

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 63A, 1. Änderung

für den Bereich

Grünwald/ Köbener Str.

Begründung zum Entwurf

(inkl. Informationen zur Umweltverträglichkeit)

Stand: Oktober 2018



Auftraggeber:

Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG

Wohlauer 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	9
3.3 Bebauungspläne	10
3.4 Sonstige Fachplanungen.....	12
4. Ziel und Zweck der Planung	14
5. Planungsinstrument	15
5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	15
5.2 Bisherige Verfahrensschritte	16
6. Städtebauliche Konzeption	16
7. Planinhalte und Festsetzungen	18
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	19
7.3 Bauweise	20
7.4 Erschließung und Verkehr	21
7.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradabstellanlagen	22
7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.7 Erhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen.....	24
7.8 Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes	24
7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	25
7.10 Kampfmittelverdachtsfläche	26
7.11 Gestalterische Festsetzungen.....	27
8. Umweltverträglichkeit.....	28
8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation.....	28
8.2 Boden, Altlasten und Wasser	29
8.3 Klima und Luft.....	29
8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	30
8.5 Landschaftsschutz	30
8.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	31

8.7 Wechselwirkungen	32
9. Bodenordnungsmaßnahmen	32
10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes.....	6
Abb. 2: Straßenseitiger (links) und hofseitiger Blick (rechts) auf die Gemeinschaftsgaragen	7
Abb. 3: Zu- und Ausfahrt (links); Köbener Straße Hs. Nr. 13 – 19 (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. 63A.....	11
Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A.....	11
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	13
Abb. 10: Ausschnitt Lageplan der geplanten Bebauung; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018	16
Abb. 11: 3D-Visualisierung, Blick: Steinauer Str./ Ecke Grünewald; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018	17
Abb. 12: Ausschnitt geplante Erweiterung Bestandsparkplatz; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018	23
Abb. 13: Karte zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr.63A, 1. Änderung, Stand Juli 2018	27



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 Straße Grünewald, innerhalb des Flurstückes 365 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze verläuft entlang der westlichen Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, der südlichen Fassade der Häuser Köbener Straße Nr. 13 bis 19, 10m östlich der Häuser Köbener Straße Nr. 25 und 27 sowie entlang der nördlichen Grenze der Straße Grünewald.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 2.730 qm.

2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG (Wohlauer Str. 32 in 40721 Hilden) ist Eigentümerin des genannten Flurstückes 365 (Flur 31, Gemarkung Hilden).

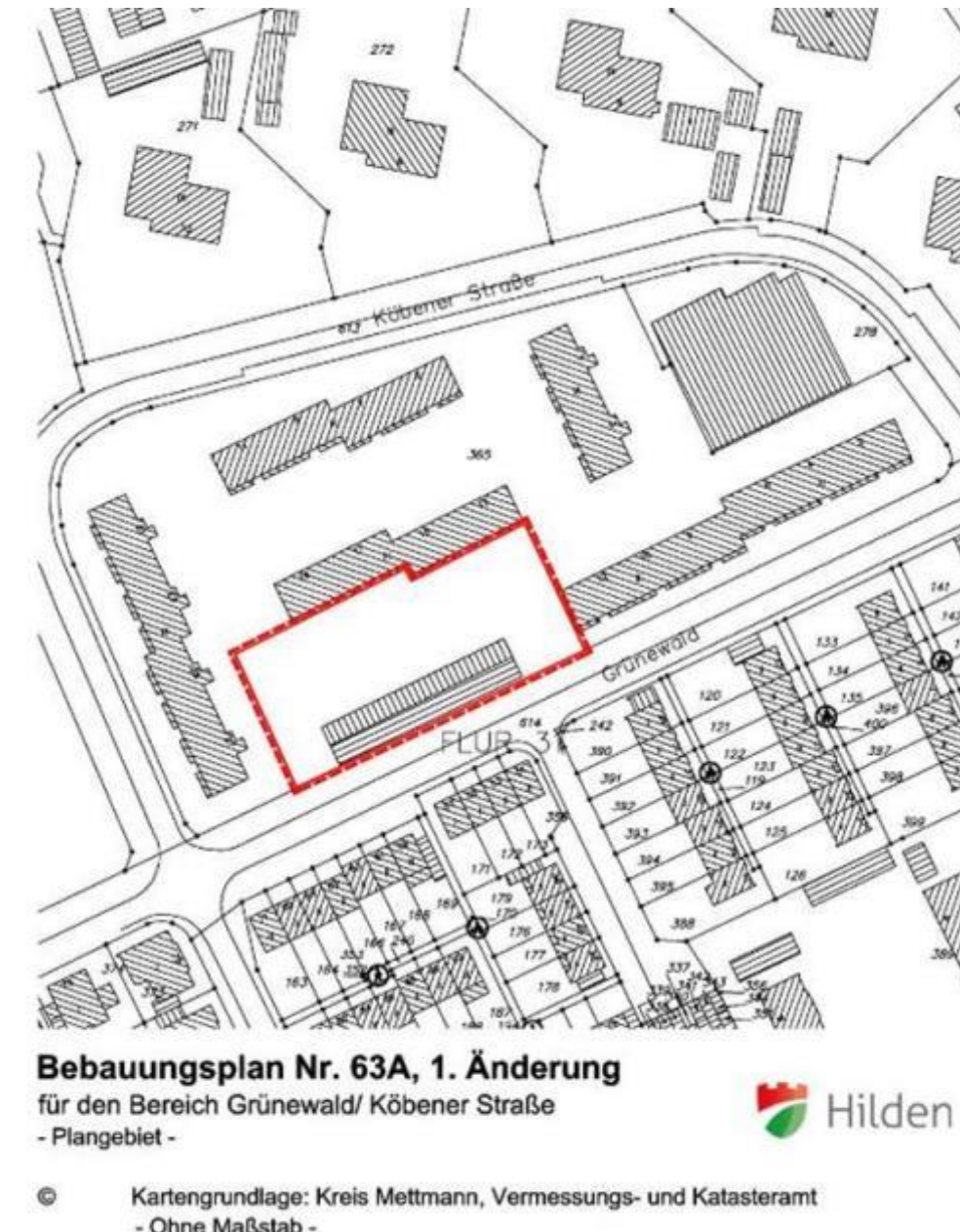


Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet setzt sich flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

rund 2.720 qm, davon:

- rund 570 qm Gemeinschaftsgaragen (eingeschossig) mit Abstellraum
- rund 910 qm versiegelte Fläche (Asphalt) für Gemeinschaftsstellplätze sowie deren Zufahrten und Wege.
- rund 1.240 qm Grünfläche (Ziergrün)

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet umfasst derzeit vornehmlich das eingeschossige Bauwerk der Gemeinschaftsgaragen und die dazugehörigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen. Darüber hinaus sind Grünflächen (Ziergrün) und Gehwege von und zu den angrenzenden Wohngebäuden vorhanden. Im Süden grenzen die Garagen an den öffentlichen Gehweg an.



Abb. 2: Straßenseitiger (links) und hofseitiger Blick (rechts) auf die Gemeinschaftsgaragen

Konkret befinden sich derzeit 18 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt und 13 Garagen mit hofseitiger Zufahrt, zugehörige Abstellräume sowie 21 Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Plangebiets. Die Anbindung der im Hof befindlichen Stellplätze und Garagen erfolgt von der Straße Grünewald aus über eine Zufahrt, welche sich zwischen dem Gebäude Köbener Straße Hr. Nr. 21-27 und dem Bauwerk der Gemeinschaftsgaragen befindet.

Das Umfeld des Plangebietes ist mehrstöckige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vorhanden.



Abb. 3: Zu- und Ausfahrt (links); Köbener Straße Hs. Nr. 13 – 19 (rechts)

Südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Grünewald, befinden sich außerdem Wohngebäude in Form von 2-geschossiger Reihenhausbauung. Im Osten grenzt das 3-stöckige Gebäude mit der Hs. Nr. Grünewald 12 an das Plangebiet. Im Norden grenzen die Fassaden der ebenfalls 3-stöckigen Wohngebäude der Köbener Straße Hs. Nr. 13 – 19 an das Plangebiet. Westlich des Plangebietes befinden sich die 6-stöckigen Wohngebäude der Köbener Straße Hs. Nr. 21 – 27.

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 Umfeld ist des Weiteren durch die Verkehrsfläche der Straße Grünewald und angrenzende öffentliche Stellplätze (Schrägparker) gekennzeichnet. Eine sich außerhalb des Plangebietes befindliche Baumreihe aus Platanen grenzt auch optisch die private Stellplatzanlage von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Grünewald ab.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) günstig über die Haltestellen „Köbener Straße“ und „Grünewald“ zu erreichen. Die genannten Haltestellen werden von den Bussen der Rheinbahnlinien 781, 782 und O3 angefahren.

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

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

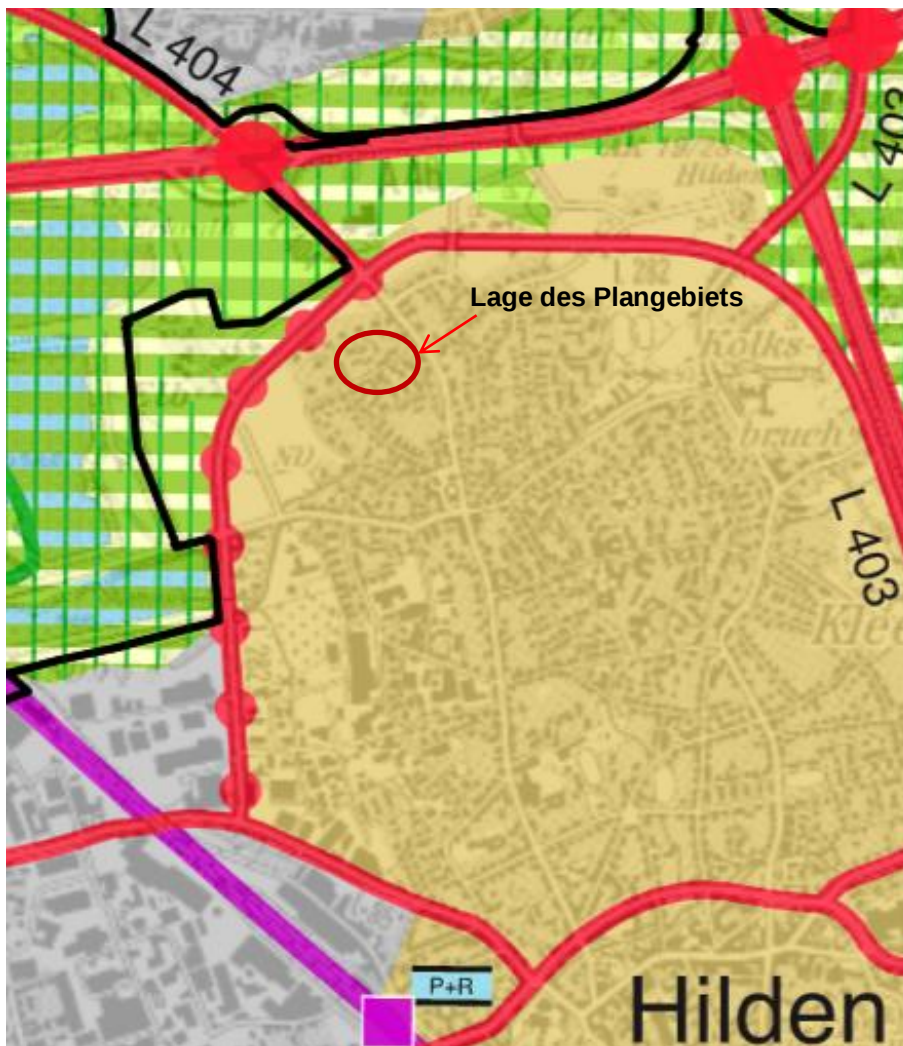


Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009

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.

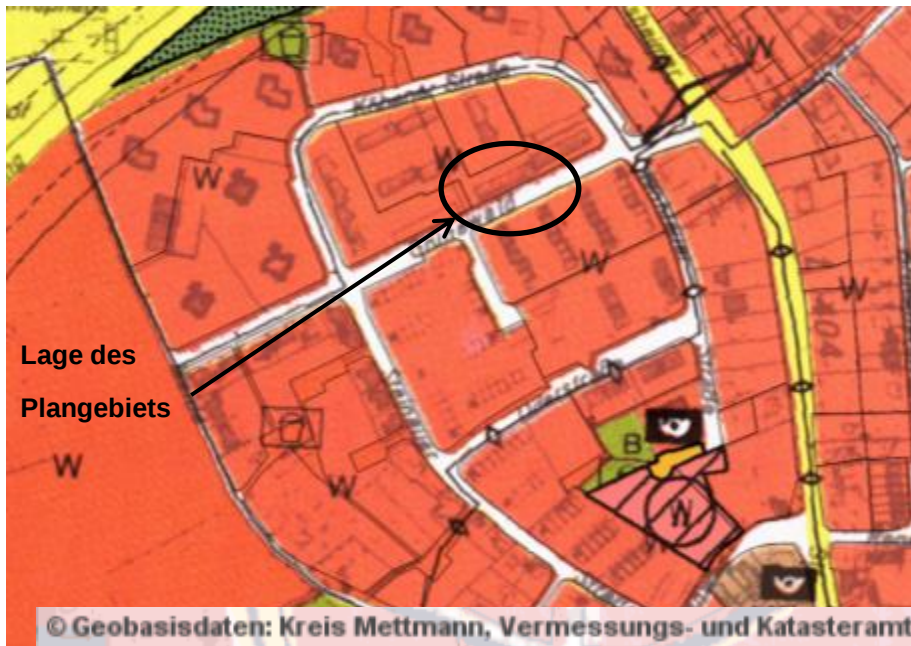


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63A der Stadt Hilden (Rechtskraft 11.11.1969). Das reine Wohngebiet (WR) unterteilt sich in zwei Bereiche mit unterschiedlich festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ). In dem einen Nutzungsbereich ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 (bei sechsgeschossiger Bebauung) und in dem zweiten Nutzungsbereich eine GFZ von maximal 0,9 (bei dreigeschossiger Bebauung) zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des gesamten Bebauungsplanes beträgt 0,3 und als zulässige Dachform, im Bebauungsplan mit „DN“ bezeichnet, sind Flachdächer festgesetzt.

Um die bestehenden Gebäude herum wurden in beiden Nutzungsbereichen jeweils Baugrenzen festgesetzt, zudem sind für den Bereich des bestehenden Garagenhofes Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Garagen (Ga) sowie deren Zufahrten festgesetzt.

Die geplante Neubebauung liegt zum einen außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, zum anderen sind Flächen für GSt, Ga und deren Zufahrten festgesetzt, so dass zur Realisierung des Vorhabens die 1. Änderung des geltenden B-Plans Nr. 63A notwendig wird.

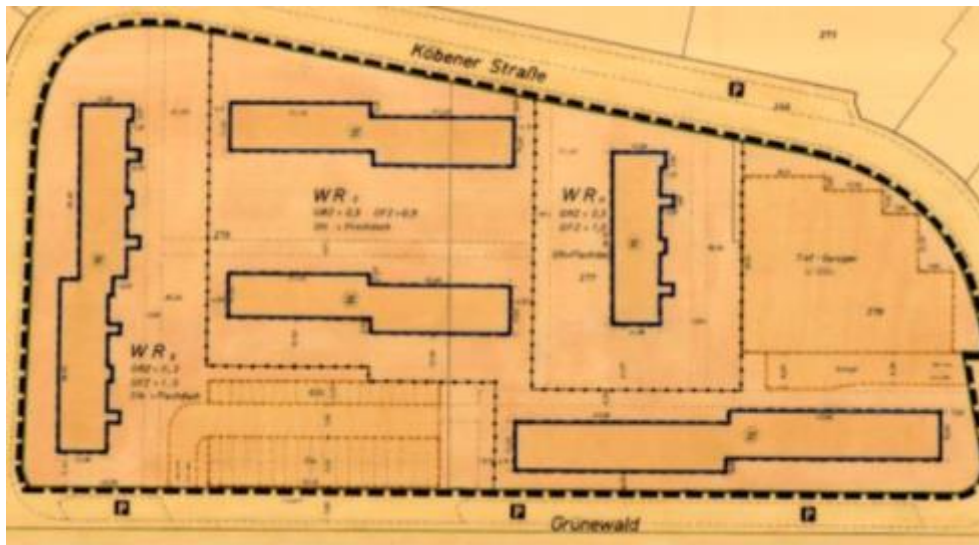


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63A

Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 A mit dessen erster Änderung an das Plangebiet an. Er setzt neben der Straße Grünwald, als öffentliche Verkehrsfläche, weitere reine Wohngebiete sowie allgemeine Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes fest.

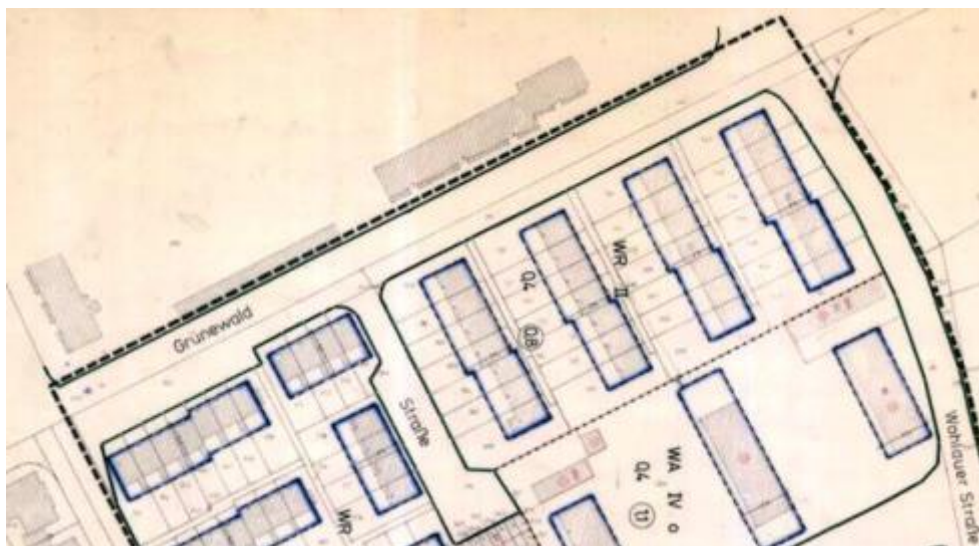


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A

Ein Teil des Bebauungsplangebietes des 62A befindet sich derzeit in einem Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung, wodurch eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern baurechtlich ermöglicht werden soll.

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A an.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan und Schutzgebiete

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



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

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.

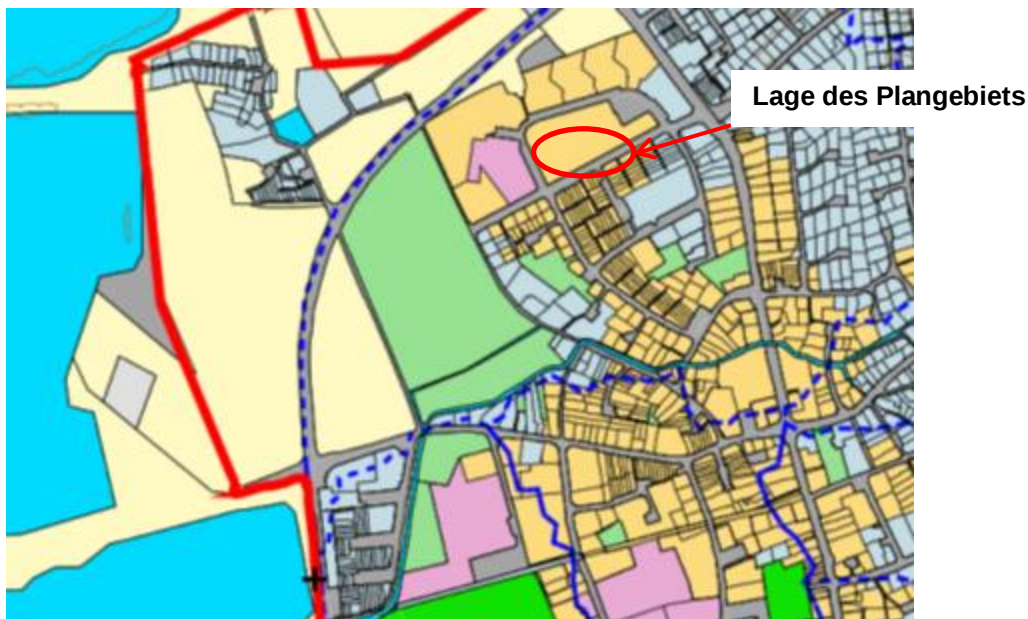


Abb. 9: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand August 2009

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

Mittlere bioklimatische Situation (gering bis mäßig belastete Siedlungsbereiche)

Es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
Für diese Bereiche werden als Maßnahmen empfohlen:

- Möglichst keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt der Freiflächen
- Entsiegelung und ggfs. Begrünung der Blockinnenhöfe
- Verschattung und Begrünung von öffentlichem Raum (Plätze, Straßen)

Das Gebiet liegt des Weiteren in einem Kaltlufteinzugsgebiet, Kaltluftleitbahnen sind jedoch nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden.

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. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der „Straße Grünewald und der Köbener Straße“; Stand 26.06.2018
- Grüning Consulting GmbH; Geotechnisches Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Grünewald / Köbener Straße in Hilden; Stand 13.07.2018
- GEO-Net Umweltconsulting GmbH; klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße; Oktober 2018

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, den bisherigen Garagenhof durch ein Mehrfamilienhaus als Nachverdichtungsmaßnahme zu ersetzen. Es wird beabsichtigt, kleine Wohnungen mit höherem altengerechten Wohnkomfort (Aufzug, Barrierefreiheit, etc.) zu bauen.

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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 63 A. Die geplante Neubebauung liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass eine Anpassung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich ist. Durch die vorliegende Planung zu 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 A diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt rund 2.720 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² gemäß §13a 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 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

Um die vorhandenen, begrünten Freianlagen nicht, bzw. nur geringfügig zu reduzieren, ist geplant die an der Straße „Grünwald“ zwischen den Häusern Grünwald 12 und Köbener Straße 27 vorhandene, eingeschossige Garagenanlage zu entfernen und durch ein dreigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss zu ersetzen. Der Neubau weist eine vergleichbar große Grundfläche wie die Garagenanlage auf.

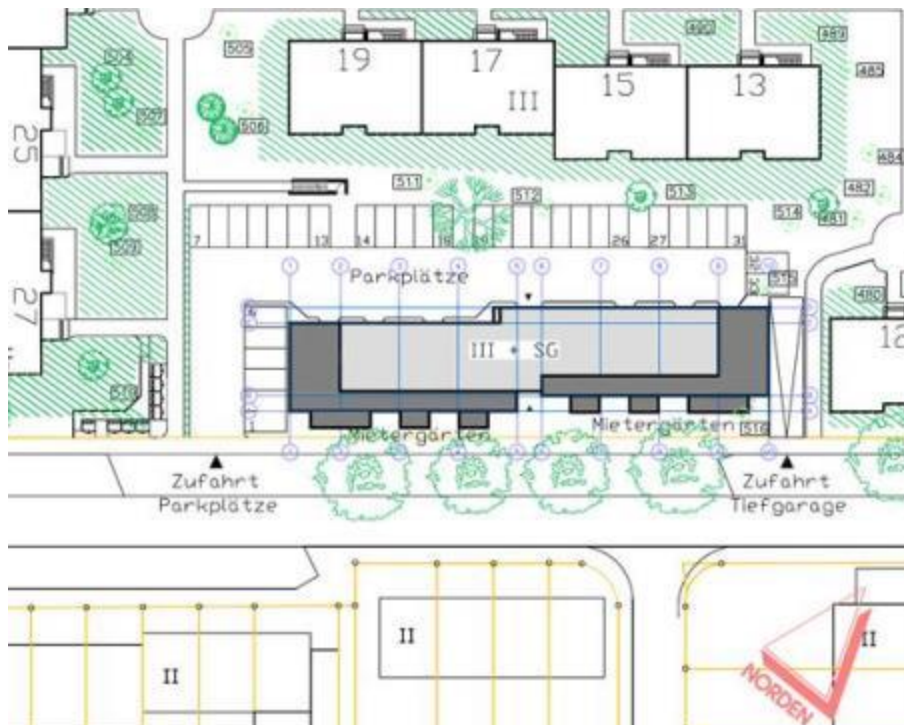


Abb. 10: Ausschnitt Lageplan der geplanten Bebauung; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018

Hinsichtlich Abmessungen, Form, Dachform und äußerer Gestaltung orientiert sich das Gebäude an der vorhandenen Wohnbebauung der angrenzenden Gebäude Grünewald 8 – 12 bzw. Köbener Straße 13 – 19 erhält jedoch ein zusätzliches Staffelgeschoss. Das Gebäude erhält ein farblich an die Bestandsbebauung angeglichenes Wärmedämmverbundsystem sowie Flachdächer, welche auch als Terrassen genutzt werden können.



Abb. 11: 3D-Visualisierung, Blick: Steinauer Str./ Ecke Grünewald; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018

Das Wohnhaus beinhaltet insgesamt 28 Stck. 2-Raum-Wohnungen (jeweils 57 – 58m² Wohnfläche), die alle jeweils über Balkone bzw. Terrassen und im Erdgeschoss über Mietergärten verfügen. Alle Wohnungen sind über einen zentralen Aufzug erreichbar und erfüllen so die Voraussetzung für einen barrierefreien Zugang. Zwei Wohnungen im Staffelgeschoss werden, gemäß DIN 18 040 – 2, außerdem für die Anforderungen von Rollstuhlnutzern ausgestattet.

Das Kellergeschoss und die hierin ebenfalls integrierte Tiefgarage übernehmen neben der Unterbringung von 38 PKW-Stellplätzen und Stellplätzen für Fahrräder der Bewohner alle erforderlichen Flächen für Gebäudetechnik sowie Kellerersatzräume (Abstellräume der Mietwohnungen). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Tiefgaragenzufahrt zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude Grünewald Nr. 12 von der Straße Grünewald aus.

Weitere 33 PKW-Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich des Neubaus, sowie angrenzend an dessen westlicher Fassade angelegt. Im rückwärtigen



Bereich des Plangebietes sind bereits heute Stellplätze (21 Stk.) vorhanden, sodass die Stellplatzneuplanung sowohl ein Ersatz als auch ein Ergänzungsangebot für die neu hinzukommenden Mieter darstellt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine Zufahrt zwischen dem Neubau und dem Gebäude Köbener Straße Nr. 27 von der Straße Grünewald aus.

Weitere notwendige Stellplätze für die neuen Wohneinheiten werden auf unmittelbar benachbarten Grundstücken im Eigentum der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG verortet. Eventuell vorhandene Bestandsbäume sollen hierbei durch geeignete Planung möglichst erhalten bleiben, andernfalls ist bei Entfall ein entsprechender Ersatz zu schaffen.

Die Stellplatzbilanz ergibt eine Anzahl von 53 PKW-Stellplätzen im Bestand gegenüber einer Anzahl von 81 PKW-Stellplätzen nach Umsetzung des Vorhabens. Demnach werden für 28 neue Wohnungen auch 28 zusätzliche Stellplätze nachgewiesen. Die geplanten Stellplätze, die sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels Baulasten gesichert.

Die gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Hilden notwendigen Fahrradstellplätze für Bewohner und Besucher werden entsprechend im Plangebiet geschaffen.

Es bleibt festzuhalten, dass die geplante Entwicklung überwiegend auf bereits versiegelten Flächen geschieht. Die neuen Außenstellplätze rücken aufgrund der gegenüber dem Garagenhof etwas abweichenden Dimensionierung des neuen Wohngebäudes um rund 3,4m in Richtung der Gebäude Köbener Straße Nr. 13 – 19. Für die entfallenden Grünstrukturen wird auf den an das Plangebiet 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 Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, um die Wohnbebauung sowie die geplanten Gemeinschaftsstellplätze, Tiefgarage und Fahrradstellplätze sowie deren Zufahrten zu verwirklichen. Im Detail enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63A die in den folgenden Kapiteln dargestellten Aussagen.



7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und somit den Siedlungsdruck abzumildern.

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Planungsziel Wohnnutzung in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen zu realisieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete 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. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß werden, gem. Satz 2 zugelassen. Die somit rechtlich mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 auf max. 0,66 dient vornehmlich der Realisierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (oberirdisch und in der Tiefgarage) und der Anforderung an ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr. Aus diesem Grund werden die Tiefgaragenflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO nicht bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt.

Mit der Ausschöpfung der gem. § 19 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, bzw. durch deren Überschreitung, wird außerdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Das Plangebiet ist



bereits heute in einem ähnlichen Umfang versiegelt. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der leicht gestiegenen Ausnutzung weiterhin gewährleistet, da diese vornehmlich auf unterirdische (Tiefgarage) und ebenerdige Anlagen (Gemeinschaftsstellplätze) sowie deren Zufahrten beruht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete, auf 1,2 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 Obergrenze für die GFZ von 1,2.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, sowie einer auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper.

Für das geplante Mehrfamilienhaus wird daher, analog zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude, eine zwingend herzustellende Dreigeschossigkeit (Vollgeschosse) festgesetzt. Die Entwicklung eines Staffelgeschosses soll außerdem möglich sein und wird daher explizit nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient dazu, eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan mit 12,50 m über Bezugspunkt (BP) festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit, berücksichtigt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auch die Entwicklung eines Staffelgeschosses.

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 eine abweichende Bauweise gem. dem Typ Zeilenhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 1 bis 3 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 eine 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 bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünewald und die Bushaltepunkte „Köbener Straße und „Grünewald“ gewährleistet.

Die Erschließung der im rückwärtigen Bereich des Plangebietes befindlichen Stellplätze erfolgt durch eine Zufahrt, als gemeinsamer Geh- und Fahrbereich, zwischen dem neuen Wohngebäude und dem bestehenden Gebäude Köbener Straße Hs. Nr. 25-27. Die Lage der zukünftigen Zufahrt entspricht dabei nahezu der Lage der heutigen Zufahrt. Die Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, die an der östlichen Seite des neuen Gebäudes verortet ist, mit Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünewald. Um die Zufahrtsmöglichkeit zu gewährleisten, entfallen maximal vier öffentliche Stellplätze (Schrägparker) im Straßenraum im Bereich zwischen dem Gebäude Grünewald Hs. Nr. 12 und dem Neubau.

Rückbau bisheriger Zufahrten:

Die bisherigen Zufahrten von der Straße Grünewald zu den an der Straße liegenden Garagen stellen eine Sondernutzung in Sinne des Straßen- und Wegegesetzes NRW dar. Mit der Beseitigung der Garagen entfällt diese Sondernutzung und es ist vom Bauherrn ein Rückbau der Zufahrten vorzunehmen. Die Details werden im weiteren Verfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt.

Die aufgrund des Bauvorhabens notwendigen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (u. a. Tiefgaragenzufahrt, Rückbau bisheriger Zufahrten) sind vor Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen, in einem detaillierten Lageplan (M1:50)



einzutragen und dem Fachamt (elektronisch und in Papierform) zu übergeben.

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, Tiefgaragen und Fahrradabstellanlagen

Auf dem Grundstück sind bereits heute 32 Stck. Garagen und 21 Außenstellplätze für PKW vorhanden. Diese werden während der Bauphase zeitweilig entfallen. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden insgesamt 53 Ersatzstellplätze und weitere 28 erforderliche PKW-Stellplätze für den Neubau geschaffen. Im Plangebiet selbst werden dabei 33 Stck. Außenstellplätze und 38 Stck. Tiefgaragenstellplätze verortet. Außerhalb des Plangebietes werden 9 Stck. Außenstellplätze durch eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes (im Eigentum der Wohnbau Derr mbH & Co. KG), südlich des Hauses Köbener Str. Nr. 2 geschaffen.

Bei weitergehender Planung zur Umsetzung der Erweiterung des bestehenden Parkplatzes sollen die am Standort vorhandene junge Eiche sowie weitere eventuell hiervon betroffene Bestandsbäume möglichst erhalten bleiben, andernfalls ist bei Entfall Ersatz zu schaffen.

Ein weiterer Außenstellplatz wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, Flurstück 550 (Garagengrundstück zwischen Köbener Straße 8 und 10), im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes hergerichtet. Die außerhalb des Plangebietes befindlichen Stellplätze werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels Baulasten gesichert.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden ist auch bei der Schaffung außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Stellplätzen anzuwenden.



Abb. 12: Ausschnitt geplante Erweiterung Bestandsparkplatz; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018

Darüber hinaus wird eine Stellplatzfläche für 11 Stck. Fahrräder von Besuchern in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges des Neubaus angeordnet. Weitere 54 Stck. Fahrradabstellplätze für Mieter werden in der Tiefgarage des Neubaus angeboten.

Im reinen Wohngebiet sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Tiefgaragen (TGa) sowie deren Zufahrten nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in entsprechend mit „StFa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Um eine ungehinderte Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage zu ermöglichen, entfallen im öffentlichen Straßenraum der Straße Grünewald



bis zu vier Stellplätze. Für diese öffentlichen Stellplätze wird auf Kosten des Bauherrn im öffentlichen Straßenraum Ersatz geschaffen.

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

Um die Auswirkungen (z.B. auf das Stadtklima und die Versickerung von Niederschlagswasser) der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung zu minimieren werden die oberste Dachfläche (Dachfläche des Staffelgeschosses) zu 100% und die darunter liegenden Dachterrassenflächen zu mindestens 40% dauerhaft vollflächig extensiv begrünt und in diesem Zustand aufrecht erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

Des Weiteren wird die Überdeckung der Tiefgarage in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet wird, dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten begrünt und in diesem Zustand aufrechterhalten. Auch hier ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

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

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

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

7.8 Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes

Im Zuge der Baumaßnahme sind die derzeitigen Zufahrtbereiche zu den Garagen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, durch den Bauherrn zurückzubauen. Die vier dort ebenfalls vorhandenen Bestandsbäume (ahornblättrige Platanen) entlang der Straße Grünewald sind zu Gunsten von vier Neupflanzungen von der Mindestqualität Hochstamm, 4 x v., Stammumfang mind. 18-20 cm, aus extraweitem Stand,



mit Drahtballen, durch den Bauherrn zu ersetzen. Die Baumart ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen. Der Ersatz der Bestandsbäume wird u. a. deshalb notwendig, da ihr Erhalt mit einem erhöhten Pflegeaufwand einherginge und Schädigungen der öffentlichen Gehweg- und Verkehrsflächen durch die Wurzeln zu erwarten wären. Entfall und Neupflanzung gehen auf eine Anregung des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden zurück.

Die betreffenden vier Bestandsbäume sind im Bebauungsplan als entfallende Bäume gekennzeichnet.

7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63A, 1. Änderung und die angrenzenden Straßen entwässern derzeit im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes an den vorhandenen Schmutzkanal im Grünewald angeschlossen. Das anfallende Regenwasser ist derzeit ebenfalls an den vorhandenen RW-Kanal im Grünewald angeschlossen.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im B-plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin über den vorh. Schmutzwasserkanal im Grünewald. Anschlüsse für die geplante Bebauung sind in der Haltungen S57 – S58 – S60 – S61 – S62 vorzusehen. Die Ableitung erfolgt über den SW-Sammler Herderstraße, Auf dem Sand –PW, SW-Sammler Forststraße zur Kläranlage Düsseldorf Straße.

Ableitung des Regenwassers:

Das B-plangebiet liegt im Teileinzugsgebiet 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 Grünewald / Köbener Straße in Hilden, von Grüning Consulting GmbH nachgewiesen. Das im B-Plangebiet zusätzlich anfallende Regenwasser der geplanten Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen (z.B. der Erschließungswege) ist 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.

7.10 Kampfmittelverdachtsfläche

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in folgendem Karteausschnitt dargestellten Verdacht auf Kampfmittel.

Vor Beginn der Bauarbeiten erfolgt eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 18.07.2018, nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Die Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise erfolgt im Rahmen eines Ortstermins mit dem KBD.



Abb. 13: Karte zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr.63A, 1. Änderung, Stand Juli 2018

7.11 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 nur das Flachdach 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):

„Spezieller Untersuchungsbedarf oder Vorgaben zum Schutz oder zur Vermeidung sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“

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

Als ergänzender Hinweis gibt der Gutachter die folgende Empfehlung:



„Da die Erweiterung der Stellplatzanlage nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sollte versucht werden die junge Eiche durch eine leicht veränderte Stellung der Stellplätze zu erhalten.“

(vgl. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), umweltbüro essen S.11; Stand:26. Juni 2018).

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

Der Empfehlung des Gutachters, die junge Eiche im Zuge der Parkplatzerweiterung zu erhalten wird berücksichtigt. Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein, wird hierfür Ersatz geschaffen.

8.2 Boden, Altlasten und Wasser

Boden

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Da die Versiegelung nur geringfügig steigt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altstandort / Altlasten

Im Plangebiet ist derzeit kein Altstandort bekannt.

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 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt.

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

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. 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.“

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Hinweis und sieht extensive Dachbegrünungen sowie Teilbegrünungen der Tiefgaragenüberdeckung vor.

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 bereits bebauten Flächen entsteht lediglich ein Neubau. Daher werden auch keine Flächen aufgegeben, die bspw. der Erholung der übrigen Bewohner des unmittelbaren Umfeldes des Plangebietes dienen. Durch die gestiegene Höhe des neuen Baukörpers (max. 12,50 m) gegenüber der eingeschossigen Garagenanlage, wird lediglich die freie Sicht der Bewohner der Häuser Köbener Str. Hs. Nr. 13 – 19 etwas 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 der zu erwartenden Schallemissionen durch die Tiefgaragenzufahrt zu minimieren, werden im Bebauungsplan die Verwendung von nachweislich geräuscharmen Torkonstruktionen und die Verwendung von schallentkoppelten Rinnenabdeckungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Darüber hinaus wird eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, bei der die Wohn- und Schlafräume an die lärmabgewandte Gebäudeseite angeordnet werden.

Aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen wird davon ausgegangen, dass die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation unerheblich ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine gutachterliche Betrachtung der Verträglichkeit der geplanten Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes. Infolgedessen können ggf. weitere Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden.

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

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 63A, 1. Änderung keine externen Kosten.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme ist frühestens ab 2019 und nach Rückbau der vorhandenen Garagenanlage zu rechnen.

Erstellt:

Hilden, den 17.10.2018



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 -
LANDESBAUORDNUNG – (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 Grünwald /
Köbener Straße in Hilden; Stand 13.07.2018

KLIMAGUTACHTEN; Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover; Stand August
2009

KLIMAÖKOLOGISCHES FACHGUTACHTEN für den Bebauungsplan 63A,
Änderung im Bereich der Straße Grünwald und Köbener Straße; 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. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen
der „Straße Grünwald und der Köbener Straße“; Stand 26.06.2018