



Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 62A, 2. Änderung

für den Bereich

Oderstraße

Begründung zum Entwurf

(inkl. Informationen zur Umweltverträglichkeit)

Stand: Oktober 2018



Auftraggeber:

Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG

Wohlaue Str. 32, 40721 Hilden

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iii
Begründung	5
1. Gesetzesgrundlagen	5
2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung	6
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes	7
3. Bisheriges Planungsrecht	9
3.1 Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Bebauungspläne	10
3.4 Sonstige Fachplanungen	12
4. Ziel und Zweck der Planung.....	15
5. Planungsinstrument.....	15
5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	15
5.2 Bisherige Verfahrensschritte	16
6. Städtebauliche Konzeption	16
7. Planinhalte und Festsetzungen	20
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise.....	21
7.4 Erschließung und Verkehr	22
7.5 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen und Müllstandorte.....	22
7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
7.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	23
7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	24
7.10 Gestalterische Festsetzungen.....	27
8. Umweltverträglichkeit	27
8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation	27
8.2 Boden, Altlasten und Wasser.....	28
8.3 Klima und Luft	28
8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	29
8.5 Landschaftsschutz	30
8.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	30

8.7	Wechselwirkungen	31
9.	Bodenordnungsmaßnahmen	31
10.	Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht über die Grenzen des Plangebietes.....	6
Abb. 2:	Blick aus westlicher (links) und östlicher (rechts) Richtung der Oderstraße in das Plangebiet	8
Abb. 3:	Blick auf die vorgelagerten öffentlichen Stellplätze (links) und die Ziergrünbestände (rechts).....	8
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009.....	9
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen	10
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A	11
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63A	12
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 12.06.2018	12
Abb. 9:	Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand August 2009	14
Abb. 10:	Ausschnitt aus dem Lageplan der Planung; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand September 2018.....	17
Abb. 11:	3D-Visualisierung; Vogelperspektive mit Blick aus Nordosten; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni 2018	18
Abb. 12:	3D-Visualisierung; Blick aus der Wohlauer Straße; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni 2018.....	19
Abb. 13:	Auszug aus der Leitungsabfrage bei der Telekom; Stand 27.09.2018	26



Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchg	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FIS	Fachinformationssystem
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
KFZ	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPIG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TöB	Träger öffentlicher Belange
WA	Allgemeines Wohngebiet

Begründung

1. Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die folgenden Satzungen der Stadt Hilden müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 in der seit dem 01.01.2017 gültigen Fassung.
- Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) vom 26.5.2011 in der seit dem 31.03.2016 gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Oderstraße und umfasst das Flurstück 389 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden sowie das im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 537, Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die äußeren Grenzen der genannten Flurstücke entsprechen auch den Plangebietsgrenzen. Diese verlaufen östlich entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wohlaer Straße, im Süden entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Oderstraße, im Westen grenzen die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünwald, sowie eine Garagenanlage und deren Zufahrten an das Plangebiet. Im Norden wird das

Plangebiet durch die Grundstücke der 2-geschossigen Reihenhausbauung entlang der Wohlaue Straße und Straße Grünewald begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 7.430 qm.

2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung



Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG (Wohlaue Str. 32 in 40721 Hilden) ist Eigentümerin des genannten Flurstückes 389 (Flur 31, Gemarkung Hilden). Das im städtischen Eigentum befindliche rund 330 qm

große Flurstück 37, Flur 31 der Gemarkung Hilden, soll im Falle der Erlangung von Planungsrecht durch die Wohnbaugesellschaft H. Derr mbH & Co. KG. erworben werden.

Das Plangebiet setzt sich flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

rund 7.430 qm, davon:

- rund 1.250 qm viergeschossige Bestandswohngebäude (Wohlauer Str. Hs. Nr. 17/19, Oderstraße Hs. Nr. 2/4 und 6/8)
- rund 1.270 qm versiegelte, bzw. mit Nebenanlagen (Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze, Fahrradgaragen etc.) und deren Zufahrten und Wegen bebaute Fläche.
- rund 4.910 qm Grünfläche (Ziergrün), teilweise mit Zuwegungen von und zu Gebäuden durchzogen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Hilden inmitten von teils umfangreich durchgrüntem Wohngebieten und ist allseitig von Siedlungsflächen mit geringem bis mittlerem und hohem Verdichtungsgrad umschlossen.

Das Plangebiet umfasst derzeit drei Stück jeweils vierstöckige Mehrfamilienhäuser (Wohlauer Str. Hs. Nr. 17/19, Oderstraße Hs. Nr. 2/4 und 6/8 in offener Bauweise, die insgesamt 80 Wohnungen umfassen. Die Eingänge der Gebäude befinden sich jeweils an der Ostseite, an der Westseite sind Balkone angeordnet. Weitere bauliche Anlagen im Plangebiet umfassen eingeschossige Gemeinschaftsgaragen (24 Stück) und Garagen, die für das Anstellen von Fahrrädern genutzt werden (3 Stück). Ebenfalls vorhanden sind zwei PKW-Stellplätze, ein Kinderspielplatz (rund 150 qm) sowie drei Standorte für die Mülltonnen der Anlieger. Die Erschließung der im westlichen Teil des Plangebiets befindlichen Garagen und Stellplätze erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Grünwald, die im östlichen Teil des Plangebietes über eine Zufahrt von der Wohlauer Straße.

Auf dem restlichen und flächenmäßig größten Teil des Plangebietes befinden sich Grünflächen (Ziergrün) und Gehwege von und zu den angrenzenden Wohngebäuden. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Bäume, die von Stammumfang und Baumart her unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen. Darüber hinaus sind weitläufige

Rasenflächen und an den Plangebietsrändern Hecken, Sträucher und Staudenpflanzungen vorhanden.



Abb. 2: Blick aus westlicher (links) und östlicher (rechts) Richtung der Oderstraße in das Plangebiet

Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich teils durch mehrstöckige Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern geprägt, die sich teilweise ebenfalls im Eigentum der Wohnbaugesellschaft H. Derr befinden (z.B. Oderstraße Hs. Nr. 3/1 und 5/7). Nördlich und westlich grenzt Reihenhausbebauung an das Plangebiet.

Im Straßenraum der Oderstraße befinden sich darüber hinaus öffentliche Stellplätze (sowohl im 90°Winkel, als auch parallel zur Fahrgasse angeordnet)



Abb. 3: Blick auf die vorgelagerten öffentlichen Stellplätze (links) und die Ziergrünbestände (rechts)

Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld handelt es sich überwiegend um gemeinschaftlich nutzbare Bereiche durch die Mieter der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eigentümer

der Flächen und Gebäude ist die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) günstig über die Haltestelle „Grünwald“ zu erreichen. Die genannte Haltestelle wird von den Bussen der Rheinbahnlinien 781, 782 und O3 angefahren.

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan



Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden, aus dem Jahre 1993, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Eine Anpassung des selbigen im Bereich des Plangebietes ist daher nicht nötig.

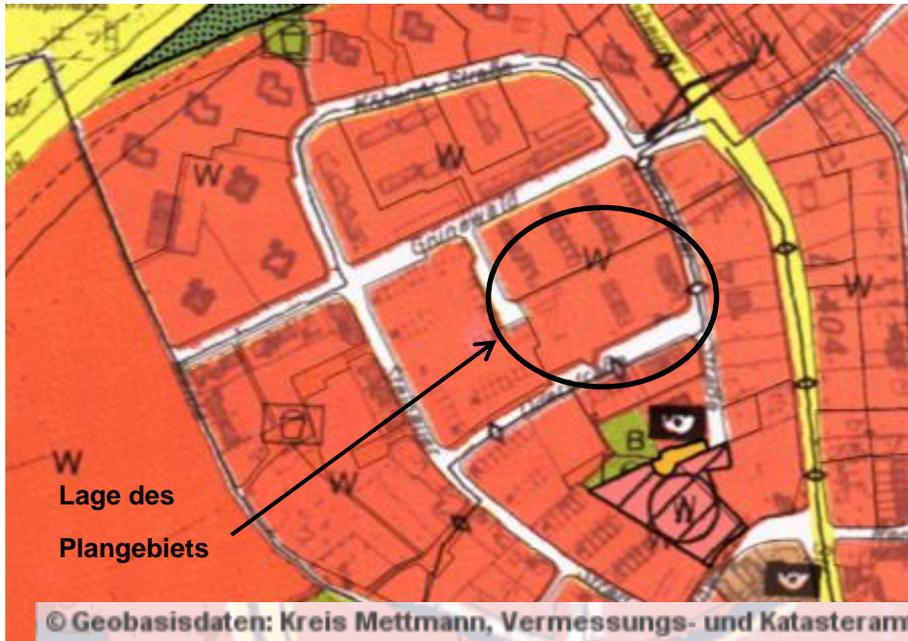


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62A der Stadt Hilden (Rechtskraft 1981). Für das Plangebiet ist als Nutzung allgemeines Wohnen (WA) ausgewiesen und um die drei bestehenden Gebäude wurden Baugrenzen, jeweils mit einer Breite von 14,0 m, gelegt. Die Geschossigkeit ist auf maximal vier Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf maximal 1,1 festgesetzt. Des Weiteren wurde als Bauweise eine offene Bauweise festgelegt. Im Bebauungsplan wurden außerdem Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und deren Zufahrten festgelegt. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 62A bezieht sich auf eine Fläche südlich der Oderstraße und grenzt nicht an das Plangebiet an.

Die geplante Neubebauung liegt außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass zur Realisierung des Vorhabens die 2. Änderung des geltenden B-Plans Nr. 62A notwendig wird.

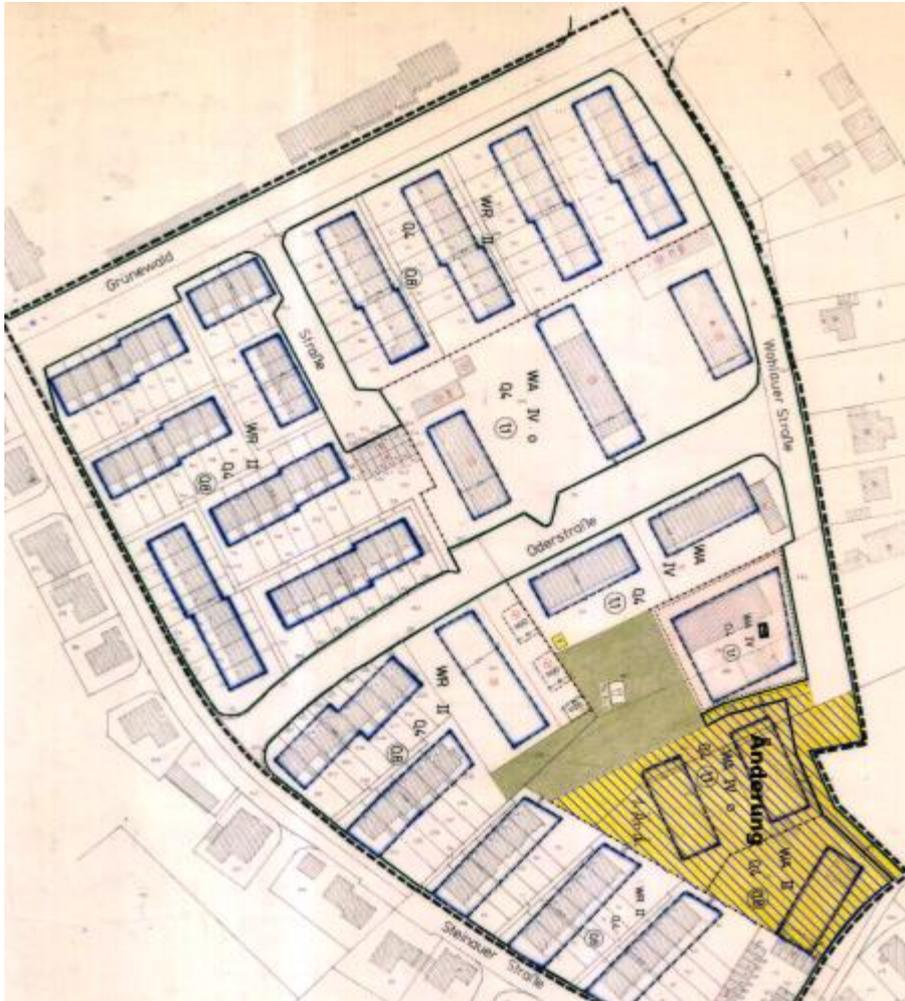


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63A an den Bebauungsplan Nr. 62A. Er weist neben Baugrenzen für Wohnbebauung (reine Wohngebiete) auch Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten aus. Ein Teil des Plangebietes befindet sich derzeit in einem Bauleitplanverfahren zu 1. Änderung des Bebauungsplanes 63A, wodurch eine zukünftige Bebauung mit einem Wohngebäude auf der Fläche für Gemeinschaftsgaragen baurechtlich ermöglicht werden soll.

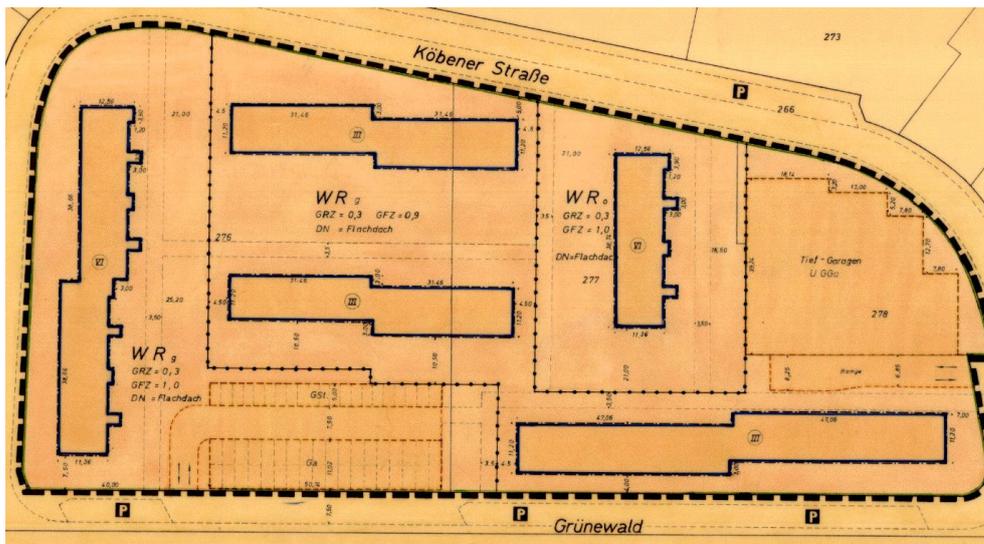


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63A

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A an.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan und Schutzgebiete



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportail, Kreis Mettmann am 12.06.2018



Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich jedoch das im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Düsseldorfer Stadtwald“ (D2.3-1 und D 4.1-2). Ein im Landschaftsplan des Kreises Mettmann festgesetztes Naturdenkmal (D 2.6-10) welches aus einer Baumreihe aus Eichen besteht, befindet sich genauso in der weiteren Umgebung des Plangebietes sowie die festgesetzten Obstwiesen entlang des „Westrings“ bzw. an der „Elb“ (D 51.-43).

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Landschaftsschutzgebiete, eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz- (NSG), Landschaftsschutzgebiete oder Biotope in der Umgebung des Plangebietes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist Elbsee (D-012) (gem. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf), welches rund 800m nordwestlich des Plangebietes beginnt. Der Raum zwischen Plangebiet und dem NSG ist bereits mit Wohnbebauung durchzogen. Zudem trennt die L232 (Westring) das Naturschutzgebiet von der Siedlungsfläche, so dass mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden können.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet.

Klimagutachten

Im Jahre 2009 wurden die „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ für Hilden untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer „Klimafunktionskarte“, die den Ist-Zustand der Klimasituation abbildet, dargestellt. Die daraus von den Gutachtern abgeleitete „Planungskarte Stadtklima“ stellt eine zusammenfassende Bewertung der klimatischen Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.

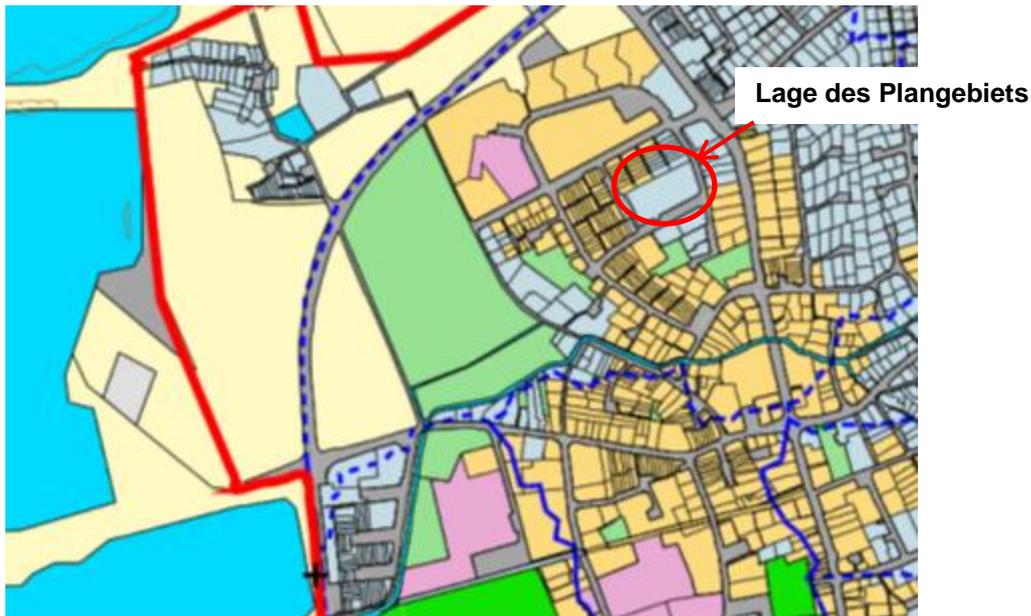


Abb. 9: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand August 2009

Das Klimagutachten gibt Aussagen und Planungsempfehlungen zum Plangebiet. Demgemäß wird die Siedlungsfläche des Plangebietes wie folgt kategorisiert:

Günstige bioklimatische Situation (klimatisch günstiger Siedlungsraum)

Es herrscht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es wird die Vermeidung von Austauschbarrieren empfohlen. Weitere Verdichtung sollte maßvoll und unter Berücksichtigung folgender planerischer Aspekte geschehen:

- Bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- Geringe Bauhöhen
- Möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren)

Generell sind die bioklimatisch günstigen Siedlungsräume den stärker belasteten Innenstadträumen zur baulichen Verdichtung vorzuziehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurde das folgende Fachgutachten erstellt:

- Andreas Bolle; umweltbüro essen: Gutachten zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

(Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung); Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für einen Bereich "Oderstraße"; Stand 26.06.2018

- Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Verschattungsstudie Oderstraße; Stand Juli 2018
- Grüning Consulting GmbH; Geotechnisches Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Oderstr. 2-8 / Wohlaue Str. 17-19 in Hilden; Stand 13.07.2018
- GEO-Net Umweltconsulting GmbH; klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan 62A, Änderung im Bereich Oderstraße; Oktober 2018

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die auf dem Flurstück vorhandene Mehrfamilienhaus-Wohnanlage durch zwei dreigeschossige baulich angepasste Mehrfamilienhäuser mit jeweils einer barrierefreien und weiteren kleinen, barrierearmen Wohnungen zu ergänzen.

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG, als Eigentümerin, möchte ein zusätzliches Angebot auf ihren Grundstücken schaffen und somit auf die seit einigen Jahren steigende Nachfrage nach kleineren, barrierefreien und barrierearmen 2-Raum-Wohnungen durch behutsame Nachverdichtung reagieren. Die für die neuen Gebäude benötigten zusätzlichen 14 Stellplätze sollen ebenfalls auf dem Grundstück, oder in dessen direktem Umfeld angelegt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 62 A. Die geplante Neubebauung liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass eine Anpassung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich ist. Durch die vorliegende Planung zur 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wird Baurecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

5. Planungsinstrument

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets erfüllt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt rund 7.430 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² gemäß §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. In diesem Falle sieht das Gesetz weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor, noch eine Vorprüfung des Einzelfalls. Eine UVP-Pflicht besteht daher für das Planvorhaben gemäß § 13a BauGB nicht.

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

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

5.2 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

14.03.2018 Aufstellungsbeschluss

29.03.2018 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

14.06.2018 Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

6. Städtebauliche Konzeption

Die beiden neuen Wohngebäude werden parallel zur Oderstraße und den gegenüberliegenden Häusern Oderstraße 1 – 3 und 5 – 7 geplant. Die Baukörper werden weitgehend nicht zwischen, sondern „vor“ die Bestandsgebäude in Richtung Oderstraße angeordnet, so dass – im

Wohnungen entstehen. Die Zweiraum-Wohnungen weisen jeweils eine Wohnfläche von 57 bis 58 m² und die Dreiraum-Wohnungen von 85 m² auf.



**Abb. 11: 3D-Visualisierung; Vogelperspektive mit Blick aus Nordosten;
Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni
2018**

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem im Farbton der bestehenden Gebäude. Hinsichtlich der Dachform (Satteldach) orientieren sich die Neubauten an den umgebenden Bestandsgebäuden.

Die für die Neubauten benötigten 14 PKW-Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes geschaffen. Diese Stellplätze (Außenstellplätze und Garagen) werden im nördlichen Bereich des Plangebietes verortet. Hier befinden sich bereits heute Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten, für einige neue Stellplätze wird jedoch Grünfläche in geringem Umfang in Anspruch genommen. Die Stellplatzplanung sieht eine Umnutzung zweier im Plangebiet vorhandener Fahrradgaragen als PKW-Garagen, sowie die Umnutzung eines Standortes für Müllsammelbehälter für weitere zwei PKW-Stellplätze vor. Für umgenutzte Fahrradabstellanlagen und Standorte für Müllsammelbehälter wird an anderen Stellen im Plangebiet entsprechender Ersatz geschaffen.

Die Stellplätze und Garagen werden aus Richtung Osten von der Wohlauser Straße und aus Richtung Westen von der Straße Grünewald her erschlossen.



Abb. 12: 3D-Visualisierung; Blick aus der Wohlaue Straße; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Juni 2018

Die Stellplatzbilanz ergibt eine Anzahl von 26 PKW-Stellplätzen und Garagen im Bestand gegenüber einer Anzahl von 40 PKW-Stellplätzen und Garagen nach Umsetzung des Vorhabens. Demnach werden für 14 neue Wohnungen auch 14 zusätzliche Stellplätze nachgewiesen.

Die gemäß Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Hilden für die Neubauten notwendigen zusätzlichen Fahrradstellplätze für Bewohner und Besucher werden innerhalb des Plangebietes geschaffen. Gemäß dieser Satzung sind für die Neubauten insgesamt 29 Fahrradabstellplätze und davon 6 Stück für Besucher und Besucherinnen herzurichten.

Flächen für Fahrradabstellanlagen werden an mehreren Stellen innerhalb des Plangebietes verortet, sodass ein ausreichendes Angebot an Fahrradabstellplätzen für Mieter und Besucher vorhanden ist.

Um die Anfahrt und Anleiterung, insbesondere der viergeschossigen Bestandsgebäude, durch die Feuerwehr zu sichern, sind außerdem Feuerwehrezufahrten im Plangebiet vorgesehen. Die Planung der Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen wurde mit der Feuerwehr der Stadt Hilden abgestimmt und ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Es bleibt festzuhalten, dass die geplante Entwicklung in Form einer behutsamen Nachverdichtung geschieht, die dem gestiegenen Bedarf an kleineren barrierefreien und barrierearmen Wohnungen entgegenkommt. Die Dimensionierung und Anordnung der neuen Wohngebäude ist dabei so gewählt, dass die Auswirkungen auf die Bestandsgebäude hinsichtlich

Besonnung und Sicht minimiert werden. Für die entfallenden Grünstrukturen wird innerhalb des Plangebietes sowie ggf. auf angrenzenden Flächen der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co GK Ausgleich geschaffen. Die neu geschaffenen Wohnungen verbleiben im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Gesellschaft, eine Veräußerung ist nicht vorgesehen.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die Wohnbebauung sowie die geplanten weiteren PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze zu verwirklichen. Im Detail enthält die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62A die in den folgenden Kapiteln dargestellten Aussagen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und somit den Siedlungsdruck abzumildern.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Planungsziel Wohnnutzung zu realisieren und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtliche Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die somit rechtlich mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ

dient vornehmlich der Realisierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (oberirdisch) und der Nebenanlagen sowie der Anforderung an ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der gestiegenen Ausnutzung weiterhin gewährleistet. Hierzu wurde durch die Eigentümerin eine Verschattungsstudie erstellt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) jeweils auf 1,1 festgesetzt. Für das Plangebiet ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl, in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, keine Überschreitung der festgesetzten GFZ von 1,1.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO) dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Sicherstellung einer weiterhin ausreichenden Belichtung und Besonnung der Bestandsgebäude. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird daher eine maximale Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Für die Bestandsgebäude wird weiterhin eine maximale Viergeschossigkeit festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) dient dazu, eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen. Demgemäß werden im Bebauungsplan für die Gebäude des allgemeinen Wohngebietes maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für die Bestandsgebäude gilt eine maximale Traufhöhe von 13,00 m über Bezugspunkt (BP) und eine maximale Firsthöhe von 16,50 m über Bezugspunkt (BP). Für die Neubauten gilt eine maximale Traufhöhe von 10,00 m über Bezugspunkt (BP) und eine maximale Firsthöhe von 13,00 m über Bezugspunkt (BP).

7.3 Bauweise

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von Wohnnutzung für die Mieter der Eigentümerin, bei Einbindung des Baugebietes in die umgebenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird für die neuen Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt. Auch der Bestand erhält eine Festsetzung als offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 1 bis 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitungsmöglichkeit der vorderen straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen wird auf maximal 2,00 m Tiefe und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.

Die Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten und angrenzende Terrassen werden getroffen, um ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen, dem Bauherrn einen Gestaltungsspielraum zu schaffen und den zukünftigen Mietern einen Nutzungsspielraum der Vorgartenflächen zu ermöglichen.

7.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Grünewald (Anbindung der Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen), Wohlauser Straße und Oderstraße sowie über den Bushaltepunkt „Grünewald“ gewährleistet.

Eine Feuerwehrezufahrt zwischen Bestandsgebäude (Oderstraße Hs. Nr. 6/8) und dem westlichen Neubau, ermöglicht auch nach der Umsetzung des Vorhabens die Anfahrt der Bestandsgebäude durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Oderstraße her. Die Zufahrt wird so angelegt, dass keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Oderstraße entfallen. Die Feuerwehrebewegungsflächen wurden mit der Feuerwehr der Stadt Hilden abgestimmt und sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Sichtfreimachung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind in den seitlichen Bereichen der (Tiefgaragen-)Ausfahrten keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80$ m zu beschränken. Dies dient insbesondere der Gewährleistung der Sicht der Verkehrsteilnehmer aufeinander.

7.5 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen und Müllstandorte

Auf dem Grundstück sind bereits heute 24 Stck. Garagen und 2 Außenstellplätze für PKW vorhanden. Diese bleiben auch während der

Bauphase erhalten. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden weitere erforderliche PKW-Stellplätze für die Neubauten geschaffen. Diese werden ausschließlich innerhalb des Plangebietes in den hierfür gekennzeichneten Flächen (GSt) und (Ga) errichtet.

Darüber hinaus werden Flächen für Fahrradgaragen und Fahrradstellplätze (StFa) im Bebauungsplan ausgewiesen. Hierdurch stehen adäquate Fahrradabstellmöglichkeiten sowohl für Mieter und Mieterinnen als auch für Besucher und Besucherinnen zur Verfügung.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftsgaragen (Ga), sowie deren Zufahrten nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Fahrradabstellanlagen (StFa) und Standorte für Mülleinhausungen (Müll) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend mit StFa und Müll gekennzeichneten Bereichen zulässig.

7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Grüngestaltungsplan durch den Bauherrn vorgelegt, in dem geplante Bepflanzungsmaßnahmen konkretisiert werden.

7.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Um vorhandene Grünstrukturen möglichst zu erhalten und die Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Anwohner im Plangebiet zu minimieren, sind im Bebauungsplan mehrere Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt und dauerhaft zu pflegen und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung innerhalb des Plangebietes. Ist ein Baum abgängig oder muss aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, so ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen und eine Neupflanzung von entsprechend im Bebauungsplan festgesetzter Qualität zu tätigen. Es ist eine Baumart der in den textlichen Hinweisen aufgenommenen Pflanzliste zu wählen. Auch für die Neupflanzungen besteht eine Verpflichtung der Erhaltung und dauerhaften Pflege sowie eine Nachpflanzungsverpflichtung.

Während der Bauphase sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume außerdem entsprechend zu schützen sowie die DIN 18920 und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes müssen des Weiteren mehrere bestehende Bäume im Rahmen der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entfernt werden. Diese sind im Bebauungsplan als entfallende Bäume gekennzeichnet. Da diese Bestandsbäume teilweise unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden (Baumschutzsatzung) vom 10.11.2010 fallen, ist diese entsprechend anzuwenden.

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

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die als Feuerwehrebewegungsflächen gekennzeichneten Flächen aus ökologischen und hydrologischen Gründen getroffen. Hierdurch sollen insbesondere negative Auswirkungen durch Versiegelung auf den Boden-Wasser-Haushalt abgemildert werden. Die Wahl des für die Feuerwehrebewegungsflächen geeigneten Materials / Aufbaus ist mit der Feuerwehr der Stadt Hilden abzustimmen.

7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des B-Planes 62A -Oderstraße und die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorh. Bebauung des Bebauungsplangebietes an den vorh. Schmutzkanal in der Oderstraße angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser ist derzeit ebenfalls an den vorh. RW-Kanal in der Oderstraße angeschlossen.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im B-plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin über den vorh. Schmutzwasserkanal in der Oderstraße. Anschlüsse für die geplant Bebauung sind in der Haltungen S39 – S40 – S41 vorzusehen.

Die Ableitung erfolgt über den SW-Sammler Herderstraße , Auf dem Sand – PW, SW-Sammler Forststraße zur Kläranlage Düsseldorfer Straße.

Ableitung des Regenwassers:

Das B-plangebiet liegt im Teileinzugsgebiete DE-07-H (Herderstraße). Hier ist mittelfristig gemäß Generalentwässerungsplan und Abwasserbeseitigungskonzept eine Regenwasserbehandlung nach dem Trennerlass geplant. Trotzdem ist eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers aus hydraulischen und gewässerspezifischen Gründen nicht möglich. Dieses soll / muss in Anlehnung an § 51a Landeswassergesetz im Plangebiet beseitigt werden.

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch das geotechnische Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Oderstraße 2-8 / Wohlauer Str. 17-19 in Hilden, von Grüning Consulting GmbH nachgewiesen.

Das im B-plangebiet zusätzlich anfallende Regenwasser der geplanten Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist also dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich zu versickern.

Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von privaten Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern ist. Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Die notwendigen baurechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden durch den Bauherrn beschafft.

Versorgungsleitungen der Telekom

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom. Sie liegen sowohl auf dem derzeit städtischen Grundstück (Flurstück 537, Flur 31 der Gemarkung Hilden) als auch auf dem Grundstück des Bauherrn.



Abb. 13: Auszug aus der Leitungsabfrage bei der Telekom; Stand 27.09.2018

Diese Versorgungsleitungen werden von der Baumaßnahme berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Kommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für den rechtzeitigen Umbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



7.10 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Entwicklung eines geordneten, städtebaulichen Gesamtbildes bei gleichzeitiger angemessener verbleibender Gestaltungsmöglichkeit.

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die zulässige Dachform sowie auf Regelungen bei Einfriedungen. So ist als erlaubte Dachform im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nur das Satteldach erlaubt, was auch den Dachformen der unmittelbar angrenzenden Gebäude entspricht. Einfriedungen sind innerhalb der Vorgartenflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig.

8. Umweltverträglichkeit

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

8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) bei dem Büro „umweltbüro essen“ in Auftrag gegeben. Das Plangebiet wurde hierfür am 15.06.2018 besichtigt. Der Gutachter kommt in seiner Bewertung zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis (Zitat):

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen. Bei Rodungsarbeiten sind die gesetzlichen Schutzzeiten zu beachten.“

(vgl. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), umweltbüro essen S.9; Stand:26. Juni 2018).

Eine entsprechende Formulierung zur Beachtung von gesetzlichen Schutzzeiten bei Rodungsarbeiten wurde daher in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

8.2 Boden, Altlasten und Wasser

Boden

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut. Trotz steigender Versiegelung durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Abgemildert werden die Auswirkungen zudem durch die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster.

Altstandort / Altlasten

Im Plangebiet ist derzeit kein Altstandort bekannt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohlaue Straße, in rund 15 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich die altlastverdächtige Fläche 35472/3 Hi mit dem Status Klasse 3. Die Fläche befindet sich auf den Flurstücken 439 und 478 der Flur 31 der Gemarkung Hilden. Es sind keine näheren Informationen hierzu im Sachstandsbericht des Kreises Mettmann vorhanden.

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und deren Schutzzonen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser zu erwarten

8.3 Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu darzustellen.



Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 62A, Änderung im Bereich Oderstraße in Hilden erstellt.

Hierin bewertet die Gutachterin die Auswirkungen des konkreten Vorhabens wie folgt:

„Es ist davon auszugehen, dass sich aus den zusätzlichen Baumassen eine leichte Zunahme der bodennahen Lufttemperatur im Plangebiet selbst ergibt. Aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Anteil der erwärmten Baumasse, gleichzeitig geht die flächeninterne Kaltluftproduktion teilweise verloren. Eine gebäudebedingte Hinderniswirkung und damit einhergehende Abnahme der nächtlichen Durchlüftung ist nicht zu erwarten, denn die schon vorhandene Bebauung südlich der Oderstraße ist ohnehin quer zur Strömungsrichtung ausgerichtet.

Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Oderstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass das Siedlungsumfeld um das Plangebiet auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig eine insgesamt moderate sommerliche Wärmebelastung aufweist. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Das Schutzgut „Klima und Luft“ wird durch das geplante Vorhaben somit nicht erheblich beeinträchtigt.

8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude, für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.



8.5 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Viertels, nördlich der Innenstadt von Hilden. Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, etc.) sind nicht betroffen.

8.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Insbesondere wird durch das Vorhaben der in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und insbesondere an barrierearmen und barrierefreien Angeboten Rechnung getragen.

Auf derzeit überwiegend mit Ziergrün versehenen Flächen zwischen Bestandsgebäuden entstehen zwei weitere Neubauten. Durch die neuen Baukörper wird den Bewohnern der Bestandsgebäude teilweise die freie Sicht in Richtung Oderstraße eingeschränkt. Die Abstände zwischen dem geplanten und den bestehenden Baukörpern sind jedoch weiterhin ausreichend groß und teilweise begrünt, so dass eine ausreichende Belüftung und Besonnung gegeben ist und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind. Um die Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung der Bestandsgebäude auf ein nötiges Maß zu reduzieren, wurden entsprechende Festsetzungen zu der maximalen Höhe der neuen Baukörper gemacht.

Auswirkungen auf die Besonnungssituation (Verschattungsstudie)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die Verschattungsstudie stellt die Besonnungssituation sowohl für den Bestand, als auch für den Planfall dar. Sie bezieht sich dabei jeweils auf den Sonnenstand am 17.01. und auf den Zeitpunkt der Tag-und-Nacht-Gleiche im Frühjahr (im Herbst gleiche Verhältnisse, aber Zeitverschiebung um eine Stunde). Dargestellt ist jeweils die Besonnung um 9:00, 11:00 und 12:00 Uhr aus zwei unterschiedlichen Perspektiven. Für die Darstellung mit Blick aus Nordwesten wurden wegen der Auswirkungen auf die Balkone der Bestandsgebäude auch Darstellungen für Zeitpunkte nach 12:00 Uhr erstellt. Anhand der Ergebnisse der Verschattungsstudie ist nach Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Verschattungen für die Bestandsbebauung zu

rechnen. Den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung und diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse kann insbesondere durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen und die Begrenzung der Höhe der Neubauten bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belüftungssituation werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Daher werden bei heutigem Kenntnisstand die Auswirkungen der Verschattung auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation als nicht erheblich eingeschätzt.

Schallemissionen durch zusätzlichen Verkehr

Die Schallemissionen der durch die Neubebauung notwendigen zusätzlichen 14 Außenstellplätze und des hierdurch erzeugten Verkehrs werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation als unerheblich eingeschätzt.

8.7 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen (Wechselwirkungen). Um die verschiedenen Formen dieser Wechselwirkungen zu definieren, müssen die Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit auch miteinander verknüpft werden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind dabei derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Das im städtischen Eigentum befindliche rund 330 qm große Flurstück 37, Flur 31 der Gemarkung Hilden, soll im Falle der Erlangung von Planungsrecht durch die Wohnbaugesellschaft H. Derr mbH & Co. KG. erworben werden.

10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 62A, 2. Änderung keine externen Kosten.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme ist frühestens ab 2019 zu rechnen.



Aufgestellt:

Hilden, den 18.10.2018

Dipl.-Ing. Michaela Roudbar-Latteier

Stadtplanerin AKNW

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&CO. KG

Quellen und Literaturverzeichnis

- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057).
- BAUNVO - 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).
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBYUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256). Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- GRÜNING CONSULTING GMBH; Geotechnisches Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Oderstraße 2-8 / Wohlaue Str. 17-19 in Hilden; Stand 13.07.2018
- KLIMAGUTACHTEN; Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover; Stand August 2009
- KLIMAÖKOLOGISCHES FACHGUTACHTEN für den Bebauungsplan 62A, Änderung im Bereich der Oderstraße; GEO-Net Umweltconsulting GmbH; Stand Oktober 2018
- LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle: Zugriff auf das Geoportal des Kreises Mettmann am 12.06.2018
- SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN vom 10.11.2010
- SATZUNG DER STADT HILDEN ÜBER GESTALTUNG, GRÖSSE UND ANZAHL von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in ihrer gültigen Fassung vom 13.11.2012.
- STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009
- UMWELTBÜRO ESSEN - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung); Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung für den Bereich „Oderstraße“; Stand 26.06.2018
- WOHNBAU-GESELLSCHAFT H. DERR mbH & Co KG; Verschattungsstudie Oderstraße; Stand Juli 2018