

Bebauungsplans Nr. 10D
für den Bereich südlich der Feldstraße
im Stadtteil Hilden - Mitte

Stand 01.10.2018



BEGRÜNDUNG

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 Immissionsschutz
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. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 7.654m² groß und liegt im Bereich der „Nördlichen Unterstadt“, nordwestlich der Hildener Innenstadt. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Feldstraße im Norden, durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 461 und 309, durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 461, 169, 385, 172, 173, 174 und 309 im Süden sowie im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 309 und 296 (alle Flurstücke in Flur 51 der Gemarkung Hilden).

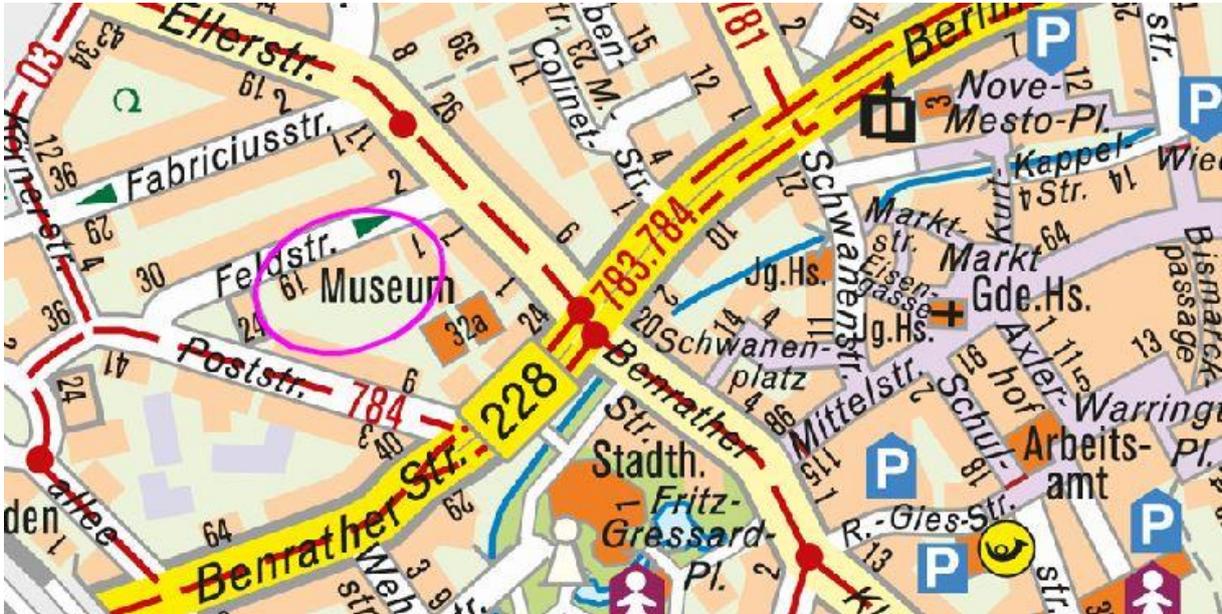


ABB. 1: AUSZUG STADTKARTE HILDEN

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann



ABB. 2: PLANGEBIETSGRENZE (AUSZUG KATASTER)

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann

Die Feldstraße, welche das Plangebiet nördlich begrenzt, ist eine Anliegerstraße. Östlich mündet diese in die viel befahrene Hauptstraße „Ellerstraße“ (L 85).

In unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Plangebietes befindet sich der „Denkmalbereich Ellerstraße“ mit den eingetragenen Denkmälern Ellerstraße Nr.13 und Nr.14 sowie südlich des Plangebietes das Wilhelm-Fabry-Museum mit der Historischen Kornbrennerei (ebenfalls in der Denkmalliste der Stadt Hilden).

Im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich reine Wohnhäuser. Nur bei dem Wohnhaus Feldstraße Nr.19 ist im rückwertigen Bereich (Hinterhof) die kleine Werkstatt eines Malerbetriebes zu finden.

Bei dem Gebäude Feldstraße Nr.5-7 handelt es sich um das ehemalige Krankenkassengebäude der AOK, weshalb dieses Grundstück im Flächennutzungsplan derzeit noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird. Im Jahr 1999 wurde es jedoch in ein Wohnhaus (ohne Bebauungsplanverfahren) umgewandelt, als die AOK ihren Sitz an diesem Standort aufgegeben hat.



FOTO: ELLERSTRAßE 7 (PONYSTALL)



FOTO: FELDSTRAßE NR. 5-7



FOTO: FELDSTRAßE NR. 9-17

Durch die Erweiterung des Plangebietes (Beschluss 02.05.2018) wurde das Flurstück Nr. 309 zum Geltungsbereich einbezogen. Diese Erweiterung ist dem Umstand geschuldet, dass die Gebäude in den straßenabgewandten Bereichen der Grundstücke Feldstraße Nr. 17

(Flurstück Nr. 298) und Nr. 19 (Flurstück Nr. 296) und der Poststraße Nr. 20/22 (Flurstück Nr. 309) teilweise die Grundstücksgrenzen überschreiten. Um zukünftig eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 10D herbeiführen zu können, musste das Flurstück an der Poststraße somit nach näherer Untersuchung des Bestandes in das Plangebiet aufgenommen werden.

Bei dem Gebäude Poststraße Nr.20/22 handelt es sich ebenfalls um ein Wohnhaus. Die Stellplätze zu diesem Objekt sind größtenteils im Kellergeschoss sowie in Garagen untergebracht (vom Hof anfahrbar).

2. Bisheriges Planungsrecht

REGIONALPLAN

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD 2018) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

In der textlichen Darstellung (Legende und Kategorisierung) zum Regionalplan wird diese Flächenbezeichnung wie folgt definiert:

„Allgemeine Siedlungsbereiche – ASB Vorranggebiete

- Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen...“ (vgl. RPD 2018; S. 266)

Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10D somit überein.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Das Grundstück (Flurstück Nr.385) auf dem das umgenutzte Gebäude der ehemaligen Krankenkassenverwaltung steht, sowie das danebenliegende Flurstück Nr.169, sind als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ gekennzeichnet (siehe Abbildung 3).

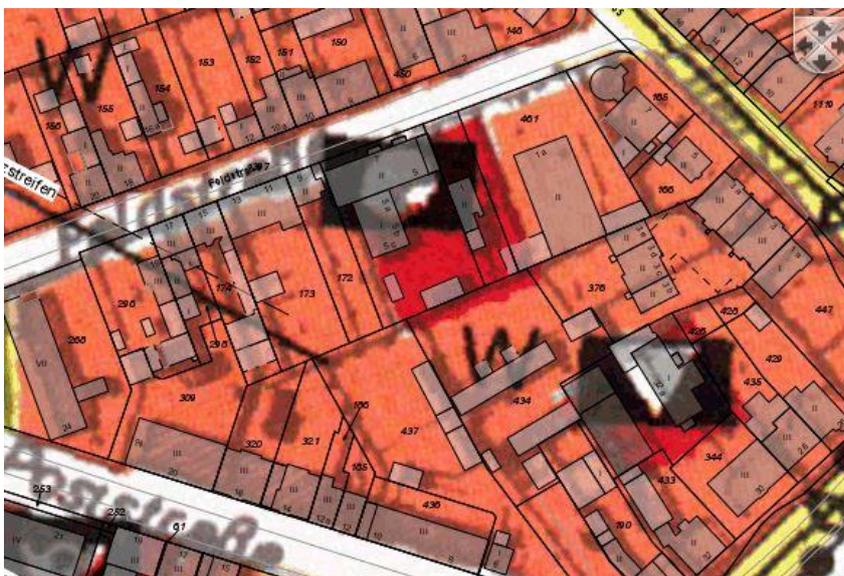


ABB. 3: DARSTELLUNG FNP 1993 (AUSZUG)

GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet, da sich in diesem keine bedeutsamen Grünflächen und Grünverbindungen befinden. Es wird jedoch 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 S:7; 2001).

BEBAUUNGSPLAN

Das Plangebiet selbst liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10A aus dem Jahr 1962.

Hierbei handelt es sich um einen „übergeleiteten“ Durchführungsplan, der naturgemäß noch nicht alle Elemente eines modernen Bebauungsplanes enthält.

Das betroffene Gebiet ist zunächst als „Wohngebiet“ ausgewiesen, mit bis zu III Geschossen in einer geschlossenen Bauweise entlang der Feldstraße. Dort ist zudem eine „Baufluchtlinie“ eingezeichnet, an die heran gebaut werden muss. Des Weiteren wird auf die Traufhöhe und Dachneigung einer bestehenden Bebauung verwiesen, die einzuhalten ist.

Was in dem übergeleiteten Durchführungsplan fehlt, sind Aussagen zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zu hinteren Baugrenzen oder Baulinien. Damit fehlen auch Aussagen zu Baumöglichkeiten auf den hinteren Teilen der zwischen 45m und 50m tiefen Grundstücken. Ebenso sind keine Aussagen zur maximalen Gebäudehöhe (und damit zur Einpassung in die Umgebung) enthalten.

SONSTIGES

Das Strategische Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden weist den Standort in Bezug auf Nahversorgung, ÖPNV und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs als „optimal“ aus. (vgl. S.64-67; Planersocietät; 2010).

Das Steuerungskonzept von Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden macht keine konkreten Aussagen für die Feldstraße. Das Plangebiet liegt aber nicht in dem Bereich, in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollten (vgl. S. 33 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH).

Das Plangebiet grenzt östlich an den Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Ellerstraße (1989). Aus diesem Zusammenhang ergeben sich keine Restriktionen für die Planung, jedoch sollte bei den Inhalten des Bebauungsplanes auf einen harmonischen/weichen Übergang zum Gebäude Ellerstraße 7 (Ponystall) geachtet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Denkmäler in unmittelbarer Nähe: Ellerstraße Nr.12, Nr.13 und Nr.14.

3. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und sich abzeichnender Strukturwandelprozesse /Aufgabe von alten Gewerbenutzungen sowie den interpretierbaren Festsetzungen des übergeleiteten Durchführungsplans ist davon auszugehen, dass in dem Gebiet die durchaus vorhandenen Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt werden sollen.

Um bei den sich andeutenden Umstrukturierungen Einfluss nehmen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 10D aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D soll zukünftig die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung in dem Plangebiet gewährleistet werden. Das Ziel der Bauleitplanung ist es somit, das Planungsrecht an das moderne Städtebaurecht anzupassen, das Nachverdichtungspotenzial zu definieren sowie gleichzeitig mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Wegen der innenstadtnahen Lage und der umliegenden dicht bebauten Grundstücke soll zukünftig auf eine geringere Bodenversiegelung geachtet werden. So sollen in den rückwärtigen von der Straße abgewandten Bereichen möglichst begrünte Flächen entstehen. Dies soll zum einen das städtische Mikroklima verbessern und zum anderen eine Ruhezone für die Bewohner gewährleisten. Diese Aufenthaltsräume sind z.B. in der Ecksituation der Feldstraße/ Ellerstraße wichtig, da dort ein hoher Lärmpegel aufgrund des Verkehrs herrscht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen damit gesichert werden. Dem Rücksichtnahmegebot wird auf diesem Wege ebenfalls entsprochen.

Im Weiteren soll die Tiefe der Baufelder vergrößert werden, um Immobilien mit zeitgemäßen Grundrissen errichten zu können.

Neubauten sollen sich in Bezug auf Höhe und Gestaltung (bspw. Fassade, Dachform und -neigung) in die nähere Umgebung einfügen.

4. Planverfahren

Um das oben beschriebene Planziel verwirklichen zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 10D auf Grundlage des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß §13a BauGB aufgestellt. 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. 10D diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von einigen der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der §13a BauGB bietet, Gebrauch zu machen. Es wird jedoch, trotz der Möglichkeit dieser Verfahrensart, 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 sicherzustellen.

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

Die Regionalplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 08.06.2018 gegen die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß §34 Abs.1 und 5 Landesplanungsgesetz keine Bedenken erhoben und somit zugestimmt.

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

5. Planinhalte

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 10D soll die Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gelten. Damit sind auch zukünftig vornehmlich Wohngebäude vorgesehen; nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe oder Läden, welche zur Versorgung des Gebietes dienen, können beispielsweise gemäß §4 BauNVO die Hauptnutzung Wohnen ergänzen.

Ausgeschlossen werden hingegen im gesamten Geltungsbereich (WA1 + WA2) durch textliche Festsetzungen gemäß §4 Abs.3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um den Charakter des Gebiets weiterhin zu bewahren.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf ist durch folgende Festsetzungen gekennzeichnet:

WA1: Im nördlichen Bereich (zur Feldstraße hin) ist ein 15 Meter tiefes Baufeld ausgewiesen, welches die vorhandene Bauflucht der Bestandsgebäude und die im Durchführungsplan festgesetzte Baufluchtlinie aufnimmt. Dadurch kommt circa auf der Hälfte dieser Grenze ein Versprung von knapp drei Metern zustande. Es wird – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 10A enthalten – durch eine Baulinie sichergestellt, dass entlang dieser Fluchten gebaut werden muss. Orientiert an der bestehenden Bebauung werden mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise in diesem Bereich festgeschrieben. Neubauten dürfen mit ihrem First nicht höher als 15 Meter (62m NHN) über dem Straßenniveau der Feldstraße errichtet werden. Der Bezugspunkt wird dementsprechend auf 47m NHN festgelegt.

Im Hintergelände der betreffenden Grundstücke der Feldstraße wird, ebenfalls in Anlehnung an die bestehenden Verhältnisse, eine eingeschossige, offene Bebauung festgelegt. Diese Bauten dürfen gemäß Bebauungsplan nicht höher als drei Meter sein. Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen sind dabei auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Für das gesamte WA1 soll eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung gelten. Die Grundstücke dürfen nur bis zu 40% bebaut werden, da eine textliche Festsetzung eine Überschreitung dieses Versiegelungsgrades ausschließt. Zudem wird durch textliche Festsetzung ein Grünflächenanteil von mindestens 20% als gestaltete Gartenfläche gesichert. Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel, in den rückwärtigen Bereichen möglichst begrünte Flächen entstehen zu lassen, Rechnung getragen.

WA2: Auf dem Grundstück zur Poststraße richten sich die Festsetzungen sowie das ausgewiesene Baufeld gänzlich nach der vorhandenen Bebauung. Es gilt eine GFZ von 1,2 und eine GRZ 0,4. Eine zwingende Drei-Geschossigkeit mit Satteldach soll auch zukünftig realisiert werden können. Eine geschlossene Bauweise und eine Baulinie an der Straßenbegrenzungslinie spiegeln ebenfalls die Bestandssituation wieder.

Die zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 10D spiegeln die Grundzüge der unmittelbaren Umgebungsbebauung wieder. Die jeweilige Festsetzung der Geschossanzahl

sowie die Festsetzung der Firsthöhe und der geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung gewährleisten das harmonische Einfügen von Neubauten in den Bestand. Eine negative Weiterentwicklung durch z.B. unverhältnismäßig hohe bzw. zu niedrige Bauten oder eine völlig andersartige Dachform wird somit zukünftig verhindert. Der ursprüngliche Charakter des Gebietes wird somit erhalten.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Anliegerstraße „Feldstraße“ befindet sich im Norden und mündet östlich in die Landesstraße „Ellerstraße“ (L85). Im Westen ist die Feldstraße mit der Haupteerschließungsstraße „Poststraße“ verbunden. Die Feldstraße ist als „Einbahnstraße“ (Fahrtrichtung Ost) ausgewiesen und für den Fahrradverkehr in Gegenrichtung freigegeben.

Die Feldstraße liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone. Auf der Südseite der Feldstraße ist das Parken im Straßenraum auf den dafür ausgewiesenen Flächen erlaubt. Im Weiteren sind teilweise Stellplätze und Garagen im hinteren Bereich der Grundstücke für die Bewohner der Häuser angelegt. Eine Tiefgarage besteht im Plangebiet nicht.

Bei Neubebauung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sollen die notwendigen Feuerwehraufstellflächen auf dem eigenen Grundstück (nicht im öffentlichen Straßenraum) nachgewiesen werden, gleiches gilt für private Stellplätze, um den öffentlichen Straßenraum und die Straßenbäume zu schützen.

Da heute bereits der überwiegende Teil des Plangebietes bebaut und bewohnt ist, kann man nicht von einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Feldstraße ausgehen.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet gut an das Busliniennetz der Stadt Hilden angebunden. Der Haltepunkt „Fritz-Gressard-Platz“, an dem sich die Linien 783 (Hilden-Solingen), 785 (Düsseldorf-Hilden-Langenfeld), O3 (Hilden Erika-Siedlung) und 784 (Düsseldorf-Hilden-Haan-Wuppertal) treffen, ist nur ca. 250m (5 Gehminuten) vom Plangebiet entfernt. Die Haltestelle „Fabriciusstraße“ (Linie 785) ist ca. 120/140m vom Plangebiet entfernt.

5.3 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Erschließungsstraßen 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 Bebauung dienen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes 10D und die angrenzenden Straßen (Feldstraße, Poststraße) werden grundsätzlich im Trennsystem entwässert. In diesen Straßen sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser (SW) wird über die Kanäle in der Feldstraße und der Poststraße über den SW-Hauptsammler Düsseldorfer Straße zur Kläranlage Düsseldorfer Straße abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser muss, dort wo es möglich ist, aus hydraulischen Gründen gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) auf den Grundstücken versickert werden. Ansonsten ist eine Ableitung über das Regenklärbecken (RKB)/ Regenrückhaltebecken (RRB) Westring über die vorhandene Regenwasserkanalisation vorgesehen.

In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan ist dementsprechend vermerkt, dass alle

Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belagsarten befestigt werden sollen. Alternativ sollen die anfallenden Niederschlagswässer möglichst in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden.

Ein Altglas- sowie ein Altkleidercontainer befinden sich in der Feldstraße auf Höhe der Hausnummer 26.

5.4 Immissionsschutz

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10D in Auftrag gegeben. Der Gutachter (Graner+Partner Ingenieure) kommt darin zu dem Ergebnis, dass die Immissionen der umliegenden Straßen (Straßenverkehrslärm) und der nahegelegenen Bahntrasse (Schienenverkehrslärm) die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet teilweise um bis zu 7 dB überschreiten.

In diesem bereits bebauten Bereich bieten sich bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen an. An Gebäudefassaden und Außenbauteilen sind somit für schutzbedürftige Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Der Sachverständige schlägt deshalb vor Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:1989-1 im Plangebiet festzusetzen (Auszug des Gutachtens - Kapitel 8, S.16/17):

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass die Plangrundstücke den Lärmpegelbereichen II – IV zugeordnet werden müssen. Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) aus den Tabellen der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Dabei kann zusätzlich auch die Abschirmung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen berücksichtigt werden, die in der Regel zu niedrigeren Außenlärmbelastungen führt.

Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktionen) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich weitergehend das erforderliche Schalldämm-Maß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf. $R'_{w,res.}$ = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res.}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/ Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in m², bezogen auf Wand + Fenster
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Hinweise:

Die v. g. Anforderungen gelten auch für Decken und Dächer nach außen. Vorgenannte Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Außenlärm gelten grundsätzlich nur für schutzbedürftige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden.

Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden muss, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird."

Diesem Vorschlag wird gefolgt.

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 ein kurzer Überblick gegeben wird.

6.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Das Plangebiet liegt in keiner visuellen Verbindung zur 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.

Das Plangebiet ist heute bereits stark anthropogen überformt. Teilweise findet man artenarme Gärten im rückwertigen Bereich (Flurstücke Nr.172 und Nr.173). Auf einigen Grundstücken ist der Versiegelungsgrad von 80% bis 90% sehr hoch (Flurstücke Nr.385, Nr.174 und Nr.298).

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Vegetationsstrukturen. Straßenbegleitend (Feldstraße) sind fünf große Winterlinden vorzufinden, welche durch ihr Wurzelwerk das Pflaster des Fußweges an einigen Stellen anheben, sodass an diesen Stellen die Barrierefreiheit nicht mehr gewährleistet ist.

Aufgrund der Realisierung des Neubaus des Bauträgers Waldner Wohnungsbau GmbH auf den Flurstücken Nr.461 und Nr.169 mussten im Februar 2018 vier der Straßenbäume gefällt werden, da deren Wurzeln sich bis auf die privaten Grundstücke ausgebreitet haben. Durch einen Vertrag wurde geregelt, dass eine Neupflanzung von drei Straßenbäumen als Ersatz erfolgt.

Vor dem Grundstück des Hauses Feldstraße Nr.19 (Flurstück Nr.296) steht ebenfalls eine Winterlinde im Straßenraum. Gemäß der aus dem übergeleiteten Durchführungsplan übernommenen Bebauungsmöglichkeit kann der städtische Baum bei Neubebauung des Grundstücks nicht erhalten werden. In diesem Fall müsste ein Vertrag abgeschlossen werden, da der Bauherr eine Entschädigung für den Baumverlust zahlen und außerdem ortsnah eine Ersatzpflanzung vornehmen muss.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Satzung über den Baumschutz vom 10.11.2010 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung anzuwenden (siehe textliche Hinweise zum Bebauungsplan).

6.2 Boden, Altlasten und Wasser

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung auf einigen Grundstücken stark versiegelt, an anderen Stellen sind die hinteren Bereiche noch begrünt und mit Gärten ausgestattet.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 2017) die Fläche mit der Nummer 35570/7 Hi (Klasse 2: Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung). Im Vorfeld der Umnutzung des Grundstücks wurde im September 2012 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Nutzung als Handel mit Brennstoffen, vor allem mit Kohle, ist in den ´50er und ´60er Jahren nachweisbar. In den ´80er Jahren war ein Werkstattbetrieb ansässig. Die Untersuchungen orientierten sich an der Vornutzung. Es wurden Auffüllungshorizonte beschrieben, die erhöhte Gehalte an Blei und Benzo(a)pyren enthielten. Da durch die Grundstücksversiegelung und durch die

bisherige Nutzung keine Gefahren für die Umwelt vorhanden waren, ist bei den zukünftig geplanten Umbaumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung erforderlich, welche die vollständige Beseitigung der belasteten Bereiche überwacht. Anschließend werden keine weiteren altlastentechnischen Maßnahmen erforderlich sein.

Fast in dem gesamten Plangebiet besteht ein niedriges Hochwasserrisiko (>HQ 500).

Die Versickerung des Niederschlagswassers findet im Plangebiet aktuell so umfangreich wie möglich auf den Grundstücken statt. Teilweise wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades das Regenwasser in den Regenwasserkanal geleitet.

6.3 Klima und Luft

Durch die Planung werden die von der Änderung betroffenen Grundstücke zukünftig in Teilen weniger bebaut und begrünter werden (Entsiegelung), sodass sie sich positiv auf das Mikroklima und die Luftschadstoffemissionen auswirken kann. Eine Bedeutung für das gesamtstädtische Klima kann aus der Lage des Plangebietes aber nicht abgeleitet werden.

Die Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“ weist das Plangebiet als gering bis mäßig belastet aus. Da es sich um ein Plangebiet im bebauten Innenbereich nahe dem Innenstadtkern handelt, welches heute bereits baulich genutzt wird, ist keine zusätzliche Belastung zu erwarten.

Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in der Stadt keinen Mess-Container-Standort.

6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude, für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10D grenzt aber östlich an den Denkmalsbereich „Ellerstraße“.

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 10D sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

8. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 12.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D beschlossen. Bekanntgemacht wurde dieser am 24.02.2014.

Im Weiteren hat der Stadtentwicklungsausschuss am 02.05.2018 der Erweiterung des Plangebietes auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes zugestimmt. Bekanntgemacht wurde diese am 16.05.2018.

Das Verfahren wird gemäß des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dementsprechend durch eine nachträgliche Berichtigung erfolgen.

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

Hilden, den 01.10.2018

Im Auftrag

(Groll)

SGL Planung

Quellen- und Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan (RPD) Stand 2018, Düsseldorf

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

Graner+Partner Ingenieure, Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan 10D in Hilden, Stand September 2018, Bergisch Gladbach

Kreis Mettmann (Untere Bodenschutzbehörde), Altlastenverdachtsflächenkataster Kreis ME, Stand 2017, Mettmann

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

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

Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Strategisches Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden, Stand 2010, Dortmund

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; Steuerungskonzept von Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden, 2010, Köln

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

Gesetzestexte

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)