenden Untersuchungen wurden sehr geringe Chrom- und Nickelgehalte weit unterhalb des Grenzwertes der Trinkwasserverordnung gemessen. Die Grundwassermessungen der Jahre 1992, 1993, 1996, 1998 und 2000 im Rahmen des kreisweiten Untersuchungsprogramms ergaben lediglich niedrige Schadstoffgehalte, so dass eine Grundwassersanierung nicht erforderlich ist. Die Grundwasserüberwachung soll im Rahmen des kreisweiten Untersuchungsprogramms fortgesetzt werden.
Um eine Gefährdung auszuschließen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass das Grundwasser nur nach Untersuchungen bezüglich der Unbedenklichkeit genutzt werden kann.

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

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.

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der angrenzenden vierspurigen Berliner Straße, den provisorisch angelegten Parkplätzen sowie der Grünfläche mit tlw. altem Baumbestand im Bereich der Rad- und Fußwegverbindung. Die Flächen sind überwiegend versiegelt. Südlich im Plangebiet befindet sich der urban geprägte Bachlauf der Itter. Die Gewässeraue begleitend sind Gehölzstrukturen zu finden.

Gegenüber dem alten Planungsrecht stellt das Planvorhaben mit der Festsetzung „Fläche für die Wasserwirtschaft" eine überwiegende Fortschreibung der planungsrechtlichen Situation dar. In die Gewässerstruktur wird nicht eingegriffen, so dass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind. Festsetzungen zum Erhalt der Bäume in der Böschung werden aus den in Abschnitt 5.5 genannten Gründen nicht gemacht. Jedoch ist auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands zur ökologisch zuträglichen Unterhaltung der Gewässer inklusive ihrer Uferbereiche auch zukünftig mit einem Erhalt der Gehölzstrukturen zu rechnen.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für den Bereich nicht vor. Potentiell stellt die Itter jedoch einen Lebensraum für verschiedene Arten und Lebensgemeinschaften dar. Die Attraktivität dieses Lebensraumes in diesem Abschnitt der Itter ist jedoch als gering zu bewerten, da die Itter ca. alle 20 m durch Brücken und Kanalbauwerke unterbrochen ist. Die freie Jagdflugbahn – z.B. für Fledermäuse – ist hierdurch stark beeinträchtigt.
Im Gewässerabschnitt des Plangebietes kann es trotzdem vereinzelt möglich sein, dass verschiedene Arten für die Nahrungssuche Teile des Gebietes durchfliegen. Da jedoch die im Bestand vorhandenen Strukturen – insbesondere entlang der Itter – erhalten bleiben, ist davon auszugehen, dass die Funktion der Itter für mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht nachteilig verändert wird.

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

Schutzgut: Wasser

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.

Für die Bewertung des Schutzguts Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft die Itter, ein Gewässer II. Ordnung, welche – wie bereits oben erläutert – auf Grund ihres stark ausgebauten Gewässerbettes eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Die Gewässerflurstücke werden auch künftig planungsrechtlich gesichert und als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Eine Karte aus 1991 stellt dar, dass das Grundwasser sich im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 10 bis 12 m befindet.
Im Rahmen von Untersuchungen zur südlich des Plangebiets vorhandene Altlastenfläche 6570/2 Hi (ehemals Fa. Jüntgen, Am Rathaus 12 – 22, etc.) wurde eine Kontamina-

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

tion des Grundwassers mit Chrom, Nickel und geringfügig mit LCKW festgestellt. Bei weitergehenden Untersuchungen wurden sehr geringe Chrom- und Nickelgehalte weit unterhalb des Grenzwertes der Trinkwasserverordnung gemessen. Die Grundwassermessungen der Jahre 1992, 1993, 1996, 1998 und 2000 im Rahmen des kreisweiten Untersuchungsprogramms ergaben lediglich niedrige Schadstoffgehalte, so dass eine Grundwassersanierung nicht erforderlich ist. Die Grundwasserüberwachung soll im Rahmen des kreisweiten Untersuchungsprogramms fortgesetzt werden.

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Das Oberflächengewässer wird planungsrechtlich im Bestand gesichert und Einträge in dieses können ausgeschlossen werden, da die Beseitigung von Niederschlags- und Schmutzwasser über die bereits bestehende Kanalisation im Trennsystem erfolgt.

Schutzgut: Klima / Luft

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist ein weiterer Belang des Umweltschutzes, der bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern, d.h. mit relativ ausgeglichenen Temperaturverhältnissen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5 °C im Januar und bei 17,5 °C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt es sich im Plangebiet um teilweise mit Asphalt versiegelte, provisorisch angelegte Parkplätze, die im Zusammenhang mit den benachbarten Grünflächen an der Itter und der Rad- und Fußwegeverbindung inkl. des zugehörigen Baumbestands eine Freifläche südlich der stark befahrenen Berliner Straße bildet. Durch die Emissionen der Berliner Straße ist das Areal lufthygienisch belastet. Die Freifläche hat aber nicht die Größe – auch nicht im Zusammenhang mit benachbarten Flächen –, dass sie eine Kaltluftentstehungszone bilden würde und somit das lokale Klima beeinflussen kann.

Im Weiteren ist bei der Beurteilung der Auswirkungen einer Bauleitplanung nicht die vorliegende Bestandssituation zu berücksichtigen, sondern das, was vor dem jeweiligen Satzungsbeschluss bereits bauplanungsrechtlich zulässig ist. In dem Bebauungsplan Nr. 73A, 1. Änderung bzw. 3. Änderung, wird für die Grundstücke östlich und westlich der Straße Am Rathaus eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Durch die neue Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird trotz der geringen Ausweitung der Baugrundstücke in die bestehende Grünfläche hinein, der Grad der Bodenversiegelung im Vergleich zum heute zulässigen reduziert.

Deshalb lassen sich für dieses Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen.

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind bei der Bauleitplanung vor allem architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen.
Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind daher in die städtebauliche Abwägung einzustellen. Wichtige Grundlage bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes.

Es ist bei der hier zu erläuternden Bauleitplanung festzustellen, dass kein Bauwerk innerhalb des Plangebiets in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen ist und dass

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

das Plangebiet nicht im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung der Stadt Hilden liegt oder angrenzt. Weiterhin liegen auch konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht vor.

6.2 Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grund der Vorbelastungen des Plangebiets und der nicht wesentlichen Änderung des Planungsrechts zwischen Alt und Neu wird die Entwicklung des Umweltzustands insgesamt durch die Planinhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A nicht wesentlich negativ berührt.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Falls der Bebauungsplan – wie im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² „Grundfläche“ (entspricht ungefähr der überbaubaren Fläche) festsetzt, gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Deshalb ist ein Ausgleich der möglichen Eingriffe nicht erforderlich.

6.4 Immissionsschutz

Wie bereits ausgeführt wurde zur Beurteilung der künftigen und heutigen Lärmsituation das Ingenieurbüro grasy + zanolli engineering, Köln beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen und Maßnahmen zum Schutz vor den Lärmemissionen der Berliner Straße / Am Rathaus sowie ggfs. vor Lärmemissionen aus den Baugrundstücken zu empfehlen. Deshalb wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Abschnitt 5.8 verwiesen.

Weitere Immissionen – wie z.B. auf Grund von Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen – sind nicht bekannt bzw. sind durch lokale Maßnahmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt werden könnten, nicht zu beeinflussen.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 73A, 4. Änderung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Jedoch strebt die Stadt Hilden als Eigentümerin an, die Baugrundstücke Am Rathaus 21 und 40 zu verkaufen.

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Da für die Stadt Hilden zur Umsetzung des Bebauungsplans – bis auf die Anpassung des Bürgersteigs im Bereich des Fußgängerüberwegs – keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine nennenswerten Kosten.

Unabhängig von diesem Bebauungsplan ist festzuhalten, dass der Regenwasserkanal in der Straße „Am Rathaus“ sanierungsbedürftig ist. Die Kosten hierfür betragen nach Schätzung des Tiefbau- und Grünflächenamts ca. 50.000 €.

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-04\Begründungen\73A-04_Begründung_2009.05.27.doc

~~Ggfs. entstehen der Stadtwerke Hilden GmbH Kosten, da u~~ *U*nter Umständen *müssen* die Leitungen der Reservewasserversorgung zwischen den Brunnen sowie mit Sicherheit die Leitungen des „Steuerkabels/Glasfasernetzes“ in Teilbereichen ~~zu~~ verleg*t* ~~en sind~~ *werden. Die Kosten für die evtl. Umlegung der Zu- und Ableitungen der Reserve-/ Notwasserversorgung der Stadt Hilden hat nicht die Stadtwerke Hilden GmbH, sondern der Vorhabenträger / Grundstückseigentümer zu tragen.*

Hilden, den *27.05.*2009
Im Auftrag

(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor