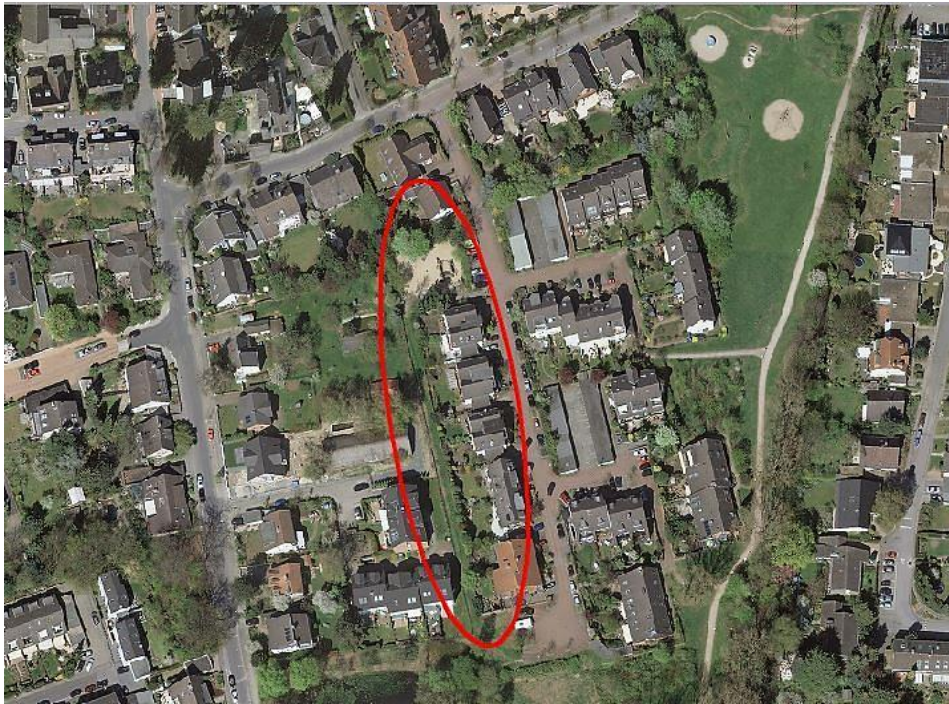


7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 für das Grundstück „Am Bruchhauser Kamp 4a“ im Stadtteil Hilden - Süd

Stand 30. September 2016



ENTWURFSBEGRÜNDUNG ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

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

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen (kursiv und blau)

~~Streichungen~~

Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei Grundstücke im Hildener Süden. Es besteht aus den Flurstücken Nr. 587 und 588 sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 583 (Stellplätze), alle in Flur 22 der Gemarkung Hilden. Es liegt innerhalb einer kleinteiligen Wohnbebauung aus meist freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern (ein- bis zweigeschossig).

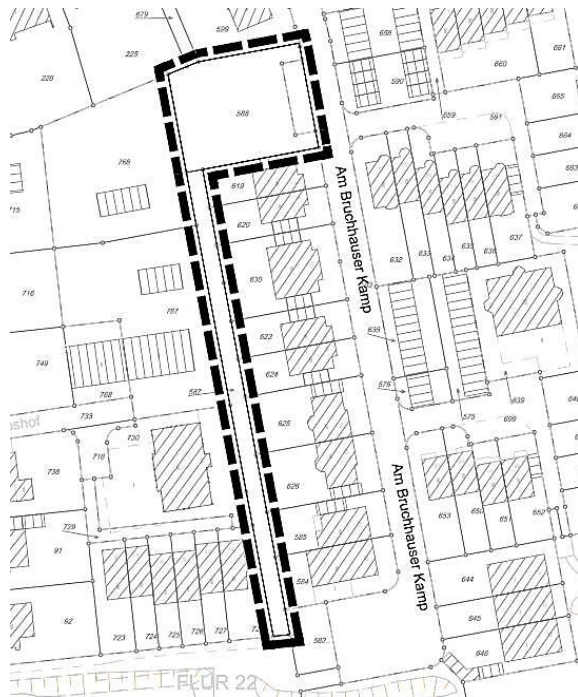
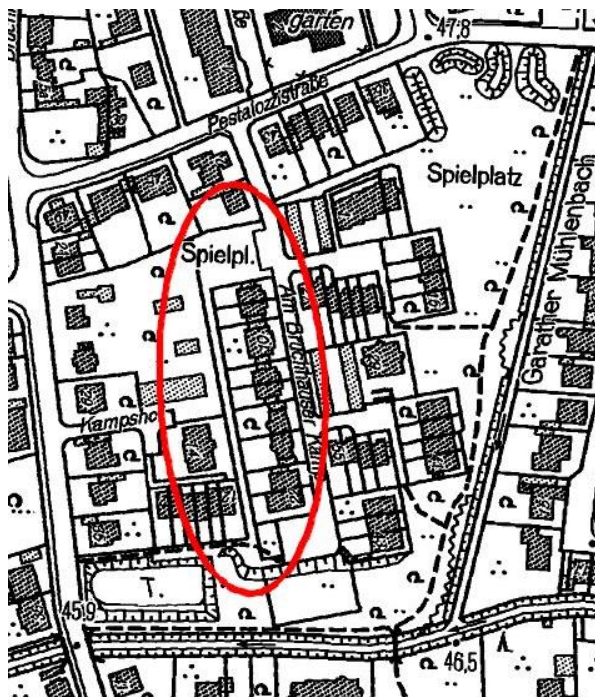


ABB. 1 UND 2: DARSTELLUNGEN „LAGE IM STADTGEBIET“ UND „GELTUNGSBEREICH PLANGEBIET“

Das potentielle Baugrundstück (Flurstück Nr. 588) ist ca. 825 m² groß und liegt westlich der Straße Am Bruchhauser Kamp, die von der Pestalozzistraße nach Süden abzweigt. Es wird heute als Spielplatz Typ C genutzt. Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich sieben öffentliche Parkplätze.

Derzeit befinden sich auf dem Spielplatz eine Doppelschaukel, ein Vierer-Wippgerät „Kleeblatt“, ein Drehstab „Spica“ aus dem Jahr 2001 und eine Wippe „Vogelschar“. Die Wippe wird jedoch voraussichtlich altersbedingt nicht mehr lange zu halten sein.



FOTOS 1 UND 2: SPIELPLATZ AM BRUCHHAUSER KAMP

Die im Februar durchgeführte Demontage der Spielkombination auf dem Spielplatz „Am Bruchhauser Kamp“ ist das Ergebnis einer turnusmäßigen Kontrolle. Bei dieser wurde festgestellt, dass die Sicherheit des Gerätes nicht mehr ausreichend gewährleistet ist.

Aktuell befinden sich in dem Planbereich neben den Spielgeräten eine große Sandspielfläche, eine Bank, Papierkörbe und sechs Bäume.

Das Plangebiet wird im Osten von der Straße Am Bruchhauser Kamp tangiert. Von allen weiteren Seiten grenzen Grünflächen bzw. private Gärten und Wohnhäuser sowie deren Nebenanlagen, an die Fläche. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt somit eingebettet in eine Wohnbaufläche einer bereits bestehenden Siedlungsstruktur.

2. Bisheriges Planungsrecht

REGIONALPLAN

Der Änderungsbereich wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit Grundwasser- und Gewässerschutz ausgewiesen.

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

„Allgemeine Siedlungsbereiche:

Bereiche vorrangig für Wohnen sichern, Funktionsmischung verstärken

Die Kommunen sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.“

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

Dieses Ziel wird mit der Planung dementsprechend verfolgt. Bezüglich der Ausweisung der Fläche mit Bedeutung für Grundwasser- und Gewässerschutz wird an mehreren Stellen folgendes ausgeführt:

„Ziel 4: Werden Siedlungsbereiche durch Bereiche für den Grundwasser und Gewässerschutz überlagert, ist in der verbindlichen Bauleitplanung der wasserwirtschaftliche Vorsorgegrundsatz umzusetzen“ (GEP 99; S. 5).

„Überlagern sich Siedlungsbereiche mit Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz, können sich im Rahmen der bauleitplanerischen Konkretisierung bauliche Nutzungsbeschränkungen ergeben, da erst im verbindlichen Bauleitplanverfahren die Konfliktbereiche hinsichtlich des Grundwasserschutzes im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen umfassend untersucht und bewertet werden“ (GEP 99; S. 7).

Im Weiteren wird das Schutzziel folgendermaßen konkretisiert:

Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz sichern

Die dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind vor Nutzungen zu schützen, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen können.

Daher sollen in den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz

- keine über die Siedlungsbereiche bzw. sondierten Standorte für die zukünftige Siedlungsentwicklung hinausgehenden großflächigen Versiegelungen erfolgen,*

- keine wassergefährdenden Anlagen errichtet,
- keine Fernleitungen mit hohem Gefährdungspotential verlegt,
- keine Abfallentsorgungsanlagen oder Bergehalde errichtet,
- keine Kläranlagen gebaut und
- keine Nassabgrabungen sowie grundwassergefährdende Trockenabgrabungen mehr zugelassen werden..." (vgl. GEP 99; S. 110).

„Erläuterung:

Durch die Darstellung der Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind die im Landesentwicklungsplan enthaltenen Grundwasservorkommen, die der öffentlichen Wasserversorgung dienen oder in absehbarer Zeit dafür herangezogen werden sollen, konkretisiert. Im Bereich vorhandener und vorgesehener Wasserschutzzonen I – III A werden sie landesplanerisch so gesichert, dass sie vor solchen Nutzungen geschützt werden, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen können.“ (GEP 99; S. 110).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Stadtwerke Solingen im Hildener Ortsteil Karnap. Die aufgezählten Verbotsbestände treffen nicht auf die Planung zu. Mögliche Einschränkungen oder Besonderheiten werden, wie im Text des Regionalplans erläutert, in den Beteiligungsphasen des Bebauungsplanverfahrens durch Beteiligung der betreffenden Träger öffentlicher Belange abgesichert.

Die frühzeitige Beteiligung der Stadtwerke Solingen hat ergeben, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die Ziele des Regionalplanes stimmen somit mit den Planungen im Bereich der siebten Änderung des Bebauungsplans 35 überein.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Flurstück 588 wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und das Flurstück 587 als Wohnbaufläche dargestellt.



ABB. 3: DARSTELLUNG FNP 1993 (AUSZUG)

GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des kompakten

Siedlungsgebietes selbst von den zentralen Teilen der Innenstadt maximal 2 km Fußweg (ca. 1-1,4 km Luftlinie) bis zu den Naherholungsgebieten zurückzulegen sind (GOP 2001 :7).

BEBAUUNGSPLAN

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 (in Kraft getreten 1984).

Der Bebauungsplan weist die Flurstücke 587 und 588 als öffentliche Grünflächen aus. Das Flurstück Nr. 588 ist mit der Signatur „Spielplatz Typ B“ belegt. Im östlichen Bereich des Plangebietes schließt eine öffentliche Verkehrsfläche mit sieben Parkplätzen an.

Das Flurstück 587 sollte nach dem städtebaulichen Konzept zwei Spielplätze abseits einer öffentlichen Verkehrsfläche durch einen Weg in der öffentlichen Grünfläche verbinden.

SPIELPLATZENTWICKLUNGSPLAN

Im Spielplatzentwicklungsplan (Ratsbeschluss 2005) ist der Kinderspielplatz Am Bruchhauser Kamp als Typ B/C eingestuft, wobei er aber für einen „reinen“ B-Platz als zu klein bewertet wird (reine B-Typen sind eher selten).

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35 aus dem Jahr 1984 sind drei Kinderspielplätze eingetragen. Es handelt sich nach damaliger Planung um jeweils einen Spielplatz des Typs A, B und C. Man hat damals in der städtischen Planung drei Plätze für jeweils unterschiedliche Altersgruppen vorgesehen.

Dies ist dann nicht realisiert worden. Der Kinderspielplatz „Am Bruchhauser Kamp“ wurde als Typ B/C und der Spielplatz „Pestalozzistraße“ als Typ A/B realisiert. Mit diesem Angebot war der Bedarf im Umfeld abgedeckt und der 3. Platz (geplant als Typ C) wurde nicht mehr gebaut, da die Entfernung zum Kinderspielplatz „Am Bruchhauser Kamp“ nur ca. 150m beträgt. Dieser Spielplatz, südwestlich des Wendehammers der Straße Am Bruchhauser Kamp, soll zukünftig auch nicht realisiert werden.

SONSTIGES

Laut der Erreichbarkeitsanalyse des Stadtentwicklungskonzepts für Wohnbauflächen aus 2010 befinden sich für die Zielgruppen Familien sowie 1- bzw. 2-Personen-Haushalte alle wichtigen nachfragespezifischen sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in optimaler Entfernung, für die Zielgruppe Senioren mindestens zu 50% der Kriterien in hinreichender Entfernung.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die Spielplatzfläche in eine Wohnbaufläche und die „Wegefläche“ (Flurstück 587) in eine private Grünfläche umzuwandeln.

Die im Bebauungsplan Nr. 35 vorgesehene zusätzliche Verbindung von zwei in der ursprünglichen städtebaulichen Planung vorgesehenen Spielplätzen ist nach Aufgabe des nördlichen Spielplatzes nicht mehr erforderlich. Als private Grünfläche könnte diese somit ggfs. an die Anlieger veräußert werden.

Auf dem potentiellen Baugrundstück soll ein kleines Mehrfamilienhaus mit ca. 600 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Das würde (abhängig von der Wohnungsgröße) fünf bis sechs Wohnungen entsprechen. Um den entstehenden Kfz-Stellplatzbedarf zu decken, werden bisher öffentlich genutzte Parkplätze teilweise in private Stellplätze umgewandelt. Zwei öffentliche Parkplätze sollen erhalten bleiben.

4. Planverfahren

Um die geplante Nutzung zu verwirklichen, soll der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden. Ein solches Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

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

Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan Nr. 35, 7. Änderung diese Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Trotz der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten dieser Verfahrensart, wurde nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung zu erhalten und das Abwägungsmaterial möglichst umfassend zusammen stellen zu können.

Die Bürgeranhörung zum Entwurf des Bebauungsplans fand am 12.05.2016 statt.

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

Hierfür wurde die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf parallel zum Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch gemäß §34 Landesplanungsgesetz beteiligt. Mit Schreiben vom 21.04.2016 teilte die Regionalplanungsbehörde mit, dass sie keine landesplanerischen Bedenken hat.

Zur Offenlage wurde das Plangebiet um die Grünfläche (Flurstück 587) erweitert, da dieses Grundstück von einer öffentlichen in eine private Grünfläche im Bebauungsplan umgewandelt werden soll. Auf Flächennutzungsplanenebene ändert sich nichts, die Fläche soll weiterhin als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Somit war eine weitere Beteiligung der Regionalplanungsbehörde nicht notwendig.

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

5. Planinhalte

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, um die Errichtung eines Wohngebäudes möglich zu machen. Die „Wegefläche“ wird als Grünfläche festgelegt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Detail enthält der Bebauungsplan Nr. 35-07 folgende Aussagen:

- Die maximale Bautiefe des Gebäudes wird ohne Berücksichtigung von Balkonen oder ähnliches auf 13m begrenzt.
- Für die siebte Änderung wird mit Hilfe von Baugrenzen eine überbaubare Fläche von knapp 300qm mit maximal zwei Vollgeschossen plus Dach festgesetzt.

- Es wird gemäß § 17 (1) BauNVO eine GFZ von 0,6 und eine GRZ von 0,4 für das reine Wohngebiet ausgewiesen.
- Es soll für den Geltungsbereich eine offene Bauweise bestimmt werden, so dass zu den Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen gemäß Bauordnung NRW einzuhalten sind.
- Die maximale Traufhöhe von 6,4m bemisst sich ab dem Bezugspunkt (Straßenniveau)
- Als Dachform wird ein Satteldach vorgesehen, wobei die Dachneigung zwischen 30° und 40° liegen muss.

Durch diese Vorgaben soll sich das Wohngebäude harmonisch in seine Umgebung einfügen.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch bestehende öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet. Die Straße Am Bruchhauser Kamp tangiert östlich direkt die Fläche. Diese Anliegerstraße endet nach Süden verlaufend in einem Wendehammer und ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut. Im Norden befindet sich die Pestalozzistraße, im Westen der Bruchhauser Weg. Beide sind als Haupteerschließungsstraßen gewidmet und liegen innerhalb einer größeren Tempo 30 Zone.

Um den entstehenden Stellplatzbedarf zu decken, werden die bisher öffentlich genutzten Parkplätze östlich des Grundstücks (im Plangebiet) in private Stellplätze umgewandelt. Carports und Garagen werden ausgeschlossen.

Zwei öffentlich nutzbare Parkplätze sollen auch künftig zur Verfügung stehen.



FOTO 3: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH AM BRUCHHAUSER KAMP

Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Einschränkung der Bodenversiegelung und der Beeinträchtigung der benachbarten Ruhezonen die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports ausgeschlossen.

Um Gefährdungen von Nutzern der Straße beim Ausparken von den privaten Stellplätzen zu minimieren, wird festgesetzt dass bei allen Zu- und Abfahrten (Stellplätze, aber auch Zuwegungen) ausreichende Sichtdreiecke freizuhalten sind. In den seitlichen Bereichen der Zu- und Abfahrten dürfen keine die Sicht einschränkenden Einfriedungen oder Ein- bzw. Ausbauten errichtet oder Anpflanzungen vorgenommen werden.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet gut bis mäßig an das Busliniennetz der Stadt Hilden angebunden. Am Haltepunkt „Weidenweg“ halten die Buslinien 03 und 785 (Richtung Düsseldorf und Richrath/ S-Bahn Hilden Süd), dieser ist ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Die Bushaltestelle „Schützenstraße“ wird ebenfalls von der Linie 03 angefahren (Ortsbuslinie Hilden-Nord – Stadtmitte – Hilden-Süd) und ist fußläufig in ca. 300 m vom Plangebiet aus zu erreichen.

5.3 Ver- und Entsorgung

In der Straße Am Bruchhauser Kamp sind Leitungstrassen für Elektrizität, Gas, Wasser, Kommunikation für die Versorgung nach § 9 (1) Nr.12 BauGB und Abwasserkanäle (Schmutzwasser, Regenwasser) für die Entsorgung nach § 9 (1) Nr.14 BauGB verfügbar, die bereits der Ver- und Entsorgung der heutigen umliegenden Bebauung dienen. So sind alle Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur vorhanden, um mit normalen Hausanschlüssen die technische Versorgung des Plangebietes herzustellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes 35, 7. Änd. und die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich über die vorhandene Kanalisation gesichert.

ABLEITUNG DES SCHMUTZWASSERS:

Die Ableitung des im Plangebiet bisher anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Am Bruchhauser Kamp“. Das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus der neu ausgewiesenen Baufläche ist über diesen vorh. Schmutzwasserkanal an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation zur Ableitung Richtung Kläranlage Düsseldorfer Straße anzuschließen.

ABLEITUNG DES REGENWASSERS:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Regenwassereinleitung DE-05-G Bruchhauser Weg in den Garather Mühlenbach. Der Einleitung ist ein Regenrückhaltebecken in offener Bauweise vorgeschaltet. Auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes und des Abwasserbeseitigungskonzeptes ist hier noch eine Regenwasserbehandlung geplant. Die Planung erfolgt in Absprache mit dem BRW im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie.

Unabhängig davon ist eine Ableitung des Regenwassers aus der Baufläche in die vorh. Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Bruchhauser Kamp“ u.a aus hydraulischen Gründen ausgeschlossen.

Aus diesem Grunde, aber auch in Anlehnung an den § 51 a des Landeswassergesetzes ist die Beseitigung des Regenwassers über dezentrale Versickerungsanlagen auf dem Grundstück erforderlich. Die anstehenden Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Müller zu.

5.4 Pflanzbindung

Auf der Fläche sind sechs Bäume zu finden. Eine Prüfung des Sachgebiets Grünflächen/Forst der Stadt Hilden hat ergeben, dass sich darunter keine Bäume befinden, welche im Bebauungsplan aus städtebaulichen oder sonstigen Gründen dauerhaft zum Erhalt festgeschrieben werden müssten. Jedoch sind darunter Bäume, welche unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle (Ausgleich außerhalb des Plangebietes) bei Fällung aufgrund der Baumaßnahme muss dementsprechend durch den Bauherren erfolgen.

Zur Abgrenzung der öffentlichen Parkplätze von privaten Stellplätzen soll eine Hecke gepflanzt werden.

5.5 Gestaltung und Zulässigkeit von Nebenanlagen

Damit sich das Vorhaben auch bezüglich der Vorgartengestaltung harmonisch in die Umgebung einfügt, sollen Abstellanlagen für private Abfall- und Recyclingbehälter sowie Fahrradboxen (oder ähnliches) so gestaltet werden, dass sie zur öffentlichen Straße hin nicht

auffallen. Deshalb wird festgesetzt, sie hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unterzubringen oder mit Zäunen oder Pergolen einzuhausen, die mit einheimischen Pflanzen zu begrünen sind.

Aus demselben Grund wird auch festgesetzt, dass baugenehmigungspflichtige Einfriedungen nicht zulässig sind. Somit dürfen Einfriedungen an der Straße maximal einen Meter und an den übrigen Grundstücksgrenzen maximal zwei Meter hoch sein.

6. Umweltverträglichkeit

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

6.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

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

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten über eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (ASP I) bei dem Büro „umweltbüro essen“ in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt in seiner Bewertung zu folgendem Ergebnis:

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen.

Zudem gilt, dass die auf den beurteilten Flächen angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“ (vgl. umweltbüro essen S.8).

6.2 Boden, Altlasten und Wasser

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann (Stand: 2015) befindet sich in dem Geltungsbereich der siebten Änderung des Bebauungsplans 35 keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder aus heutiger Sicht festzusetzenden Überschwemmungsgebiet.

Das gesamte Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Stadtwerke Solingen im Hildener Ortsteil Karnap (siehe auch Kap. 2).

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten bei dem Ingenieurbüro Müller (aus Hilden) in Auftrag gegeben. Dieses hat ergeben, dass die Versickerung von Oberflächenwasser in den anstehenden Sanden und Kiesen durchgeführt werden kann. Ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem sog. mittleren höchsten Grundwasserhorizont ist gewährleistet. Eine Unterkellerung des Neubaus ist zudem möglich. (vgl. Müller S. 7).

6.3 Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht im Weiteren verbal argumentativ. Die Stadt Hilden hat im Rahmen der zunächst angedachten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 ein Klimagutachten in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden relevanten Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet, sollen im Folgenden dargestellt werden.

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

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

Die gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zeigt, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35-07 infolge seiner bisherigen Nutzung bioklimatisch gering belastet ist. Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung.

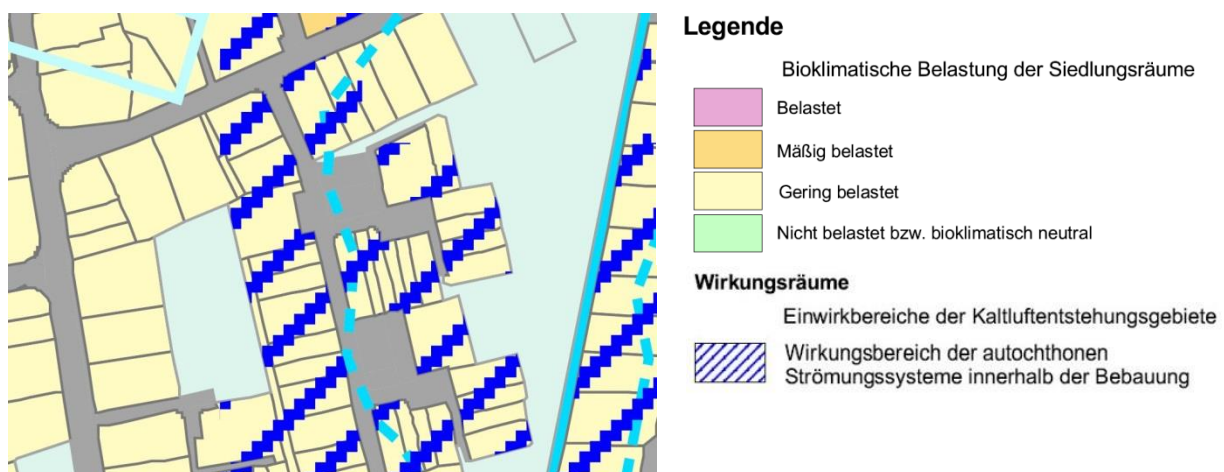


ABB. 4: KLIMA- UND IMMISSIONSÖKOLOGISCHE FUNKTIONEN
(AUSZÜGE)

Die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen wurde bei dieser Untersuchung für die Fläche als gering eingestuft. Dadurch wird sie, wie oben erläutert, nicht als klimaökologisch relevant eingestuft.

Der Geltungsbereich stellt einen klimatisch günstigen Siedlungsraum dar. Solche Räume weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, wodurch empfohlen wird, keine weiteren Verdichtungen auf diesen Flächen vorzunehmen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 50% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen (z.B. Rasenflächen, Gehölzpflanzungen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Um eine eigenständige Bedeutung für das Klima oder die Luftqualität in Hilden zu haben, ist das Plangebiet sowohl zu klein als auch zu sehr in den Bebauungszusammenhang des

Siedlungsraumes Hilden integriert. An dieser Situation wird sich auch nach der Umsetzung des im Bebauungsplan vorgesehenen Projekts nichts verändern.

Da durch die geplante Bebauung nur eine äußerst geringfügige Erhöhung des PKW-Verkehrs zu erwarten ist (fünf bis sechs neue Wohneinheiten), ist keine Zunahme der Luftschadstoffe im Plangebiet zu erwarten.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange regte die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann an, den folgenden textlichen Hinweis aufzunehmen, um mögliche Störwirkungen durch die ungünstige Aufstellung stationärer Geräte auf die Nachbarschaft auszuschließen:

„Im Plangebiet ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke zulässig, deren Geräuschimmissionen vor dem Nachbarwohnhaus den jeweils zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 der TA Lärm für die Nachtzeit, ggfls. unter Berücksichtigung der Vorbelastung, unterschreiten. Die Aufstellung der Anlage soll dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend erfolgen.“

Als Erkenntnisquelle für die Auswahl geeigneter Geräte und für geeignete Aufstellmöglichkeiten kann laut der Unteren Immissionsschutzbehörde der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz genutzt werden.

Der Leitfaden ist zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes z.B. auf der Internetseite des Umweltministeriums NRW abrufbar.“

6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude, für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen werden. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind dabei zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist anschließend abzuwarten.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 35, 7. Änderung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Der Grundstückseigentümer hat beschlossen, das Grundstück der WGH als Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH zur Verfügung zu stellen, um dort öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die bisher öffentlichen Flächen im Plangebiet wurden im Teilumlegungsplan Nr. U23/1 vom 20.02.1984 zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Hilden gemäß § 55 Abs. 2 BauGB zu Eigentum zugewiesen.

Der Umlegungsausschuss der Stadt Hilden hat über die Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes beraten und beschlossen, dass die Auswirkungen für die ehemaligen Umlegungsbeteiligten so gering sind, dass der Umlegungsplan nicht nach § 73 BauGB geändert werden muss.

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Neubau des Wohnhauses ist für den Zeitraum 2017/18 vorgesehen. Der Stadt Hilden entstehen nach Durchführung dieser Bebauungsplanänderung keine weiteren Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung des hier geplanten öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

In der Nähe gibt es den Kinderspielplatz Pestalozzistraße, welcher vom Plangebiet Luftlinie nur ca. 70 Meter entfernt liegt. Dieser Kinderspielplatz ist mit ca. 7400 qm (plus anschließender Grünfläche von ca. 5.840 qm) zehn Mal so groß, wie der Spielplatz Am Bruchhauser Kamp. Da dieser Spielplatz nur für die Altersgruppe 11-13 ausgebaut ist, soll seine Ausstattung noch für die jüngeren Altersgruppen ergänzt werden, so dass er dann die Erfordernisse der Spielplatzkategorien A,B und C bedient und den hier aufzugebenden Spielplatz ersetzen kann.

Da der Kinderspielplatz Pestalozzistraße in unmittelbarer Nähe liegt und durch Ergänzung von Spielgeräten für Kinder allen Altersgruppen angemessen gestaltet werden kann, ist in diesem Quartier kein weiterer Ersatz für den hier überplanten Kinderspielplatz notwendig.

Im Falle einer Bebauung des Spielplatzes Am Bruchhauser Kamp könnten die heute noch auf dem Spielplatz vorhandenen Spielgeräte Wiederverwendung auf nicht oder nur wenig bestückten städtischen Flächen finden, wie z.B. den neuen Asylunterkünften Am Südfriedhof. Eine Verlagerung der Spielgeräte auf den Spielplatz Pestalozzistraße wäre aus Sicht des Tiefbau und Grünflächenamtes nicht sinnvoll, da er für die Altersgruppe unter 6 Jahren ausgebaut werden muss. Dies erfordert teilweise andere Spielgeräte als diese, die auf dem Kinderspielplatz Am Bruchhauser Kamp vorhanden sind.



FOTO 4 BIS 7: SPIELPLATZ PESTALOZZISTRASSE

9. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 20.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung beschlossen. Bekanntgemacht wurde der Aufstellungsbeschluss am 02.02.2016. Das Verfahren soll gemäß des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes *im Bereich des Spielplatzes (Flurstück 587) ist von der Berichtigung ausgenommen, diese wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.*

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

Hilden, den 30.09.2016

Im Auftrag

(Groll)

SGL Planung

Quellen- und Literaturverzeichnis

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

Ingenieurgesellschaft Müller – Geotechnik * Grundbau * Bodenmechanik, Gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben Am Bruchhauser Kamp 4a, Stand April 2016, Hilden

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

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

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

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

Umweltbüro essen, Grünordnungsplan, Stand 2001, Essen

Umweltbüro Essen- Bolle und Partner, Spielplatzentwicklungsplan Hilden, April 2004, Essen

Umweltbüro Essen- Bolle und Partner, Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG, Bebauungsplan Nr. 35, 7. Änderung „Am Bruchhauser Kamp 4a“, Stand März 2016, Essen

Gesetzestexte

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722)

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