

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57A,

3. Änderung (VEP Nr. 12)

für den Bereich

**„Werner-Egk-Straße / Schumannstraße /
Molzhausweg (Friedenskirche)“**

- Entwurfsbegründung -



Hilden

Gliederung

Teil A - Begründung	4
1. Lage und Größe des Plangebietes	4
2. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes	4
3. Bisheriges Planungsrecht	4
4. Ziel und Zweck der Planung	4
5. Planinhalte	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Erschließung	8
5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
5.6 Klimaschutz	9
5.7 Ver- und Entsorgung	9
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.9 Grünordnerische Festsetzungen	10
5.10 Hinweise	10
6. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	11
7. Kosten und Durchführung der Planung	11
 Teil B - Umweltbericht	 12
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
2 Ziele des Umweltschutzes	12
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit	14
3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen	15
3.3 Schutzgut Orts-/ und Landschaftsbild	17
3.4 Schutzgut Boden	18
3.5 Schutzgut Wasser	20
3.6 Schutzgut Klima und Luft	21
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	24
3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf	24

4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	25
5	Entwicklungsprognose – 0-Variante	26
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	27
8	Zusammenfassung	28
	Quellen und Literaturverzeichnis	29
	Kartenverzeichnis.....	30

Teil A - Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hilden und wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Händelstraße, im Westen durch den Molzhausweg, im Süden durch die Schumannstraße sowie im Osten durch die Werner-Egk-Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1578, Flur 8, der Gemarkung Hilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 10.700 m².

2. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Im Plangebiet befinden sich die Friedenskirche mit Gemeindezentrum, die evangelische Kindertagesstätte mit entsprechenden Außenspielflächen sowie vier eingeschossige Wohngebäude im Kreuzungsbereich der Werner-Eck-Straße / Schumannstraße. Die vorhandenen eingeschossigen Gebäude stammen, ähnlich wie die Friedenskirche, aus den 1970er Jahren.

Das Umfeld des Plangebietes wird wesentlich geprägt durch Wohnnutzungen. Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes schließen sich vorwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Im östlichen Anschluss, an der Werner-Egk-Straße, befinden sich vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise.

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 Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Im Osten des Plangebiets weist der FNP eine Fläche für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindergarten) und im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12), kann gem. § 8 (2) BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird in Form des Parallelverfahrens analog zum Bebauungsplan geändert.

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 31.12.1969 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57A. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgesetzt, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 1,0.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Evangelische Kirchengemeinde Hilden beabsichtigt, die nicht mehr benötigten Grundstücke östlich der Friedenskirche an der Werner-Egk-Straße / Schumannstraße zu

entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Werner-Egk-Straße durch Einfamilienhäuser sowie die Errichtung eines Wohngebäudes für Seniorenwohnen im Übergang zum Gemeindezentrum Friedenskirche. Planungsintention ist, insbesondere zwischen dem Gemeindezentrum und der neuen Wohnbebauung Verbindungen zu schaffen und Synergien zu knüpfen.

Aufgrund veränderter Raumbedürfnisse plant die Kirchengemeinde, Kirchenraum, Kindertagesstätte und Gemeindezentrum im Komplex des bestehenden Gemeindezentrums Friedenskirche zusammenzufassen. Der Bebauungsplan soll folglich auch die Kirche und das Gemeindezentrum planungsrechtlich sichern und Planungsrecht für die Kindertagesstätte an dem neuen Standort schaffen.

Um die Möglichkeiten für eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung auf der betroffenen Teilfläche zu prüfen, wurde das Stadtplanungsbüro ISR Stadt + Raum aus Haan mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts und der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt.

Die Stadt Hilden besitzt durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch den Anschluss an die überregionalen Verkehrsstrassen auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst. Sowohl bei älteren Personengruppen als auch bei jungen Familien mit Kindern ist ein Interesse nach bezahlbarem und günstig gelegenen Wohnraum stets gegeben.

Die im Zuge der Grundstücksentwicklung entstehenden Einnahmen beabsichtigt die Evangelische Kirchengemeinde Hilden für die Instandsetzung / Modernisierung und den Umbau des Gemeindezentrums Friedenskirche unmittelbar zu reinvestieren.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist die Stadt Hilden bereit, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57A sowie den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden für den Bereich des Geltungsbereich zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12), aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12), soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf sieht im Osten eine Straßenrandbebauung entlang der Werner-Egk-Straße mit Einfamilienhäusern vor. Die Wohnbebauung entlang der Werner-Egk-Straße soll insbesondere „Junges Wohnen“ für Familien mit Kindern in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern mit Garten ermöglichen. Die Reihenhäuser sollen mit einer Gebäudebreite von mindestens 5 bis 6 m und einer Tiefe von ca. 11-12 m ausgebildet werden. Die Grundstücksflächen sollen gemäß dem städtebaulichen Entwurf eine Größe von ca. 150 bis 350 m² umfassen.

Im Westen des Plangebietes existiert die Friedenskirche mit Gemeindezentrum. Das Gemeindezentrum Friedenskirche soll umgebaut und modernisiert werden. Es ist beabsichtigt, die Kindertagesstätte, die derzeit im Osten des Plangebietes befindlich ist, in das Gemeindezentrum Friedenskirche zu integrieren und neue Außenanlagen der

Kindertagesstätte nördlich des Gemeindezentrums vorzuhalten. Ferner ist beabsichtigt, ein Café im Gemeindezentrum zu integrieren. Das Café fungiert als Treff- und Begegnungspunkt und ist gleichermaßen für z.B. Besucher der Kindertagesstätte als auch für Senioren und weitere Anlieger nutzbar. Durch die Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen kann sich das Gemeindezentrum neu positionieren und wieder einen zentralen Anlaufpunkt für das umgebende Stadtgebiet darstellen. Zwischen dem Gemeindezentrum im Westen und der Wohnbebauung im Osten ist ein zweieinhalbgeschossiges Wohngebäude für die Zielgruppe Senioren geplant. Hier besteht die Absicht, neben altengerechten und barrierefreien Wohnungen auch Wohngruppen einzurichten. In diesem Gebäude sollen ca. 10 barrierefreie Wohneinheiten und zusätzlich ca. drei Seniorenwohngruppen mit je ca. 4 bis 6 Nutzern untergebracht werden. Eventuell soll eine dieser Wohngruppen für Demenzkranke eingerichtet werden.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und dem Seniorenwohnen und andererseits Synergien zwischen dem Seniorenwohnen und der Einfamilienhausbebauung erkannt. So wird ein generationenübergreifendes Wohnen im Plangebiet beabsichtigt. Durch die Planung entsteht eine kleine Nachbarschaft, die als gemeinschaftliches Element einen Platz im Zentrum des Plangebietes besitzt. Dieser Platz fungiert als Treff- und Kommunikationsort für die Nutzer und Anwohner im Plangebiet. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes beitragen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der Entwurfsintention und der bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“ kann die bisherige Nutzung des Gemeindezentrums einerseits planungsrechtlich gesichert werden, andererseits können die beabsichtigten Umbau- und Sanierungsarbeiten des Gemeindezentrums Friedenskirche ermöglicht werden. Durch die Festsetzung kann ferner die geplante Umsiedlung der Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden, da im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen und sich in kirchlicher Trägerschaft befinden, zulässig sind.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird zur Bestimmung des Störungsgrades ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

Für den östlichen Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird über die Grundflächenzahl von 0,7 bestimmt. Die Festsetzungen leiten sich aus der tatsächlich im Bestand vorhandenen Versiegelungsrate ab. Für den Bereich des Wohnhauses des Pfarrers wird zudem eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen erscheinen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich, da hier in erster Linie eine Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung beabsichtigt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse (II) sowie die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (H) und Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen kann eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht werden. Die Festsetzungen bilden den stadtplanerischen Rahmen für eine an den vorhandenen Baustrukturen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung. So wird eine geordnete Höhenstaffelung im Plangebiet erzielt, die mit dem Gebäude der Friedenskirche den höchsten Punkt darstellt, die Bebauung hin zur Werner-Egk-Straße nimmt von der Höhe ab.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die bestehende Friedenskirche und das Pfarrhaus sollen vorwiegend Baulinien festgesetzt werden, um die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf durch Dachvorsprünge und Überdachungen ausnahmsweise zulässig ist. Damit wird eine Überdachung im Eingangsbereich im Übergang zum Außengelände der Kindertagesstätte ermöglicht. Es ist beabsichtigt, die Dachkonstruktion, die heute den Innenhof der Kindertagesstätte überdeckt, an das Gebäude des Gemeindezentrums zu versetzen. Da diese Dachkonstruktion aufgrund der Größe sich nicht komplett innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche integrieren lässt, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze in diesem Bereich zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Dadurch kann Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt werden.

Im Bebauungsplan wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des Umfeldes eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um das bestehende Gemeindezentrum Friedenskirche, das über

eine Gebäudelänge von zum Teil über 50 m im Bestand verfügt, planungsrechtlich zu sichern.

5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Reihenhausbauung erfolgt über die Werner-Egk-Straße. Die Erschließung des Gebäudes für Seniorenwohnen erfolgt über die Schumannstraße. Die Erschließung der Friedenskirche und des Gemeindezentrums erfolgt analog der derzeitigen Situation über die Schumannstraße und den Molzhausweg. Von den umgebenden Straßen führen Fußwege auf den gemeinschaftlichen Platz an der Friedenskirche.

Im Bereich der geplanten Reihenhäuser soll der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Die Reihenhäuser verfügen in der Regel über eine Garage und einen vorgelagerten Stellplatz. An den Kopfseiten der Reihenhäuser an der Schumann- und Werner-Egk-Straße sind Carportanlagen konzipiert.

Der ruhende Verkehr des Gebäudekomplexes für das Seniorenwohnen wird in einer Stellplatzanlage an der Schumannstraße untergebracht. Hier wird je Wohneinheit 1 Stellplatz nachgewiesen.

Die für das Gemeindezentrum im Bestand vorhandene Anzahl an Stellplätzen an der Schumannstraße (19 St) kann auch nach der vorliegenden Planung durch eine geringfügige Erweiterung nach Westen beibehalten werden.

Im Bestand befinden sich im Nordosten des Plangebiets zwei Garagen für den Pfarrer und den Küster, die durch die Neubebauung überplant werden. Für den Wegfall dieser Garagen ist Ersatz zuschaffen. Eine Anordnung der Garagen südöstlich direkt vor der Kirche bietet sich nicht an, da die Orgelwand weiterhin zu Geltung kommen soll, so dass dort nur nicht überdachte Stellplätze angeordnet werden. Weitere Flächen an der Schumannstraße müssen ebenfalls ausgeschlossen werden, da dort die notwendigen Stellplätze für die Seniorenwohnungen sowie das Gemeindezentrum angeordnet sind und der Eingangsbereich des Gemeindezentrums frei gehalten werden soll. Demnach verbleiben zwei Standortalternativen. Eine Anordnung nördlich der Pfarrwohnung wird dabei jedoch für nicht wünschenswert erachtet, da die Bewohner der neuen Reihenhäuser im Norden des Plangebiets nicht durch zusätzliche Pkw-Fahrten auf der schmalen Privatstraße belastet werden sollen. Die notwendigen Garagen sollen daher in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets angeordnet werden. Durch die dort notwendige Zufahrt muss dabei ein öffentlicher Stellplatz entfallen. Ferner werden durch die Festsetzung bestehende Bäume überplant.

Das Plangebiet wird über die Buslinien 781 und O3 mit der Haltestelle „Furtwänglerstraße“ sowie die Buslinien 782 und O3 mit der Haltestelle „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle „Furtwänglerstraße“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt zu der Haltestelle „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ ca. 300 m.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt, um die Wohnruhe in den Gärten sicherzustellen und eine zusätzliche Versiegelung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu vermeiden. Zudem soll so ein geordnetes städtebauliches Bild gesichert werden.

Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der begrenzt vorhandenen Freibereiche bis zu einer Größe von 15m³ zulässig. Damit wird das Ziel verfolgt, dass insbesondere in den Hausgärten einerseits kleindimensionierte Nebenanlagen und andererseits nutzbare Freibereiche entstehen können.

5.6 Klimaschutz

In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. So ist die kompakte Aneinanderreihung der Häuser nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Es besteht die Absicht, im Plangebiet KfW 40 Passivhaus-Standards zu schaffen. KfW 40 Standards bilden verschiedene Kombinationen bestimmter Energie- Konzepte und sind somit mit einem Verbrauch von 40 kWh pro m² Nutzfläche effizienter als Niedrigenergiehäuser.

Ferner ist beabsichtigt, ein Blockheizkraftwerk für eine Nahwärmeversorgung der Gebäude im Plangebiet zu errichten. Das Blockheizkraftwerk soll zentral im Südosten des bestehenden Gemeindezentrums vorgesehen werden und von hier die Nahwärmeversorgung des Plangebietes sicherstellen. Die Belieferung des Blockheizkraftwerkes mit Brennstoff erfolgt von der Schumannstraße aus. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden diese Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Ferner soll durch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes im Plangebiet die Nahwärmeversorgung sichergestellt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes 57A, 3. Änderung, entwässert im Trennverfahren. In den angrenzenden Straßen (Molzhausweg, Schumannstraße, Werner-Egk-Straße, Johann-Sebastian-Bach-Straße) sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Die Ableitung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in zuvor genannten Straßen zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier können die vorhandenen Anschlüsse der alten Gebäude genutzt werden, sofern die Dichtigkeit nachgewiesen wird.

Die Ableitung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Regenwassers kann über die vorhandene Regenwasserkanalisation in den zuvor genannten Straßen wie bei der bestehenden Bebauung erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die befestigten Flächen aus planungsrechtlicher Sicht vergrößert. Daneben wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Fuß- und Radwege sowie Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, was die Versiegelungsintensität wiederum verringert. Da sich in der Summe jedoch der Versiegelungsgrad geringfügig erhöht, ist eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auch nach Rücksprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt zusätzlich denkbar. Nach vorliegenden Erkenntnissen bietet die Bodenbeschaffenheit grundsätzlich die Möglichkeit, das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine enge Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt erfolgen, hier erfolgt eine Abstimmung zur Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zur Reduzierung der Versiegelungsrate.

Die Zuordnungen der befestigten Flächen auf die einzelnen Haltungen der öffentlichen RW-Kanalisation erfolgt im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung. Einzelheiten können ggf. im Durchführungsvertrag geregelt werden.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden die Zuwegungen der nördlich geplanten Reihenhäuser für die Anlieger und Versorgungsträger zugänglich gehalten.

Des Weiteren wird durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen die Zuwegung des Wohnkomplexes für Seniorenwohnen im Bebauungsplan für die Anlieger und Versorgungsträger gesichert.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

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

Ein Großteil der entlang der Schumannstraße vorhandenen Bäume sowie ein älterer Laubbaum im südwestlichen und ein Laubbaum im nördlichen Bereich werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, um das begrünte Straßenbild und die positive Wirkung der Bäume auf das Kleinklima zu erhalten.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets wird außerdem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sollen Sträucher sowie ein Hochstamm gepflanzt werden, um die in diesem Bereich geplanten Garagen mit ihrer Zufahrt optisch abzugrenzen und das Plangebiet einzugrünen.

5.10 Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann auf der Grundlage der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ein Anfangsverdacht für einen Altstandort geäußert. Es liegen allerdings keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenverunreinigungen und dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor. Auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde daher verzichtet. Da im betroffenen

Bereich die Errichtung von Garagen geplant ist, was eine Versiegelung der Fläche zur Folge haben wird, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In den Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf die untere Bodenschutzbehörde im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

6. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57A aus dem Jahre 1969 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit typischen Ausnutzungskennziffern fest. Demnach ist ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplans im Sinne von § 1 a (3) BauGB zulässig.

7. Kosten und Durchführung der Planung

Der Beginn der Umbaumaßnahmen des Gemeindezentrums soll im Verlauf des Jahres 2009 erfolgen, so dass die Kindertagesstätte zum Kindergartenjahr 2010 bezogen werden kann. Der Abriss des alten Kindertagesstättengebäudes sowie der weiteren Gebäude im Osten des Plangebietes erfolgt nach Eröffnung der Kindertagesstätte im Gemeindezentrum. Ein genauer Zeitpunkt für den Beginn der Abrissarbeiten steht bislang noch nicht fest. Der Baubeginn für die Wohnbebauung wird für das zweite Quartal 2010 angestrebt.

Die im Zuge der Grundstücksentwicklung entstehenden Einnahmen benötigt die Evangelische Kirchengemeinde Hilden für die Instandsetzung und Modernisierung bzw. den Umbau des Gemeindezentrums Friedenskirche.

Für die Stadt Hilden ergeben sich durch die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt.

Teil B - Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hilden und wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Händelstraße, im Westen durch den Molzhausweg, im Süden durch die Schumannstraße sowie im Osten durch die Werner-Egk-Straße. Für das Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57A aus dem Jahre 1969. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP Nr. 12) stellt die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück Baugrenzen fest, die den in der Örtlichkeit vorhandenen Gebäuden entsprechen. Zukünftig soll eine stärker den Straßenraum der Werner-Egk-Straße betonende und begleitende Bebauung angestrebt werden. Des Weiteren werden im Bebauungsplan neue Wohnnutzungen vorbereitet, die sich östlich der Friedenskirche anordnen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird auf den Bereich des Gemeindezentrums reduziert, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt in der Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Ziel der Planung ist eine für den Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohngebäuden im östlichen Teilbereich des Plangebietes herbeizuführen, die sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der umgebenden Bebauung einfügen.

2 Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen

		- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

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

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet ein geltendes Planungsrecht aus dem Jahr 1969 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben bewertet. So werden in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. In einem weiteren Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und in einem Ergebnis zusammengefasst.

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

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

Beschreibung

a) Bestand

Der Bestand ist durch die Geräuschimmissionen der umgebenden Straßen als auch der Nutzungsintensität des Plangebietes vorbelastet. Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind als Erschließungsstraßen im Hildener Norden nicht stark belastet. Die Umgebung wird in erster Linie durch eine wohnbauliche Nutzung definiert. Die beschriebenen Faktoren weisen für den Bestand auf eine nur gering vorbelastete Situation hin. Im Plangebiet befindet sich u.a. die Kindertagesstätte der Evangelischen Kirchengemeinde mit entsprechenden Außenanlagen. Von dieser Nutzung gehen bereits im Bestand Lärmeinwirkungen auf die Umgebung aus.

b) altes Baurecht

Aus den vorgesehenen Nutzungen des alten Planungsrechtes ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine Einschätzung der Verkehrsmengen und der diesbezüglichen Lärmpegel kann auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden. Eine Einschätzung für Verkehrslärm ist für das geltende Planungsrecht daher nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit voller Ausnutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmimmissionen die einschlägigen Immissionswerte zur Beurteilung von Lärm eingehalten würden.

c) neues Baurecht

Durch den Bebauungsplan wird eine wohnbauliche Nutzung für den östlichen Teilbereich des Plangebietes vorbereitet. Im Bereich des bestehenden Gemeindezentrums Friedenskirche, im Westen des Plangebietes, ist beabsichtigt, umfangreiche Umbau- und Sanierungsarbeiten durchzuführen und in diesem Zuge die Kindertagesstätte in das Gemeindezentrum umzusiedeln. Die Lage des Außengeländes der Kindertagesstätte soll an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Durch die Planung werden ca. 14 Wohneinheiten (WE) in einer Reihenhausbauung sowie ca. 13 WE in einem Wohnkomplex für Seniorenwohnen vorgesehen.

Auswirkung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57A wird eine höhere Auslastung des Grundstückes vorbereitet, die Anzahl der Wohneinheiten im östlichen Teilbereich wird sich von derzeit 4 im Bestand auf insgesamt ca. 27 erhöhen. Mit der Planung geht nur eine geringfügige Erhöhung der Verkehrszahlen und verkehrsbedingten Lärmimmissionen einher. Durch die Verlagerung der Kindertagesstätte mit Außenbereich an die nördliche Grundstücksgrenze werden die nördlich angrenzenden Wohngebäude stärker durch Lärmeinwirkungen betroffen. Die durch diese Nutzungen verursachten Lärmeinwirkungen werden jedoch nur zu bestimmten Tageszeiten erfolgen. Die von der Kindertagesstätte ausgehenden Lärmemissionen waren bereits im Bestand existent und werden durch das Kreisgesundheitsamt als unproblematisch eingestuft. Da es sich bei den zu erwartenden Lärmimmissionen um sozial adäquaten Lärm handelt, wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Belastungen für die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht erheblich sein werden. Ggf. werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen (bspw. durch eine angepasste Einfriedung) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen. Durch die Umsiedlung der Kindertagesstätte werden vorhandene Räumlichkeiten des Gemeindezentrums in Anspruch genommen, in denen im Bestand z.B. Konzerte und Veranstaltungen stattfanden. Durch die Umsiedlung fallen diese Nutzungen in dem bisherigen Umfang weg, folglich werden die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen und verkehrsbedingten Lärmimmissionen reduziert.

Ergebnis

Die Planung bedingt keine wesentliche Erhöhung der Verkehrszahlen und folglich der verkehrsinduzierten Lärmimmissionen. Der von den Außenanlagen der Kindertagesstätte ausgehende Lärm ist bereits im Bestand existent und prinzipiell als sozial adäquater Lärm zu klassifizieren. Ggf. werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung getroffen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Mensch insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

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 bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

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

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der wohnbaulichen Umgebung des Hildener Nordens. Die Flächen sind bereits im Bestand in weiten Teilen versiegelt, vereinzelt sind Ziergehölz- und Baumpflanzungen zu finden. Die Gartenflächen und nördlichen Außenbereiche des Gemeindezentrums Friedenskirche sind unversiegelt. Hochwertige Strukturen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

b) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57A von 1969 sind die Flächen des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgesetzt, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 1,0.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht sieht weitgehend eine Fortschreibung der Festsetzungen aus dem Jahre 1969 vor. Das neue Planrecht differenziert nunmehr die Flächen für den Gemeinbedarf und die Flächen für das Allgemeine Wohngebiet. So wird für den westlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, wohingegen für den östlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Planung angepasst und in Teilen erhöht. Die überbaubaren Flächen sind an die neue städtebauliche Konzeption angepasst. Ferner wird im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Einige der bestehenden Bäume werden zudem zum Erhalt festgesetzt. Hier sind insbesondere die Platanen längs der Schumannstraße sowie Laubbäume im Norden des Plangebietes zu nennen.

Auswirkung

Gegenüber dem alten Planungsrecht wird durch die Neuplanung im Wesentlichen eine wohnbauliche Entwicklung für den östlichen Teilbereich vorbereitet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß vorliegendem Entwurf angepasst, durch die neue Planung werden die Kindertagesstätte mit Außenflächen sowie die bestehenden Wohngebäude überplant. Insgesamt wird eine höhere bauliche Ausnutzung durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für den Bereich nicht vor. Im Rahmen der Ersterkundung wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste von planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für siedlungsangepasste Arten vorhanden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807 haben im Plangebiet keinen natürlichen Lebensraum. Durch die vorgestellte Planung wird zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Es wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 42 der Planung entgegenstünden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS) des Ministeriums keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden. Insgesamt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten als nicht erheblich einzustufen, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und zum Teil versiegelten angrenzenden Flächen ist das Plangebiet einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen und zu einer höheren Versiegelungsrate, jedoch werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen entsprechende unversiegelte Bereiche erhalten. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da planungsrelevante Arten im Plangebiet keinen Lebensraum haben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biototypen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.3 Schutzgut Orts- und 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 festgelegte Faktoren für die Bewertung. In Folgenden wird das Schutzgut Ortsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist urban geprägt und wird durch die bestehenden Strukturen bestimmt. Umrahmt von Wohngebäuden ist das Gebiet einem typischen Wohngebiet im Hildener Norden zuzuordnen. Die Friedenskirche mit dem Glockenturm sticht hinsichtlich der Bauform und der Höhe der Bebauung hervor, die umgebenden Wohngebäude sind vorwiegend in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise errichtet.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgesetzt, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 1,0.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für das Plangebiet leicht vergrößerte überbaubare Flächen fest. Längs der Werner-Egk-Straße sowie längs der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Wohnbebauung in Form einer zweigeschossigen Reihenhausbauung vorgesehen. Zwischen dieser Bauung und dem vorhandenen Gemeindezentrum ist ein zweieinhalbgeschossiger Wohnkomplex für Seniorenwohnen konzipiert. Längs der Schumannstraße werden weiterhin straßenbegleitende Stellplatzflächen vorgesehen. Des Weiteren werden das Plangebiet prägende Laubbäume zum Erhalt festgesetzt.

Auswirkung

Das neue Baurecht sieht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf auf der einen sowie ein Allgemeines Wohngebiet auf der anderen Seite mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und leicht vergrößerten überbaubaren Flächen vor. Durch die Planung soll analog der bestehenden Situation im Umfeld eine straßenrandbegleitende Bauung im Bereich der Werner-Egk-Straße fortgeführt werden. Die Planung bezieht sich hinsichtlich der Höhenfestsetzungen auf die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen. Längs der Schumannstraße werden die bestehenden Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert. Die Friedenskirche samt Glockenturm bleibt von der Planung unberührt. Somit sind keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine stärker den Straßenrand betonende und eine auf die Höhengestaltung der umgebenden Bauung angepasste Bauung vorbereitet wird. Nach dem alten Baurecht ist keine Aussage über die Ausprägung der Gebäude festgehalten, welche als Grundlage für die Bewertung zwischen altem und neuem Baurecht herangezogen werden kann. Somit reduziert sich die Beurteilung auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wonach keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW herrschen für den Bereich hauptsächlich Gleye (Typischer Gley, Naágley, Podsol-Gley) vor. Die Böden werden aus Feinsand, zum Teil schwach schluffigen Sand und schwach lehmigen Sand aus äolischer und fluviatiler Ablagerung sowie zum Teil aus präquartärem Lockergestein über Feinsand aus präquartärem Lockergestein in der Bodenkarte beschrieben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann auf der Grundlage der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ein Anfangsverdacht für einen Altstandort geäußert. Es liegen allerdings keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenverunreinigungen und dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt. Der tatsächliche Versiegelungsgrad im Bestand liegt bei ca. 53%.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes eine GRZ von 0,4 vor. Weitere, in Bezug auf das Schutzgut Boden relevante Festsetzungen sind im geltenden Baurecht nicht gegeben. Gemäß altem Baurecht ist durch die Nichtanrechnung von Nebenanlagen (bspw. Garagen) auf die GRZ gem. BauNVO 1968 (gültig zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57A) ein Versiegelungsgrad von rd. 60% zulässig.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 eine Versiegelung ermöglicht, die exakt dem alten Baurecht entspricht. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird die GRZ mit 0,7 unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Versiegelungsrate festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen wird eine Versiegelungsrate von 65,6 % im gesamten Plangebiet vorbereitet.

Ferner wird festgesetzt, dass für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zuzuführen.

Auswirkung

Durch die Planung werden derzeit bestehende, zum Teil unversiegelte Gartenbereiche überplant. Die Versiegelungsrate im westlichen Teilbereich wird der tatsächlichen Versiegelungsrate im Bestand angepasst und erhöht sich folglich von 0,4 auf 0,7. Gemäß aktueller Planung liegt der voraussichtliche Versiegelungsgrad bei rd. 63%. Nach dem neuen Baurecht sind 65,6% zulässig. Die zulässige Versiegelungsintensität nimmt folglich gegenüber dem alten Baurecht um 5,6% zu. Dies ist insbesondere durch die notwendige Erschließung und die erforderlichen Stellplätze bedingt. Durch die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Bodenaufbauten wird die Versiegelungsintensität in Teilbereichen verringert werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu

erwarten, da das Plangebiet bereits anthropogen überformt ist und natürliche Bodentypen nicht mehr vorhanden sind.

Da keine konkreten Erkenntnisse oder Verdachtsmomente zu Altlasten im Plangebiet bestehen, wird auf eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate. Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.5 Schutzgut Wasser

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

Beschreibung

a) Bestand

Es liegen derzeit keine Angaben zur Höhe des Grundwassers vor. Das Plangebiet ist bereits im Bestand weitgehend versiegelt. Der tatsächliche Versiegelungsgrad im Bestand liegt bei ca. 53%.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes eine GRZ von 0,4 vor. Durch die Festsetzung werden unversiegelte Bereiche im Plangebiet gesichert.

Gemäß altem Baurecht ist durch die Nichtanrechnung von Nebenanlagen (bspw. Garagen) auf die GRZ gem. BauNVO 1968 (gültig zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57A) ein Versiegelungsgrad von rd. 60% zulässig.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Versiegelung ermöglicht, die exakt dem alten Baurecht entspricht. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird die GRZ mit 0,7 unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Versiegelungsrate festgesetzt. Die zulässige Versiegelungsrate im Plangebiet liegt bei 65,6%.

Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu verwenden sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zuzuführen.

Auswirkung

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Wasser sind zu erwarten, da durch die Planung die zulässige Versiegelungsrate in Teilbereichen erhöht wird. Gemäß

aktueller Planung liegt der voraussichtliche Versiegelungsgrad bei rd. 63%. Nach dem neuen Baurecht sind 65,6% zulässig. Die zulässige Versiegelungsintensität nimmt folglich gegenüber dem alten Baurecht um 5,6% zu. Dies ist insbesondere durch die notwendige Erschließung und die erforderlichen Stellplätze bedingt. Des Weiteren ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenaufbauten zu erstellen sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zuzuführen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate. Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist und die Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate sich nur auf einen Teilbereich bezieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Beschreibung

a) Bestand

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

b) altes Baurecht

Das geltende Planungsrecht sieht die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer eingeschossigen Bebauung vor. Die GFZ ist mit 1,0 angegeben, das geltende Baurecht weist eine GRZ von 0,4 aus.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz gegenüber dem alten Baurecht. Nach dem neuen Baurecht wird der westliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und der östliche Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, ferner werden Höhenfestsetzungen getroffen. Zusätzlich sind weitere flankierende Maßnahmen (Neubauten als KFW 40 Passiv-Standard, Blockheizkraftwerk) geplant. Diese werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu verwenden sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zurückzuführen.

Auswirkung

Im urbanen und anthropogen vorgeprägten Bereich des Hildener Nordens ist der Bestand schon als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen

sich neben der höheren Versiegelungsrate nach neuem Baurecht keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen.

Der Wärmeschutz und die Heizungsanlagen der bestehenden Gebäude entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale Wärmenutzung. Durch Neubau und Modernisierung der Gebäude und die Nutzung von moderner Gebäudetechnik unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes werden die Energiebilanz und damit verbundene mögliche Luftbelastungen durch Hausbrand positiv beeinflusst. Hierdurch ist eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation möglich. Zusätzlich sind weitere Maßnahmen geplant, die sich positiv auf das Schutzgut auswirken. So ist u.a. geplant, die Neubauten als KFW 40 Passiv-Standard auszubilden und ein Blockheizkraftwerk für die Nahwärmeversorgung im Plangebiet zu errichten. Verbindliche Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Ergebnis

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

Bewertung: Kann als nachrangig betrachtet werden

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der urbanen Umgebung des Hildener Nordens. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude stammen aus den 1970er Jahren und zeigen eine für diese Zeit typische architektonische Sprache. In diesem Kontext ist die Friedenskirche mit Glockenturm hervorzuheben. Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Im Umfeld des Plangebietes sind keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden.

Verdachtsmomente oder Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erfolgt im Westen des Plangebietes die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen und im Osten die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei der Festsetzung der max. zulässigen Höhe bzw. Firsthöhe der geplanten

Gebäude wird die Firsthöhe der Friedenskirche als Referenz angenommen. So wird sichergestellt, dass die Kirche als höchstes Gebäude im Plangebiet verbleibt.

Auswirkung

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Die im Plangebiet befindliche Friedenskirche und das Gemeindezentrum bleiben von der äußeren Erscheinung weitgehend erhalten. Im Bereich des Gemeindezentrums sind Umbauten vorgesehen. Die geplanten Neubauten fügen sich hinsichtlich der Höhensituation in den Maßstab der umgebenden Bebauung ein. Im Bebauungsplan wird durch die Höhenfestsetzungen sichergestellt, dass das Gebäude der Friedenskirche das höchste Gebäude im Plangebiet bleibt. Aufgrund früherer Bautätigkeit ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet nicht zu erwarten.

Folglich werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Ergebnis

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

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

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

O = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Für das Planvorhaben existiert ein geltender Bebauungsplan aus dem Jahr 1969. Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 57A wird eine etwas höhere Auslastung des Plangebietes vorbereitet. In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Baurecht ist zu beachten, dass der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 1a (3) BauGB zulässig war.

Aus der Flächenbilanz in der Gegenüberstellung der Planrechte ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 250 Wertpunkten. Der Erfüllungsgrad beträgt somit 100 %. Der Eingriff ist somit als unerheblich zu bewerten.

Flächenbilanz:

Bewertet nach den Arbeitshilfen zur Eingriffsbewertung MURL von 2008

A) Bestand nach geltendem Planrecht BP 57A von 1969				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche WA, GRZ 0,4*)	6.590	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten WA	4.390	2	8.780
gesamt:		10.980		
Gesamtflächenwert A				8.780
*) Berücksichtigung 50% Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO				

B) Planung nach neuem Planrecht BP 73A 6. Änderung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche WA, GRZ 0,4	1.930	0	0
1.1	versiegelte Fläche Gemeinbedarf, GRZ 0,7	4.280	0	0
1.3	teilversiegelte Flächen*)	970	1	970
4.3	Zier- und Nutzgarten WA	1.930	2	3.860
4.3	Zier- und Nutzgarten Gemeinbedarf	1.710	2	3.420
7.1	Heckenpflanzung	30	3	90
7.3	Einzelbaum, Neupflanzung	10	3	30
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, lebensraumtypisch**)	120	6	720
gesamt:		10.980		
Gesamtflächenwert B				9.090
*) Berücksichtigung 50% Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO				
**) Aufwertung durch geringes bis mittleres Baumholz				

Gesamtbilanz	Gesamtflächenwert B	8.780
	Gesamtflächenwert A	9.090
	Überschuss in Punkten	310

Erfüllungsgrad
100 %

Versiegelung gemäß Planrecht:

A) 6.590 m²
B) 7.200 m²

Versiegelungsgrad gemäß Planrecht:

A) 60,0 %
B) 65,6 %

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

Die Planung führt zu einem rechnerischen Überschuss von 310 Wertpunkten. Eine externe Kompensation ist somit nicht erforderlich. Des Weiteren werden für die Neuplanung Klimaschutzmaßnahmen vorgesehen. Hier ist die Errichtung von Neubauten im KfW 40

Passivhaus-Standard sowie ein Blockheizkraftwerk zur Nahwärmeversorgung innerhalb des Plangebietes beabsichtigt. Diese Maßnahmen werden verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

In Bezug auf die zuvor genannten Schutzgüter ist zum derzeitigen Kenntnisstand die Umsetzung der Planung mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden (Bodenversiegelung) werden jedoch folgende Maßnahmen zur Verringerung vorgesehen.

- Die Versiegelung im Plangebiet ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken.
- Für die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Bodenaufbauten zu verwenden.

5 Entwicklungsprognose – 0-Variante

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach dem alten Planungsrecht des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969 die Fläche beplant werden. Das alte Baurecht setzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest. Im Rahmen der Festsetzungen wären auf der Grundlage des bestehenden Baurechts gewisse Erweiterungen und bauliche Ergänzungen (bspw. durch Nebenanlagen) denkbar.

Die bestehenden Gebäude und insbesondere das Gebäude der Kindertagesstätte im Plangebiet sind dringend sanierungsbedürftig. Die Evangelische Kirchengemeinde Hilden benötigt für die Sanierung der Gebäudesubstanz finanzielle Mittel, die die Gemeinde jedoch selbst nicht aufbringen kann. Folglich ist die Veräußerung einer Teilfläche des Plangebietes beabsichtigt, um mit dem Grundstückserlös die Sanierung und den Umbau des Gemeindezentrums Friedenskirche sowie die Umsiedlung der Kindertagesstätte zu finanzieren. Falls die Planung nicht umgesetzt werden könnte, würden der Evangelischen Kirchengemeinde Hilden die finanziellen Mittel fehlen, um die dringende Sanierung der Gebäudesubstanz durchzuführen. In diesem Falle würde die Nutzung der Kindertagesstätte auf Grund der inzwischen geltenden Anforderungen und Vorgaben nicht weiter im Bestand aufrecht gehalten werden können.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) B-Plan Nr. 57A, 3. Änderung, ist ein zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmter Plan, der das konkrete Bauvorhaben regelt. Im Jahr 2007 wurden zum Grundstück bereits Planungen mit alternativen Konzepten betrieben, die im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden keine Mehrheit finden konnten. Vor diesem Hintergrund wurden in diesem Bauleitplanverfahren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

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

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

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

Im Auftrag der Evangelischen Kirchengemeinde Hilden

Haan, den 15.05.2009

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG

8 Zusammenfassung

Die Evangelische Kirchengemeinde Hilden beabsichtigt, die nicht mehr benötigten Grundstücke östlich der Friedenskirche an der Werner-Egk-Straße / Schumannstraße zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Werner-Egk-Straße durch Einfamilienhäuser sowie die Errichtung eines Wohngebäudes für Seniorenwohnen im Übergang zum Gemeindezentrum Friedenskirche. Planungsintention ist, insbesondere zwischen dem Gemeindezentrum und der neuen Wohnbebauung Verbindungen zu schaffen und Synergien zu knüpfen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgesetzt, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 1,0. Demnach ist ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57A i.S.d. § 1a (3) BauGB zulässig.

Das Schutzgut Mensch ist in Bezug auf die Lärmimmissionen untersucht worden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die von der Kindertagesstätte resultierenden Lärmimmissionen sind bereits im Bestand existent und werden als sozial adäquat eingestuft.

Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer Potenzialabschätzung über Nist-, Brut- und Jagdreviere von planungsrelevanten Arten im Frühjahr 2009 analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die vorgestellte Planung zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird. Es wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 42 der Planung entgegenstünden.

Mit der Planung geht eine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate einher. Hierdurch werden die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima und Luft tangiert. Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist und im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Durch die anthropogene Prägung ist das Plangebiet insgesamt einer eher geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer geringen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetze vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 02.02.2009

LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)

LINFOS – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, recherchiert am 23.03.2009

LÖBF (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN/LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

Kartenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (1999): Digitale
Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (GLA) (Hrsg.) (2000): Digitale
Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000.