Begründung
Entwurf

Bebauungsplan Nr. 263

für den Bereich

„Schützenstraße 41 bis 43“

Stand: 19.10.2017

Gliederung

Teil A - Begründung 3
1. Lage und Größe des Plangebietes 3
2. Städtebauliche Situation 3
3. Rechtsgrundlagen 4
4. Bisheriges Planungsrecht 4
5. Verfahren 5
6. Ziel und Zweck der Planung 6
7. Städtebauliche Konzeption 7
7.1 Planungsvarianten 8
7.2 Städtebaulicher Entwurf 9
7.3 Erschließung 10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen 13
8.1 Art der baulichen Nutzung 13
8.2 Maß der baulichen Nutzung 13
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 16
8.4 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen 18
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 19
8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19
8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 20
8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 20
8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 21
8.10 Verkehrsflächen 23
8.11 Gestalterische Festsetzungen 24
8.12 Nachrichtliche Übernahmen 24
8.13 Hinweise 24
9. Umweltauswirkungen 25
9.1 Schutzgut Mensch 25
9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 27
9.3 Schutzgut Boden 28
9.4 Schutzgut Wasser 29
9.5 Schutzgut Klima und Luft 29
9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 30
9.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 30
9.8 Wechselwirkungen 30
10. Kosten 31

Teil A - Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt und südlich der S-Bahn-Trasse. Es ist allseitig von Wohnbebauung sowie im Westen von der Schützenstraße umgeben. Im Norden begrenzt die Nordgrenze des Flurstückes 1625, im Osten die Ostgrenze der Flurstücke 1625 und 727, im Süden die Südgrenze des Flurstücks 729 sowie im Westen die Schützenstraße und eine um rund 30 m nach Osten versetzte fiktive Linie unmittelbar hinter dem Wohngebäude Schützenstraße 41a den Geltungsbereich. Das Plangebiet umfasst in Gänze die Flurstücke 726, 727 und 729 sowie zum Teil das Flurstück 1625 in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Der Baublock, in dem sich das Plangebiet befindet, wird im Norden vom Albert-Schweitzer-Weg, im Osten von der Richrather Straße, im Süden von der Uhlandstraße sowie im Westen von der Schützenstraße umschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3.080 m^2.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist auf dem Flurstück 726 und 727 derzeit mit dem straßenseitig liegenden Wohngebäude Schützenstraße 43 sowie einigen Nebenanlagen bebaut. Dabei ragt das Bestandsgebäude Schützenstraße 43 auf den Bürgersteig und somit in den Straßenraum der Schützenstraße hinein. Der Großteil des rückwärtigen Grundstücks wird als Garten genutzt; ebenso etwa hälftig der straßenseitige Grundstücksteil. Die Wohngebäude Schützenstraße 41 und 41a liegen außerhalb des Plangebiets im Flurstück 1625; ein weiteres dazugehöriges Wohnhaus sowie Nebengebäude (wie etwa Garagen oder Schuppen) und der Garten liegen innerhalb des Plangebiets auf dem von der Schützenstraße rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 1625. Das Flurstück 729 ist frei von Bebauung; es liegt im Süden des Plangebietes.

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Es befindet sich im durchmischten Übergangsbereich von überwiegend mehrgeschossiger Mehrfamilienhausbebauung entlang der Richrather Straße zur überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung östlich der Schützenstraße. Die Hauptgebäude der direkten Umgebung, insbesondere entlang der Schützenstraße, weisen überwiegend eine Zwei- und Dreigeschossigkeit auf. Vereinzelt sind ein- und viergeschossige Wohngebäude zu finden. Die Schützenstraße wird größtenteils von giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldächer) in teils geschlossener Bauweise flankiert.

Fußläufig sind zahlreiche Angebote der Nahversorgung und der sozialen sowie sonstigen Infrastruktur erreichbar; so etwa Einkaufsmöglichkeiten an der Richrather Straße, ein großflächiger Kinderspielplatz an der Jahnstraße, nordwestlich eine Sportanlage, die Wilhelm-Busch-Grundschule an der Klusenstraße, der Schulcampus an der Pungshausstraße, die Grundschule an der Schulstraße sowie einige kirchliche und soziale Einrichtungen. Im Westen, etwa 300 m entfernt vom Plangebiet, erstreckt sich der Gewerbepark Süd. Nördlich des Plangebietes schließt jenseits der Gleisanlagen in knapp 700 m Entfernung die Innenstadt mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einem umfangreichen Einkaufsangebot an.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Nordöstlich in etwa 300 m Entfernung ist das Plangebiet über die S-Bahn-Haltestelle „Hilden Süd“ gut an den regionalen Schienenpersonennahverkehr in Richtung Düsseldorf und Solingen angebunden. Dort ist auch die Bushaltestelle „Hilden Süd“ der Linie 785; die Bushaltestelle „Gewerbepark Süd“ liegt ebenfalls in etwa 300 m Entfernung westlich des Plangebiets. Weitere Buslinien sind am Lindenplatz etwa 700 m vom Plangebiet entfernt.

Östlich des Gebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die klassifizierte Ausfallstraße „Richrather Straße“, über welche das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die Stadt Hilden besitzt durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch den Anschluss an die überregionalen Fernstraßen (Bundesautobahn A3, A46 und A59) auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst.

Sowohl die vorhandene soziale Infrastruktur, als auch die bestehende Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes bieten im innerstädtischen Kontext optimale Bedingungen für stadtnahes bzw. innerstädtisches und gleichermaßen familienorientiertes Wohnen. Die Wohnsituation mit überwiegend ruhigen Tempo-30-Straßen sowie dem großen Kinderspielplatz an der Jahnstraße bietet Kindern die Möglichkeit zum Spielen, Aneignen und Sozialisieren. Das bestehende institutionalisierte Bildungs- und Freizeitangebot stellt darüber hinaus gute Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder dar.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Plangebiet selbst sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft vorzufinden. Ferner befinden sich auf dem Plangebiet sowie in der direkten Umgebung des

Plangebietes keine eingetragenen FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die direkte Umgebung wird im FNP ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Es ist somit Teil einer großen, zusammenhängenden Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Planungen in diesem Bereich richteten sich bisher, vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263, nach § 34 BauGB. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls keine rechtskräftigen Bebauungspläne, sodass auch hier die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB erfolgt.

5. Verfahren

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden am 31.08.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4b BauGB mit dem Ziel beschlossen, auf dem Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilien- und mehreren Einfamilienhäusern besteht. Es soll die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Umstellung des Verfahrens soll parallel im Zuge des Offenlagebeschlusses erfolgen. Durch die Planung soll eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Es werden keine weiteren Bebauungspläne geändert, ergänzt oder aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan stehen. Im Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl werden die Schutzgüter sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen einer Artenschutzprüfung und der vorliegenden Begründung behandelt.

Der Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden zur frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.08.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016. Bei der Bürgeranhörung wurden insgesamt 3 Entwurfsvarianten vorgestellt und diskutiert. Zur Bürgerbeteiligung wurden von Anwohnern zwei weitere Entwurfsvarianten vorgelegt. Im Ergebnis der Beteiligung kann festgehalten werden, dass teils der Bedarf für eine zusätzliche wohnbauliche Nachverdichtung in Frage gestellt wird und dass in diesem Zusammenhang die wohnbauliche Ergänzung rückwärtig der Bebauung Schützenstraße eher weniger dicht und behutsamer erfolgen sollte. Es wurden u.a. alternative Bebauungen längs der Schützenstraße und für den rückwärtigen Bereich vorgeschlagen, es wurden Hinweise zur Erschließung und zur Verkehrssituation sowie zur Parkraumsituation vorgebracht. Weiter wurden Hinweise auf planbedingte Auswirkungen (Schall und Verschattung) auf die umgebende Bebauung gegeben. Es wurden Hinweise zur

ökologischen Bedeutung des Plangebietes auch für Tierarten vorgetragen. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verschattungsstudie erstellt. Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 09.11.2016 bis zum 12.12.2016. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren 3 Planvarianten für das Plangebiet. Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen konnten weitgehend Berücksichtigung finden. Aufgrund der Stellungnahme der Feuerwehr wurde im Einfahrtsbereich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeweitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Nachgang dazu wurde im weiteren Verfahrensablauf deutlich, dass etliche Anlieger gegenüber der Planung in der vorgestellten Form ablehnten. Aufgrund der konfliktbehafteten Situation beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegergespräch fand am 29.03.2017 statt und es wurde der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 21.06.2017 mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage dieses Kompromissvorschlages beschlossen.

6. Ziel und Zweck der Planung

Großräumige Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in der Stadt Hilden weitgehend erschöpft. Da die Wohnraumnachfrage in der Stadt weiterhin hoch ist, bleibt die Nachverdichtung und Innenentwicklung – auch bezüglich kleinteiliger Flächen und Baulücken – unerlässlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Gartenflächen der Bestandsbebauung der Schützenstraße im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die straßenseitige, eingeschossige Bestandsbebauung der Schützenstraße 43 sowie die Nebenanlagen sollen zurückgebaut werden. Ein straßenbegleitendes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus nutzt die derzeit minderbebaute Lücke an der Schützenstraße und im hinteren Gartenbereich werden mehrere Einfamilienhäuser entwickelt.

Durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Plangebiet in innenstadtnaher integrierter Lage wird sowohl dem öffentlichen Interesse Genüge getan, als auch ein klar definiertes städtebauliches Ziel formuliert, nämlich die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich anstelle der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich. Hierbei handelt es sich um eine bei der Stadt Hilden nicht nur ernsthaft gewollte, sondern auch schon seit langem regelmäßig umgesetzte Konzeption. Der flächensparende Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung ist ein im § 1a Abs. 1 BauGB formuliertes öffentliches Interesse.

Das Plangebiet ist im innerstädtischen Bereich für alle Altersgruppen interessant, da kurze Wegebeziehungen zur Hildener Innenstadt bestehen. Die Nachverdichtung und mit dem Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Innenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der

kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche im strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden (Stand November 2010) als gute Leitlinie beurteilt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 sollen die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfes umgesetzt und das Planungsrecht für die Wohnbebauung an diesem Standort vorbereitet werden.

7. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, eine gute Ausnutzung der Flächen zu verwirklichen, um die gut erschlossene innerstädtische, kleinteilige Reservefläche auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden effizient zu nutzen. So sollen in einer angemessenen Dichte für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO verschiedene Wohnhaustypologien berücksichtigt werden, die ein breites Spektrum an potenziellen Bewohnern ansprechen.

Der umliegenden, straßenseitigen Bebauungsstruktur, die überwiegend zwei- bzw. dreigeschossige Mehrfamilienhaustypen in geschlossener Bauweise mit Vorzonen aufweist, wird ein städtebauliches Pendant angegliedert, wodurch ein zusammenhängendes Straßenbild entsteht. Der Bestandsbau Schützenstraße 43 wird zurückgebaut; das Flurstück 726 wird dadurch freigestellt. Die rückwärtige Bebauung fügt sich in ihrer Kubatur in die „Hinterlandbebauung“ der Blockstruktur ein. Diese weist größtenteils untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Schuppen auf, aber vereinzelt auch Hauptgebäude mit geringfügiger Gebäudehöhe mit Wohn- oder Gewerbenutzungen (z.B. Schützenstraße 37 oder Richrather Straße 48). Im Hinterland des Plangebiets sind Doppelhäuser und Einzelhäuser mit umschließenden Gartenbereichen vorgesehen; die Erschließung der angedachten Hinterlandbebauung erfolgt durch einen privaten Erschließungsweg in Form einer Stichstraße. Die geplanten Gebäude fügen sich somit in die funktionelle Struktur des Umfeldes ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung der Wohnfunktion des umgebenden Stadtgebietes beitragen.

Darüber hinaus wird der bauordnungsrechtlich zulässige, bestehende Gebäudeteil des Wohnhauses „Schützenstraße 41a“ mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den aktiven Bestandschutz auf der einen Seite sowie andererseits die städtebauliche Ordnung der an die Vorderbebauung angegliederten Hinterhausbebauung zu gewährleisten. Innerhalb des gesamten Baublockes bildet diese Bauweise mit grenzständigen und an den Vorderbau aneinander gebauten Hinterhäusern eine städtebauliche Prägung für das Ortsbild. Derzeit besteht für diesen Bereich Planrecht nach § 34 BauGB und damit auch aktiver Bestandsschutz. Dieser aktive Bestandsschutz wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt und planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen ermöglichen es, dass z.B. bei unvorhergesehenem Abgang (z.B. durch Naturgewalt oder Brand) ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) im Umfang des Bestandes errichtet werden kann. Damit trägt der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 (1) Grundgesetz (GG) sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Rechnung und es werden damit die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Gleichzeitig erfordert das bestehende Planrecht nach § 34 BauGB die planerische Steuerung auf Ebene des Bebauungsplanes, da hierdurch ein städtebaulicher Missstand erwachsen kann. Eine gezielte städtebauliche Ordnung dieser Bebauung „in dritter Reihe“ (insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung) wird mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan planungsrechtlich

vorbereitet und damit das städtebauliche Ziel verfolgt, innerhalb des vorhandenen Baublockes eine überhöhte Entwicklung der Hinterhaus-Situation städtebaulich zu reglementieren. Dagegen besteht für den vorderen Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a (außerhalb des Geltungsbereichs) aufgrund der bereits bauordnungsrechtlich zulässigen Ausschöpfung nach § 34 BauGB kein planerisches Erfordernis, auf Ebene des Bebauungsplanes städtebauliche Ordnung zu schaffen.

7.1 Planungsvarianten

Neben den drei Entwurfsvarianten, welche Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren, wurden bei der Bürgeranhörung zwei weitere Entwürfe von Anwohnern vorgelegt. Unter dem Begriff „Bungalow-Siedlung – Barrierefrei, ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behinderten-gerecht“ wurden zwei Varianten vorgestellt, welche parallel zur Schützenstraße je ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich Dach und Garagenhof sowie im rückwärtigen Bereich je eine Bebauung von fünf eingeschossigen Bungalows vorsehen. Die beiden Varianten greifen somit das grundsätzliche städtebauliche Konzept der durch die Stadt Hilden vorgestellten Varianten auf. Die beiden Varianten unterscheiden sich bei der Anordnung der fünf Bungalows im rückwärtigen Grundstücksteil. Die vorgelegten Planvarianten der Anwohner bilden eine tragfähige Diskussionsgrundlage, können die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Ziele der Stadt Hilden jedoch nicht in Gänze umsetzen.

Die Stadt Hilden beabsichtigt eine flächensparende Bauweise im Sinne eines schonenden Umgangs mit der knappen Ressource Boden vorzunehmen. Demnach führen die beiden Bürgervarianten zu einer relativ geringen Dichte und geringen Anzahl an Wohneinheiten. Die Varianten bleiben vor dem Hintergrund der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zurück. Auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird längs der Schützenstraße eine höhere Bebauung analog der umgebenden Bebauung angestrebt. Zwar greift die Positionierung des Mehrfamilienhauses schlüssig die nördliche Straßenflucht der Schützenstraße auf, jedoch werden bei dem abgewinkelt stehenden Mehrfamilienhaus stärkere Bezüge zu der Bebauungsstruktur der Uhlandstraße erzeugt, was aus Sicht der Stadt Hilden zu begrüßen ist. Auch besteht aus Sicht der Stadt Hilden das Potenzial, die Bebauung der Einfamilienhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Dach auszubilden. So kann ein Übergang von der dreigeschossigen Bebauung der Uhlandstraße über das Plangebiet in den Blockinnenbereich erreicht werden. Die von den Anwohnern vorgelegten Bungalowtypen wären in der dargestellten Form teilweise nicht marktgängig realisierungsfähig, da die Gebäudetiefen der gewinkelten Gebäude teils nur wenige Meter einnehmen. Dieser Punkt könnte jedoch unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgrößen geheilt werden.

Aufgrund der von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zur Belichtungssituation wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung in Form einer Verschattungsstudie untersucht und im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weitere Varianten erarbeitet. Die Verschattungsstudie wurde sodann unter Berücksichtigung der erarbeiteten Varianten fortgeschrieben.

Darüber hinaus regten einzelne Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden eine weitere Variante an, die lediglich eine straßenbegleitende Mehrfamilien-hausbebauung mit rückwärtigem Garagenhof vorsieht; also eine Planung, die bereits gemäß § 34 BauGB realisierbar wäre. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden werden mit dieser Variante nicht berücksichtigt.

Aufgrund der konfliktbehafteten Situation beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegergespräch zur Befriedung des konfliktbehafteten Entwurfsprozesses fand am 29.03.2017 statt und es wurde der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Dieser Kompromissvorschlag sowie die bis dahin erarbeiteten und von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Planungsvarianten wurden dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in der Sitzung am 21.06.2017 zur Diskussion vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Kompromissvorschlages beschlossen.

7.2 Städtebaulicher Entwurf

Die als „Kompromissvorschlag“ beschlossene Entwurfsvariante wurde auf Grundlage des Anliegergesprächs erarbeitet und berücksichtigt dabei gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die von Seiten der Öffentlichkeit und der angrenzenden Nachbarn vorgetragenen Anregungen sowie gleichsam die städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden.

Die bestehende, eingeschossige Vorderbebauung wird samt den rückwärtigen Nebenanlagen zurückgebaut. Das geplante Mehrfamilienhaus reagiert somit entsprechend der Planungsintention der Nachverdichtung in seiner Baustruktur auf die straßenbegleitende, zwei- bis dreigeschossige, weitgehend geschlossene Umgebung und komplettiert mit der Schließung der derzeit minderbebauten Lücke das städtebauliche Bild der Schützenstraße. Zudem wird mit der Einhaltung der Gebäudeflucht der Straßenraum der Schützenstraße vom vorhandenen straßenseitigen Gebäude befreit. Vorgesehen ist hier ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss, entsprechend der in der weiteren Umgebung vorzufindenden modernen Baustruktur. Dabei werden die Traufkanten der umliegenden Mehrfamilienhäuser an der Schützenstraße berücksichtigt. Der Umgebung folgend ist eine gärtnerisch angelegte Vorzone als Eingangsbereich vorgelagert. Das Wohngebäude nimmt die südlich angrenzende Bauflucht orthogonal auf und reagiert so auf den leichten Bogenverlauf der Schützenstraße und nimmt so die Gebäudestellung der Uhlandstraße auf. In den rückwärtigen Freianlagen des Mehrgeschossbaues können Wohngärten für die Erdgeschossbewohner sowie eine Gemeinschaftsfläche für das Kinderspiel ermöglicht werden.

Beidseitig des geplanten Privatweges ist eine offene Planbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Auch hier wird der Bestand bis auf das rückwärtige Nebengebäude des Wohnhauses der Schützenstraße 41a zurückgebaut. Südlich des Erschießungsweges sind vier zweigeschossige Doppelhaushälften sowie ein Einzelhaus mit Satteldächern und Südgärten geplant. Nördlich des Privatwegs wird das bestehende Nebengebäude zur aktiven Bestandssicherung und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung erhalten. Im nordöstlichen Bereich ist ein abgestaffeltes Doppelhaus mit Pult- bzw. Flachdach vorgesehen. Dabei ist unter Berücksichtigung der Verschattungssituation auf das nördliche Wohnhaus Schützenstraße 37 der westliche Gebäudeteil eingeschossig und der östliche zweigeschossig vorgesehen.

Es wird für das gesamte Plangebiet insgesamt in Anlehnung an den umliegenden Bestand mit einer Abstaffelung in der Bebauungstypologie eine städtebauliche Auflockerung zu den

hinteren Plangebietsgrenzen erzielt. So erhält die Bebauung südlich des Privatweges eine Zweigeschossigkeit, um einen sinnvollen Übergang zu der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung der Uhlandstraße zu erhalten. Zum östlichen Plangebietsrand wird die Bebauung durch eine Einzelhausstruktur weiter aufgelockert. Für das Doppelhaus nördlich des Privatweges ist die Bebauung ein- bzw. zweigeschossig beabsichtigt und so den baulichen Gegebenheiten nördlich des Plangebietes sowie gleichzeitig der Realisierbarkeit eines marktgängigen Wohnhauses Rechnung getragen. Damit wird die heterogene Bebauungstypologie der umliegenden Wohnbebauung aufgegriffen und sinnvoll ergänzt.

In Anordnung, Dachgestalt und Ausformung reagiert die Hinterbebauung so auf die umgebende Wohnbebauung der Uhlandstraße und der Schützenstraße 37. Die Bebauungsdichte trägt dem Planungsziel der Nachverdichtung sowie des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung. Gleichzeitig reagiert die Planung mit einer abgestaffelten Höhenentwicklung auf die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, sodass die Dreigeschossigkeit der Uhlandstraße und die überwiegende eingeschossige Bebauung der Hinterlandbebauung aufgegriffen wird.

Das Mehrfamilienhaus greift die vorhandenen Trauf-, First- und Gebäudehöhen der benachbarten Mehrfamilienhäuser auf, um die überwiegend geschlossene Bebauung der Schützenstraße städtebaulich zu ergänzen. Die Gebäudeabmessungen der Wohnbebauung im Plangebiet sind entsprechend typischer Tiefen im Wohnungsbau gewählt, sodass auch hier die nachhaltige Ausnutzung der Grundstücke durch die Wahl bewährter Grundrisstypologien gegeben ist.

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Pultdach vorgesehen, um so das Einfügen dieser Dachform in die straßenbegleitende Umgebung der Schützenstraße zu erzielen, da in der weiteren Nachbarschaft bereits moderne Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern realisiert wurden. Die südlich des Privatweges angedachten Einfamilienhäuser nehmen mit Satteldächern die Dachlandschaft der Bestandsbebauung entlang der Uhlandstraße auf, wogegen die Bebauung nördlich des Privatweges mit Flachdächern bzw. Pultdächern die Dachlandschaft der Hinterlandbebauung des Baublockes aufnimmt.

7.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das geplante, straßenseitige Mehrfamilienhaus wird unmittelbar über die Schützenstraße erschlossen. Die Haupterschließung der Einfamilienhäuser erfolgt von der Schützenstraße aus über einen privaten Erschließungsweg als Stichstraße mit 4,75 m Straßenraumbreite gemäß RASt 06 für den Begegnungsverkehr Pkw-Pkw und berücksichtigt die Anforderungen für die Zufahrbarkeit für die Feuerwehr. Hieran schließen die privaten, oberirdischen Stellplätze der rückwärtigen Wohnbebauung an.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehrbewegungsflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Hilden nachzuweisen. Insbesondere für die Hinterlandbebauung (WA2 und WA3) ist am Ende der Stichstraße eine Fläche von 7x12 m im Rahmen der Ausführungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen (Abb. 1).



Abb. 1: Konzeptuelle Darstellung der Feuerwehrbewegungsfläche am Ende der Stichstraße

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der rückwärtigen Einzel- und Doppelhäuser wird gebäudenah in Einzelgaragen mit vorgelagertem Stellplatz untergebracht. Für die Planbebauung nördlich des Privatweges werden zusätzlich drei Stellplätze bzw. Carports vorgesehen. Das Bestandsgebäude der Schützenstraße 41a erhält einen zusätzlichen Stellplatz.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Mehrfamilienhauses erfolgt in einer Tiefgarage, sodass ein städtebaulich geordnetes Quartiersbild ermöglicht wird. Fahrradabstellplätze für die Bewohner des Mehrfamilienhauses werden ebenfalls hier untergebracht. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die „Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung)“ zu berücksichtigen. Die Zufahrt erfolgt direkt über die Schützenstraße durch eine Rampenanlage. Mit der Anordnung einer Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus können zudem oberirdisch wertvolle Flächen erhalten und genutzt werden. So wird oberirdisch die Tiefgarage von Terrassen der Erdgeschossbewohner und einer Gemeinschaftsgrünfläche mit Kinderspielmöglichkeiten überdeckt. Des Weiteren führt die Tiefgarage dazu, dass weniger Verkehr in den rückwärtigen Bereich gelangt und dass mögliche Störungen für das Wohnumfeld hier reduziert werden können. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt

für das gesamte Plangebiet somit gänzlich auf den privaten Grundstücken, sodass ein Zugriff auf die öffentlichen Parkstände im öffentlichen Straßenraum hierdurch nicht erfolgt.

Im Plangebiet werden darüber hinaus keine weiteren Stellplätze für den Besucherverkehr bereitgestellt, da bereits teilweise Planrecht nach § 34 BauGB besteht. Im Vergleich zum bestehenden Planrecht sind Park- oder Stellplätze für Besucher ausschließlich für die zusätzlich generierten Wohneinheiten nachzuweisen. Mit der Planung werden daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den bestehenden öffentlichen Parkraum erwartet.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum allgemein für Besucherverkehre vorzuhalten sind. Die durch die Planung induzierten Stellplatzbedarfe für die Anwohner werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorgaben auf den privaten Grundstücken selbst nachgewiesen. Hierfür werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Deckung der Stellplatzbedarfe getroffen. Es werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift der Bauordnung (VV BauO NRW) eingehalten. Die Richtzahlentabelle sieht für Wohngebäude keine Besucherstellplätze vor. Für die Stadt Hilden besteht darüber hinaus keine Stellplatzsatzung, die eine einheitliche Regelung zur Stellplatzanzahl nach Maßgabe des Gleichbehandlungsgrundsatzes trifft.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt überwiegend durch Erweiterung der bestehenden Infrastrukturen.

Gemäß der Stellungnahme des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers durch die in den umliegenden Straßen bestehende Abwasserkanalisation im Trennverfahren grundsätzlich gesichert. Die Schmutzwasser-beseitigung des gesamten Bebauungsplangebietes kann über den vorhandenen Kanal erfolgen.

Aus hydraulischen Gründen (Überlastung des vorhandenen Regenwasserkanals) ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich, sodass die in den allgemeinen Wohngebieten anfallenden Niederschläge im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zur ortsnahen Versickerung gebracht werden müssen. Für die Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine hydrogeologische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden (Stand: August 2016) durchgeführt und die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bestätigt.

Somit sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung im Sinne des § 55 WHG i.V.m. § 44 LWG NRW vorbereitet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz zu erwarten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Dies sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden damit auch Nutzungen ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Ferner erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans, da von diesen Nutzungen keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten zu befürchten sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen sowie die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen

Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es kann folglich sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen maximal bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 überschritten werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird aufgenommen, um die - durch die zielgesetzte Bebauung im WA 1 - bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze realisieren zu können und gleichzeitig ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten und die mit der Anordnung oberirdischer Stellplätze verbundenen negativen, verkehrlichen Auswirkungen zu vermeiden. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Kappungsgrenze zur GRZ von 0,8 wird durch die Festsetzung nicht überschritten. Dies ist aus den genannten städtebaulichen Gründen zulässig. Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasser-neubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage zu steuern, sind Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen sowie zur Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht getroffen (Ziffer 10.1 der Festsetzungen, Kapitel 8.9 der Begründung). Mit den getroffenen Festsetzungen werden so die Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet abgemildert.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der höheren baulichen Ausnutzbarkeit im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Befriedigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht und kann im Rahmen der Ausführungsplanung verwirklicht werden. Eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies ist grundsätzlich möglich, vor allem aufgrund der Festsetzungen zu Grundflächenzahl, um Tiefgaragen zu realisieren. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Mit der Ausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. durch deren Überschreitung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Es ist planerisches Ziel, eine gute Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren. Aus diesen vorgenannten städtebaulichen Gründen ist eine Überschreitung der Obergrenze nach Baunutzungsverordnung aus planerischer Sicht sinnvoll und vertretbar.

Die Stadt Hilden hat sich dafür entschieden, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festzusetzen. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 ergibt sich aus den festgesetzten Grundflächenzahlen in Verbindung mit der jeweils

festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse keine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung gewährleisten und somit zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild einfügt. Für das straßenseitige Mehrfamilienhaus wird analog zu der umliegenden Bestandsbebauung die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal drei (III) begrenzt. Für die südlich des Privatweges angedachten Einfamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei (II) festgesetzt sowie für die nördlich des Privatweges anschließende Planbebauung auf ein bzw. zwei Vollgeschosse (I, II) festgesetzt, um einen dem Bestand angepassten Übergang der vorgefundenen Geschossigkeiten der Uhlandstraße sowie der Schützenstraße 37 zu ermöglichen. Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entspechend seines Bestandes mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen werden in Abstimmung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse getroffen und orientieren sich an typische Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbau und berücksichtigen in Teilen zusätzlich die Realisierung von Staffelgeschossen. Zudem werden, entsprechend der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, die Höhen der umliegenden Bestandsbebauung berücksichtigt. Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entspechend der bestehenden Traufhöhen festgesetzt.

Die oberen Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen sind in den Festsetzungen eindeutig geregelt. So ist bei Satteldächern der in Metern angegebene obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst) und die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Für die Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika bzw. bei Pultdächern der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Als Flachdächer werden für die Höhenfestsetzungen Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° bestimmt. Die derzeitige Rechtsprechung gibt keinen einheitlichen Hinweis zur Dachneigung von Flachdächern. So wird in Bezug auf die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Architekten und Baugenehmigungsbehörde eine Dachneigung von 0° bis 10° für Flachdächer definiert.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dies ermöglicht Bauherren eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück und dient zudem

der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (Solarenergie). Dabei wird die Fläche der überschreitenden Dachaufbauten prozentual reglementiert sowie die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten im allgemeinen Wohngebiet WA1 nicht zugelassen, um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden. Zudem werden durch die Reglementierung der Überschreitungen wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehende und geplante Wohnbevölkerung durch Verschattungen vermieden.

Die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen beschränkt sich dabei aufgrund der funktionalen Notwendigkeit ausschließlich auf das allgemeine Wohngebiet WA1, da hier entsprechend des städtebaulichen Entwurfes ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist. Einer übersteigerte Höhenentwicklung für die Einfamilienhäuser wird mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht zum Einen eine Differenzierung der Wohnformen und zum Anderen eine Einbindung des Baugebietes in die umgebenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 eine offene Bauweise festgesetzt und durch Baugrenzen eingeschränkt. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Mit der Möglichkeit, im Plangebiet Einzel- oder Doppelhausbebauungen und Mehrfamilienhäuser zu errichten, wird auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnungsmarkt reagiert. Damit reagiert der Bebauungsplan auch auf den städtebaulichen Umstand, dass sich das Plangebiet im heterogenen Übergangsbereich der dicht bebauten Mehrfamilienhaus-Struktur zwischen Richrather Straße und Schützenstraße zur aufgelockerten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern im Westen befindet. So sollen verschiedene Bevölkerungsschichten angesprochen und eine Durchmischung des Plangebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine abweichende Bauweise zur aktiven Bestandssicherung und zur städtebaulichen Ordnung gemäß der städtebaulichen Konzeption (siehe Ausführungen Kapitel 7) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des bauordnungsrechtlich zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes, sodass die Bebauung geschlossen an den Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a anschließt und die nach Norden hin grenzständige Bebauung aufgegriffen wird. Ergänzt wird die Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit Baulinien (s.u.). Die abweichende Bauweise in Verbindung mit den weiteren getroffenen Festsetzungen ermöglicht es, dass ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) errichtet werden kann. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung gehen mit den getroffenen Festsetzungen aufgrund der im Bestand bereits bauordnungsrechtlich gesicherten Bebauung nicht einher; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der zusammenhängenden Bauweise der Bestandsbebauung Schützenstraße 41a und der architektonischen Zusammengehörigkeit der vorhandenen Gebäudeteile (innere Erschließung, wesentliche Teile der vorhandenen Wohnnutzung) ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen

Abstandflächen nicht realisierbar. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Gründe werden im allgemeinen Wohngebiet WA4 Baulinien festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs planungsrechtlich vor. Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie den der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

Die Baufenster sind so angelegt, dass klare städtebauliche Kanten sowohl an der Schützenstraße als auch im rückwärtigen Plangebiet ermöglicht werden. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gemäß § 6 Bauordnung (BauO NRW) zu den bestehenden bzw. geplanten Grundstücksgrenzen planungsrechtlich vor. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird dagegen bereits im Bebauungsplan ein größerer Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten, da die Bestandsbebauung Schützenstraße 37 eine unterschrittene Abstandfläche vorweist. Somit wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders sowie den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan ermöglicht Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände oder Wintergärten um bis zu 3,0 m. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 ist die Überschreitung auf die südwestliche Baugrenze (zu den festgesetzten Stellplatzflächen) beschränkt, um die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen zu den übrigen Nachbargrenzen planungsrechtlich vorzubereiten sowie eine sinnvolle Ausrichtung und Ausgestaltung der erweiterten Wohnnutzung im Übergangsbereich von Wohnbebauung und Freibereich zu ermöglichen.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten, wie z.B. durch Hauseingänge, Balkone oder Erker ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Schützenstraße um bis zu 1,5 m Tiefe auf in Summe maximal 1/3 der Fassadenbreite zulässig. Damit wird einem städtebaulich geordneten Straßenbild der Schützenstraße planungsrechtlich Rechnung getragen. Dagegen sind Überschreitungen der rückwärtigen Fassade im WA1 durch Vorbauten (wie z.B. durch Balkone oder Erker) um bis zu maximal 2,0 m Tiefe allgemein zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Als hintere Baugrenze gilt dabei die von der Schützenstraße abgewandte, rückwärtige Baugrenze (nordöstlich, zum WA2 zugewandt). Als vordere Baugrenze gilt die straßenseitige Baugrenze (südwestlich, entlang der Schützenstraße).

Die Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten und u.a. Terrassen werden getroffen, um insgesamt ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen sowie den Nutzern und Bauherren einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 werden Baulinien festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption (siehe Kapitel 7) und der zur o.g. abweichenden Bauweise aufgeführten Begründungen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur aktiven Bestandssicherung und zur städtebaulichen Ordnung des zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes der Schützenstraße 41a. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des bauordnungsrechtlich zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes, sodass die Bebauung weiterhin geschlossen an den Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a anschließt und die nach Norden hin grenzständige Bebauung aufgegriffen wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den weiteren getroffenen Festsetzungen ermöglichen es, dass ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) errichtet werden kann und so der aktiven Bestandssicherung auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung gehen mit der Festsetzung zu den Baulinien aufgrund der im Bestand bereits bauordnungsrechtlich gesicherten Bebauung nicht einher; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der zusammenhängenden Bauweise der Bestandsbebauung Schützenstraße 41a und der architektonischen Zusammengehörigkeit der vorhandenen Gebäudeteile (innere Erschließung, wesentliche Teile der vorhandenen Wohnnutzung) ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht realisierbar. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Gründe werden im allgemeinen Wohngebiet WA4 Baulinien festgesetzt.

Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird insgesamt zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt, zum anderen auch gleichzeitig ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

8.4 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren und eine Flexibilität in der Anordnung des ruhenden Verkehrs für Bauherren und Architekten zu gewähren. So sind in den allgemeinen Wohngebieten Garagen (Ga), Stellplätze (St) sowie Carports (Cp) innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet WA1 zulässig.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sollen insgesamt ein städtebaulich attraktives Quartiersbild sichern und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr ermöglichen sowie zur Umsetzung von attraktivem Wohnraum der Innenentwicklung Rechnung tragen.

Um ein städtebaulich geordnetes Bild zu erzielen, werden im Bebauungsplan für die Mehrfamilienhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Standorte für Müllsammelbehälter sowie von (überdachten und nicht überdachten) Fahrradabstellanlagen zeichnerisch festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 erfolgt keine standortbestimmende Festsetzung, sodass das Ziel verfolgt werden kann, insbesondere Anlagen zur privaten Garten- und erweiterten Wohnnutzung in freier Ausgestaltung zu ermöglichen und um den Bauherren eine Flexibilität in der Ausgestaltung und Anordnung

dieser Nebenanlagen zu gestatten. Um darüber hinaus ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu ermöglichen, werden für die Vorgärten entlang des Privatweges Nebenanlagen als unzulässig festgesetzt. Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen sind dagegen aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten zur Privatstraße auch in den Vorgärten zulässig. Dabei wird der Bereich der Vorgärten eindeutig definiert. Für die rückwärtigen Gartenbereiche im WA2 sowie allgemein im WA3 und WA4 werden die nach Landesbaurecht genehmigungsfreien Anlagen allgemein zugelassen, um eine private Garten- und erweiterte Wohnnutzung in freier Ausgestaltung zu ermöglichen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter des Wohngebietes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig sind. Entsprechend der allgemeinen Rechtsprechung gilt als Hauseinheit der durch separate Hauseingänge erkennbare Gebäudeteil; so gilt z.B. bei Doppelhäusern die Doppelhaushälfte als Hauseinheit. Eine Grundstücksteilung oder das Vorhandensein von Brandwänden ist dabei nicht ausschlaggebend. Ausnahmsweise wird eine weitere Wohneinheit je Hauseinheit zugelassen, sofern der bauordnungsrechtlich erforderliche und unabhängig befahrbare Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Dadurch, dass maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, kann bei Einfamilienhäusern auch z.B. eine Einliegerwohnung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird so die maximal mögliche Anzahl der Wohnungen im Plangebiet reglementiert und es kann mit der einschränkenden Koppelung an den nachzuweisenden Stellplatz sichergestellt werden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I) erstellt. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auszuschließen, werden in der Artenschutzprüfung Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. So sind für die Ausleuchtung von Wege- und Stellplatzflächen LED-Leuchten zu verwenden, da diese wenig attraktiv auf Insekten wirken. Hierdurch werden weniger Insekten und somit weniger Fledermäuse in den Verkehrsraum gelockt, und das Kollissionsrisiko reduziert. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB gefördert und damit der Belang des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Die weiteren Vermeidungsmaßnahmen, die in der Artenschutzprüfung vorgeschrieben werden, sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Bauzeitenbeschränkung als organisatorische Maßnahme einzustufen ist.

Es wird im Bebauungsplan die Festsetzung zur versickerungsfähigen Pflasterung der mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen aus ökologischen und hydrologischen Gründen getroffen. Damit wird eine zusätzliche Oberflächenversiegelung des Plangebietes – unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden Erschließung – vermieden und diese städtebaulich gesteuert sowie Auswirkungen durch Versiegelungen auf den Boden-Wasser-Haushalt (Retentionsvermögen, Grundwasserneubildung) im Plangebiet abgemildert. Ziel der

Festsetzung ist es zusätzlich, die aus o.g. Gründen getroffene Versickerungsfähigkeit des Privatweges auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich zu sichern und so nicht-versickerungsfähige Beläge und Nachversiegelungen auszuschließen. Um Bauherren und Planern im Baugenehmigungsverfahren eine städtebaulich vertretbare Flexibilität zu geben, wird die versickerungsfähige Decke nicht weiter bestimmt, sodass auch im Hinblick auf die bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehrzufahrt ein geeignetes Material / Aufbau gewählt werden kann. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone, sodass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet werden. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde im Rahmend es Bebauungsplanverfahrens bestätigt.

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von der Schützenstraße aus erfolgt entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2, WA3 und WA4 über einen Privatweg in Form einer Stichstraße. Dieser wird als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, sodass die verkehrliche und technische Erschließung der Hinterlandbebauung planungsrechtlich vorbereitet ist. Der erforderliche Querschnitt wird gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) mit 4,75 m für den Begegnungsfall Pkw-Pkw festgesetzt. Gegenüber den Bereichen der Pkw-Aufstellflächen (St/Cp/Ga) wird gemäß RASt 06 eine Aufweitung in der GFL-Fläche auf 6,0 m vorgesehen, um das ordnungsgemäße Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden dabei ermittelt und bewertet. Insbesondere wurde dabei der öffentliche Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr als maßgebliche Lärmquelle für die Lärmeinwirkungen sowie die mit der Planung verbundenen Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquelle für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht.

Die schalltechnisch untersuchten Pkw-Geräusche der Planbebauung zeigen im Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung tags wie nachts unterschritten sind und damit von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht werden. Diesbezügliche Vorkehrungen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

Für die Betrachtung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die umliegenden Straßen (Schützenstraße, Uhlandstraße, Jahnstraße) und die rund 1,6 km östlich gelegene Bundesautobahn A 3 sowie die rund 550 m westlich gelegene Schienenstrecke 2324 der Deutschen Bahn und die nördlich verlaufende S-

Bahnstrecke 2671 berücksichtigt. Aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) können aufgrund der Distanz zur Schallquelle (Schienenstrecke und Autobahn) aus schalltechnischer Sicht sowie aufgrund des Einschnittes in das Ortsbild aus städtebaulicher Sicht nicht im Plangebiet realisiert werden, sodass gegenüber dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Es wird im Schallgutachten empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Sofern dies nicht möglich ist, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 oder teilverglaste Vorbauten) vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 fest. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, sodass die außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

Von den im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eienen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gemäß § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. So setzt der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift fest, dass die nicht versiegelten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA3 gegenüber der Bestandsbebauung der Schützenstraße 37 ein Pflanzgebot mit standortgerechten Gehölzen mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe als Sichtschutz fest, um die privaten und öffentlichen Belange der angrenzenden Anlieger gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und die nachbarschaftliche Befriedung zu gewährleisten. Dabei lässt der Bebauungsplan in Verbindung mit der Pflanzliste auch eine Mischpflanzung

aus Sträuchern für den Bereich bis zu 2,0 m sowie aus schmalkronigen Laubbäumen für den Bereich über 2,0 m zu, sodass ein adäquater Blickschutz zur nördlichen Nachbargrenze erzielt werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Zuge der Anhörung der Nachbarschaft das in Rede stehende Anpflanzgebot angeregt. Um über den Bebauungsplan hinaus auch weitere (z.B. niedrigere) Einfriedungen ermöglichen zu können, wird eine Öffnungsklausel aufgenommen, sodass die betroffenen Nachbarn auch vom Bebauungsplan abweichende Vereinbarungen im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes treffen können.

Hinsichtlich der Pflanzliste (siehe textliche Hinweise) werden mit den genannten Gehölzarten Vorgaben getroffen, welche die Anforderungen des Pflanzgebotes zur Wuchshöhe erfüllen und ein einheitliches Quartiersbild ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Pflanzliste eine Auswahl für Bauherren und Planer ermöglicht, um im städtebaulichen Rahmen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen zu ermöglichen.

Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage im WA1 mit einer Mischvegetation (intensive Begrünung) zu ermöglichen, ist die Tiefgarage in Bereichen von Baumpflanzungen mit einer mindestens 80 cm mächtigen Vegetationstragschicht gemäß der FLL-Richtlinien fachgerecht zu überdecken. In den übrigen Bereichen ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorgesehen, um eine Bepflanzung mit Bodendeckern oder Rasen, Gehölzen, Sträuchern oder Stauden zu ermöglichen. Um die bautechnische Umsetzbarkeit der weiteren Funktionen der Freibereiche zu ermöglichen, sind die Flächen von z.B. Terrassen, Platz- und Wegestrukturen, notwendigen Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) oder sonstigen versiegelten Bereichen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Kinderspielflächen etc.) ist die Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht nicht notwendig. Die Festsetzung zur Tiefgaragendecke hat zum Ziel, die getroffene Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (Ziffer 2.4 der Festsetzungen, Kapitel 8.2 der Begründung) abzumildern und den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser (Retentionsvermögen, Grundwasserneubildung) Rechnung zu tragen.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach Ziffer 10.3 sollen auch die Randbereiche der Tiefgaragendecke mit Hecken bepflanzt werden; diese sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Zur fußläufigen Erreichbarkeit der Gemeinschaftsfläche vom Privatweg aus sind Unterbrechungen in der Hecke (z.B. bei den Fahrradabstellanlagen) zulässig.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung (Mischvegetation, Gestaltung als Wohn- und Gemeinschaftsgarten) und zur Überdeckung mit einer Vegetationstragschicht der Tiefgaragendecke einerseits den Schutzgüter Boden, Wasser und Artenvielfalt Rechnung getragen und andererseits die grünordnerische Gestaltung der privaten Wohngärten der Erdgeschossbewohner und der Gemeinschaftsgrünfläche des Mehrfamilienhauses (mit z.B. einer Kinderspielfläche) auf Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet.

Ziel der Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung (Ziffer 10.3 und 10.4) ist es auch, die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes für diesen Bereich bauplanungsrechtlich vorzubereiten und insbesondere mit der zielgefassten Tiefgaragenbegrünung ein durchgrüntes Ortsbild auch für die hinteren Bereiche des Plangebietes sowie die intensive Begrünung und Gestaltung der Wohnbereiche im Freiraum zu ermöglichen. Weitere

Festsetzungen werden nicht getroffen, um eine städtebaulich vertretbare Flexibilität für Bauherren, Nutzer und Planer zu ermöglichen. Dabei werden auch die Außenbereiche der Erdgeschossbewohner als erweiterte Wohnnutzung berücksichtigt und die Übergänge von privat sowie gemeinschaftlich genutzten Freiflächen des Mehrfamilienhauses sowie der benachbarten Einfamilienhäuser aufeinander abgestimmt. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Planungsintention sind im Folgenden ein Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf sowie Referenzbilder zur intensiven Tiefgaragenbegrünung dargestellt:



Abb. 2: Konzeptuelles Gestaltungsbeispiel der intensiven Tiefgaragenbegrünung



Abb. 3-4: Beispielhafte Begrünung der Tiefgaragendecke

8.10 Verkehrsflächen

Das straßenseitige Bestandsgebäude der Schützenstraße 43 rückt derzeit aus der Bauflucht der Schützenstraße hervor und ragt in den Straßenraum hinein. Mit dem Rückbau dieses Bestandsgebäudes wird der Straßenraum (Bürgersteig) der Schützenstraße freigemacht, sodass der Bürgersteig in diesem Bereich ergänzt werden kann. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, setzt der Bebauungsplan den derzeit überbauten Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

8.11 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Dabei beschränken sich die gestalterischen Bauvorschriften auf die Dachform, Dachneigung sowie die Gebäudegestalt bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern. Des Weiteren werden, abgesehen von technischen Dachaufbauten, glasierte Dacheindeckungen aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflexionen als unzulässig festgesetzt. Zudem trifft der Bebauungsplan einheitliche Festsetzungen zu Einfriedungen, um ein einheitliches Quartiersbild zu ermöglichen. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung zu tragen, sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 auch Mauern bis zu 2,0 m Höhe über Achse des Privatweges zulässig. Damit wird den Anwohnern entlang der Privatstraße im Bereich der Gebietszufahrt ein adäquater Sichtschutz ermöglicht, der durch die getroffene Festsetzung zur Eingrünung städtebaulich vertretbar ist.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. So setzt der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift fest, dass die nicht versiegelten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

8.12 Nachrichtliche Übernahmen

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden in den Bebauungsplan Sichtdreiecke gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) an den privaten Grundstückszufahrten (Privatweg und Tiefgaragenzufahrt) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. So ist der eingetragene Bereich in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. bauliche Anlagen, parkende Kraftfahrzeuge oder sichtbehindernder Bewuchs) freizuhalten. Damit wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer aufeinander, insbesondere auf Kinder, gewährleistet.

8.13 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr und den Belangen des

Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der Pflanzliste werden mit den genannten Pflanzenarten Vorgaben getroffen, welche die Anforderungen des Pflanzgebotes zur Wuchshöhe erfüllen sowie ein einheitliches und ansprechendes Quartiersbild ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Pflanzliste eine Auswahl für Bauherren und Planer ermöglicht, um im städtebaulichen Rahmen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen gegeben, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, sodass die Gewährleistung der Kenntnisgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

9. Umweltauswirkungen

Durch das Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, werden gemäß BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und BauGB (Baugesetzbuch) Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Jedoch sind Teile des Plangebietes bereits heute bebaut, beziehungsweise durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Hildener Süden in Bezug auf die umweltbezogenen Einwirkungen als bereits vorbelastet einzustufen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben längs der Schützenstraße werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, hier werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes folglich keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Lediglich für die Hinterlandbebauung ist ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung) abgesehen. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden im Folgenden die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung durchgeführt, um das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu untersuchen und um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

9.1 Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurden dabei ermittelt und bewertet.

Insbesondere wurde dabei der öffentliche Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr als maßgebliche Lärmquelle für die Lärmeinwirkungen sowie die mit der Planung verbundenen Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquelle für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht.

Die schalltechnisch untersuchten Pkw-Geräusche der Planbebauung (Stand: September 2017) zeigen im Ergebnis, dass die bei der hilfsweise hinzugezogenen Bewertungsgrundlage TA-Lärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung tags wie nachts unterschritten sind und damit von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht werden.

Für die Betrachtung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die umliegenden Straßen (Schützenstraße, Uhlandstraße, Jahnstraße) und die rund 1,6 km östlich gelegene Bundesautobahn A 3 sowie die rund 550 m westlich gelegene Schienenstrecke 2324 der Deutschen Bahn und die nördlich verlaufende S-Bahnstrecke 2671 berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

Zusätzlich zur Lärmkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat die Stadt Hilden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 eine weiterführende Lärmkartierung erstellt, die Schienenwege, Gemeindestraßen, Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm untersucht. Aus den untersuchten Sportflächen an der Jägerstraße mit unter 40 dB(A) gehen keine nennenswerten Lärmbelastungen auf das Plangebiet ein. Aus dem Gewerbegebiet Süd gehen laut Lärmkartierung am Tag und in der Nacht ebenfalls mit unter 50 dB(A) keine erheblichen Lärmbelastungen auf die geplante Bebauung an der Schützenstraße ein. Aufgrund der Ergebnisse der Lärmkartierung 2008 der Stadt Hilden sind somit keine erheblichen Belastungen aus Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm auf das Plangebiet und auf die neue Wohnbevölkerung zu erwarten.

Zusätzliche erhebliche verkehrliche Mehrbelastungen durch die Planung auf den Verkehr im Stadtgebiet der Stadt Hilden sind im innerstädtischen Kontext nicht zu erwarten. Ein erheblicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch den Mehrverkehr wird demnach ebenfalls nicht zu verzeichnen sein.

Luftschadstoffe sind im Plangebiet und dessen Umgebung auf den Verkehr zurückzuführen und gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar. In rund 350 m Entfernung zum Plangebiet liegt westlich, an der Hofstraße, ein Industriebetrieb zur Vulkanisierung von Natur- bzw. Synthesekautschuken, die im Rahmen der Gesetze und Vorschriften zur Einhaltung der Grenzwerte verpflichtet sind, sodass hiervon keine wesentlichen Luftimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr und die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Verschattungsstudie erstellt. Anhand der Ergebnisse der Verschattungsstudie ist bei Umsetzung der Planung nicht mit nennenswerten Verschattungen für die Bestandsbebauung als auch die geplante Bebauung zu rechnen. Den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung und diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse kann insbesondere durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belüftungssituation werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Es sind keine Oberflächengewässer im und in direkter Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Aus den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW geht hervor, dass das Plangebiet von Hochwasser nicht betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 0 (keine Gefährdung) und gehört zur Untergrundklasse T (Übergangsgebiete), sodass hieraus keine Gefährdungen auf das Schutzgut Mensch ableitbar sind.

Das Plangebiet wird öffentlich nicht für Freizeit und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. In fußläufiger Erreichbarkeit ist an den Jahnplatz ein großflächiger öffentlicher Kinderspielplatz angegliedert. Des Weiteren befinden sich als Freizeit- und Naherholungsangebote in bis zu 2,0 km Entfernung zum Plangebiet mit dem Garather Forst und der Ohligser Heide ergänzende Freiraumqualitäten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erholungsangebotes ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Planung, mit den getroffenen Festsetzungen sowie den im Bebauungsplan gegebenen Hinweisen im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können und durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch absehbar sind.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Plangebiet selbst sowie in direkter Umgebung sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft (wie etwa Natura-2000-Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder Biotope) eingetragen. Östlich des Plangebiets in etwa 2,0 km Entfernung befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Ohligser Heide“, welches zudem in Teilbereichen im Biotopkataster als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 62 Landschaftsgesetz NRW verzeichnet ist. Knapp 1,7 km entfernt liegt südöstlich des Gebietes das Landschaftsschutzgebiet „Krüdersheide und Götsche“ sowie rund 1,3 km südwestlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Hilden Süd“. Aufgrund der Entfernung sind mit Umsetzung des Plangebietes die Schutzziele und Schutzzwecke dieser geschützten Landschaftsbestände keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine dichte und mehrgeschossige Wohnbebauung; teilweise sind Einfamilienhäuser vorzufinden. Die Flächen des Plangebietes sind in Teilen bereits heute versiegelt; das Hinterland ist geprägt durch Wohngartennutzungen. Aufgrund der bestehenden, urbanen Prägung des Plangebietes und deren Umgebung sowie

der Realnutzung als großflächige Wohngärten mit Scherrasen sind bereits heute eventuell vorhandene Habitate als gestört einzustufen.

Eine Beurteilung der Bestandsbäume im Plangebiet sowie von grenzständigen und grenznahen Bäumen sowie Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets zum Erhaltungszustand – auch im Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden – erfolgte im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP). Im südlichen Bereich besteht eine Baumgruppe überwiegend mit Fichten und kleineren Gehölzen (Stieleiche, Tanne, Eibe). Eine der Eiben ist hierbei als satzungsrelevant einzustufen und im Rahmen der Rodungen ist ein entsprechender Ersatz vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden aufgenommen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch den Vollzug des Bebauungsplanes eindeutig zu vermeiden, wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (ASP Stufe I gemäß VV-Artenschutz) vorgenommen und dabei geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden. Diesbezüglich fand im Oktober 2016 eine Ortsbegehung statt. Dabei wurden die abgehenden Gebäude- und Gehölzbestände auf Vorkommen von Individuen und Brutsätten untersucht. Zusätzlich wurde auch das verbleibende Bestandsgebäude im allgemeinen WA4 begutachtet. Aufgrund von gegebenen Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebeit wurde eine ergänzende Ortsbegehung im April 2017 durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Erstbegehung wurden dabei bestätigt:

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer stärkeren Versiegelung der Flächen, die im Bestand eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Artenschutz aufweisen. Es werden jedoch Grünflächen in Form von privaten Gärten erhalten bzw. neu geschaffen.. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind mit der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung als nicht relevant eingestuft. Da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden, sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Es werden Maßnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen auf lokale Populationen der vorgefundenen Allerweltsarten der Avifauna in den Bebauungsplan aufgenommen (LED-Beleuchtung, hinweisliche Auflagen zu Rodungs- und Abbrucharbeiten). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem Strukturen, die eine Funktion als Ersatz-Brutrevier der im Plangebiet vorkommenden Arten übernehmen können.

9.3 Schutzgut Boden

In der Bodenkarte des Informationssystems BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet der Bodentyp „Typische Braunerde“ (L4906 B841) dargestellt. Es handelt sich hierbei um zum Teil tiefreichend humose Böden. Der Boden wird als schutzwürdiger tiefgründiger Sand- oder Schuttboden mit Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte beschrieben. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge durch die vorhandene anthropogene Nutzung des Plangebietes im innerstädtischen Kontext weitgehend überformt ist.

Die Versiegelungsrate des Plangebietes ist derzeit für den urbanen Charakter der Umgebung als eher gering zu benennen, jedoch ist durch das bestehende Planungsrecht bereits heute eine höhere Versiegelung und Bebauung vorbereitet und möglich. Das Plangebiet sowie die

umliegenden Bereiche sind im Bestand teilweise bebaut; die Realnutzung der Freiflächen besteht größtenteils aus Wohngärten mit Scherrasenflächen oder aus (teil-)versiegelten Wegeflächen, sodass durch die menschliche Einflussnahme das natürliche Bodengefüge großflächig anthropogen überformt ist.

Durch die Planung werden auch in Bereichen, die nicht einer Überbauung durch Gebäude oder Verkehrsflächen zugewiesen sind (Gärten, Freiflächen), Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauf- und -abtrag vorbereitet. Somit ist davon auszugehen, dass für das gesamte Plangebiet die anstehenden Böden in ihrem Aufbau gestört werden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche und die getroffenen Festsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragendecke können diese Flächen allerdings zukünftig unter anderem als Vegetationsstandort und Lebensraum für Bodenlebewesen dem Naturhaushalt dienen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festzustellen.

Altlasten oder -verdachtsfälle sind nach Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht bekannt.

9.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Da der Großteil der Flächen derzeit nicht versiegelt ist, kann das Niederschlagswasser ungestört versickern. Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung zu Neuversiegelungen, wodurch die lokalen Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung) in diesem Bereich beeinträchtigt werden können. Aufgrund einer siedlungstypischen Versiegelung und dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen kann hier allerdings weiterhin eine lokale Versickerung stattfinden, wodurch die grundlegenden Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes gewahrt bleiben.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

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.

Das Plangebiet befindet sich bereits im Bestand in einem dicht besiedelten, innerstädtischen Kontext mit hoher Bebauungs- sowie Versiegelungsstruktur und somit in einer vorbelasteten Bestandssituation, sodass durch das Planvorhaben sowie durch die geplanten Gebäudehöhen keine nennenswerten klimatischen Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung dienen, zu erwarten sind.

Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen, da es aus klimatischen Gesichtspunkten keine wesentlichen Veränderungen gibt. Dagegen kann durch die Umsetzung der Planung mit dem Erhalt von Gärten und Grünflächen das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Für die Frisch- und Kaltluftversorgung Hildens, besonders für die umgebenden Siedlungsstrukturen, sind der „Garather Forst“, die „Ohligser Heide“, der Hildener sowie der Düsseldorfer Stadtwald von entscheidender Bedeutung, die durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer nicht signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im Verhältnis zur Bestandssituation im innerstädtischen Kontext ist eine verkehrsbedingte Schadstoffbelastung als sehr geringfügig einzustufen.

Der Wärmeschutz und die Heizanlagen der zu überplanenden Gebäudesubstanz entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale und nachhaltige Wärmenutzung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht mit den Festsetzungen die Absicht, nachhaltige und klimaschonende bautechnische Maßnahmen, wie Solarthermie oder Photovoltaik planungsrechtlich vorzubereiten und zu fördern.

Insgesamt werden durch die Neuplanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf dem Plangebiet selbst sind keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Es sind weder Baudenkmäler noch konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. Unweit befindet sich ein Baudenkmal an der Richrather Straße 44; durch die Planung wird dieses jedoch nicht beeinflusst. Somit sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

9.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine dichte und mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Mit der Durchführung der Planung wird das eingeschossige, straßenseitige Bestandsgebäude zurück gebaut; an seine Stelle tritt ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus und schließt somit die derzeitige Baulücke bzw. Minderbebauung im überwiegend geschlossenen Straßenbild. Im hinteren Gartenbereich sollen mehrere Einfamilienhäuser entstehen, sodass durch die Umsetzung der Planung eine städtebauliche Nachverdichtung mit einer wohnbaulichen Nutzung erfolgt. Es entsteht eine einheitliche Straßenfront, die den heutigen Grundsätzen der Planung entspricht. Das Vorhaben fügt sich somit unmittelbar in die nähere Umgebung ein, wodurch keine relevanten, negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild entstehen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum aktiven Betandsschutz der Teilbebauung „Schützenstraße 41a“, um so die städtebauliche Ordnung planungsrechtlich zu steuern.

9.8 Wechselwirkungen

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-schafts-bild
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

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht ersichtlich.

10. Kosten

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt:

Haan, den 19.10.2017

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH