

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 13.10.2022
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan 0064B

WP 20-25 SV 61/096

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich Schalbruch 32-36:

1. Abwägung der Anregungen aus der
frühzeitigen Beteiligung
2. Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

Rat der Stadt Hilden

23.11.2022

13.12.2022

Vorberatung

Entscheidung

Anlage 1: Anlagen externe Schreiben 1-9

Anlage 2: Protokoll_ Informationsveranstaltung

Anlage 3: Begründung zum Offenlagebeschluss_10-2022

Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans 64B Textliche Festsetzungen

Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplans 64B (nur Zeichnungsteil)

Anlage 6: Entwurf des Bebauungsplans 64B (gesamt)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. zu den während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben der PLEdoc GmbH mit Datum vom 08.07.2022

Zur Maßnahme wird mitgeteilt, dass verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen seien:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Dem Schreiben ist ein Übersichtsplan mit markiertem Bereich des Plangebietes beigelegt, welcher maßgeblich für die Auskunft sei.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.2 Schreiben der Rheinbahn GmbH mit Datum vom 14.07.2022

Gegen die vorbezeichnete Bebauungsplanung bestehen seitens der Rheinbahn AG keine Einwände.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Von einer erneuten Beteiligung der Rheinbahn GmbH im weiteren Verfahren wird abgesehen.

1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) mit Datum vom 19.07.2022

Grundsätzlich bestehen seitens des BRW keine Bedenken zur Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der in Begründung und Planzeichnung als „Abstandstreifen“ bzw. als „pG = private Grünfläche“ bezeichneten Fläche um einen vorgeschriebenen und nutzungsfrei zu haltenden Gewässerrandstreifen handle. Dieser sei mit autochthonen, für ein Gewässer typischen Gehölzen zu bestocken, die den Bachlauf dadurch naturnah beschatten und von äußeren Einflüssen abschirmen sollen.

Da eine Nutzung des Gewässerrandstreifens damit ausgeschlossen sei, wird empfohlen, die verwendeten Begriffe, in „Gewässerrandstreifen“ zu ändern.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die grundsätzlichen Aussagen zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Änderung der Flächenbezeichnung in „Gewässerrandstreifen“ wird gefolgt. Es wird auf die textliche Festsetzung 5.2 „Ausschluss jeglicher baulicher Nutzungen“ hingewiesen, die bereits eine entsprechende Nutzung ausschließt.

1.4 Schreiben des Behindertenbeirates mit Datum vom 21.07.2022

Aus Sicht des Behindertenbeirates bestehen gegen die Inhalte dieses Planes keine Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit der Einführung der DIN 18040-2 als technische Baubestimmung in NRW ein gültiges technisches Regelwerk besteht, in dem die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit im Wohnungsbau verankert sind. Hierzu wird auf den Absatz 4.2.3 der DIN 18040-2 hingewiesen, der das verbindlich regelt. „Die barrierefreie Erreichbarkeit ist gegeben, wenn alle Haupteingänge stufen- und schwellenlos erreichbar sind“.

Darüber hinaus gibt der Behindertenbeirat zu bedenken, dass in einem Bauvorhaben, in dem 30 - 40 Personen wohnen werden, ein Behindertenparkplatz angebracht sei.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sind jedoch im späteren Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. Der Anregung bezüglich Einrichtung eines Behindertenparkplatzes wird gefolgt. Im Bereich des MFH wird ein Stellplatz in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Rollstuhl-Symbol) - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

1.5 Schreiben der Stadt Düsseldorf mit Datum vom 25.07.2022

Die Landeshauptstadt Düsseldorf gibt an, dass deren Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Düsseldorf wird dennoch im weiteren Verfahren beteiligt.

1.6 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 26.07.2022**Untere Wasserbehörde**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet würden:

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Starkregen Gefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen des Plangebietes.

Die Regenwasserentwässerung soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Das Entwässerungskonzept ist mit der UWB Kreis Mettmann abzustimmen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird angeregt, die Verträglichkeit der Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden Gewerbenutzung (Event- und Cateringunternehmen Herderstr. 95) in einer schalltechnischen Untersuchung und in einer Geruchsprognose nachweisen zu lassen.

Untere BodenschutzbehördeAllgemeiner Bodenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere NaturschutzbehördeLandschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) und Eingriffsbilanzierung beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Bilanz ist zu entnehmen, dass ein Ausgleichsbedarf über Maßnahmen im Bereich des B-Plans 64B abgedeckt werden kann. Die Bilanz darf als ausgeglichen bewertet werden.

Es sind während der Abrisses Maßnahmen zum Baumschutz (v. a. Stamm und Wurzelwerk) vorzusehen, um Schädigungen aus Unachtsamkeit zu vermeiden.

Artenschutz

Die vorgelegte ASP I kommt zu folgendem Ergebnis:

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibien-, Reptilien- und Libellenarten sowie der meisten verzeichneten Vogelarten auszuschließen.“ Dieser Einschätzung schließt sich die UNB an.

Weiter heißt es auf Seite 17 der ASP:

„Die Existenz von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen ist derzeit nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher zunächst einer dreimaligen Untersuchung mit einem Ultraschalldetektor zwischen Ende Juni und Ende Juli sowie einer entsprechenden Ergänzung des Artenschutzgutachtens. Aufgrund der Vielzahl an potentiellen Quartieren, ist – unabhängig vom Ergebnis der Ultraschalldetektion – der Abbruch im Winter durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar).“

Eine abschließende artenschutzrechtliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der Untersuchungen und Bewertung der Betroffenheit von Wochenstuben von Fledermäusen sowie der ggf. erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer ASP II erfolgen.

Bezüglich der Betroffenheit des Stares wird in der ASP festgestellt:

„Die Prüfung konnte bisher eine Betroffenheit des Stares nicht ausschließen. Ein Ausschluss kann mit einer Kartierung erfolgen, ein pauschaler Ersatz kann aus gutachterlicher Sicht alternativ erfolgen, soweit durch die Wahl des Abrisszeitraumes eine Tötung oder Verletzung nicht flugfähiger Tiere ausgeschlossen wird, wie durch die Festlegung zum Schutz von Fledermäusen bereits sichergestellt ist.“

Es ist noch darzustellen, welche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für den Star vorgesehen sind.

Weiter wird in der ASP vorgegeben:

„Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, wenn der Abbruch außerhalb der Brutzeit erfolgt. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten. Mit dem Rodungsgut ist wie beschrieben vorzugehen.“ Dieser Einschätzung schließt sich die UNB an.

Es wird weiterhin angeregt, die allgemeinen Empfehlungen der ASP auf S. 17 und 18 umzusetzen.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet „Schalbruch 32-36“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das betroffene Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planungsmaßnahme entspricht den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zur Eingabe der Unteren Wasserbehörde:

Die Hinweise werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahrensverlauf erstellt und mit der UWB Kreis Mettmann abgestimmt.

Zur Eingabe der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Aufgrund der geringen Größe des Betriebes (es werden die Räumlichkeiten einer ehemaligen kleinen Gastwirtschaft genutzt, die vertraglich zu einem „Allgemeinen Wohngebiet WA“ der BauNVO (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) war) gehen derzeit weder relevante geruchliche noch lärmbezogene Emissionen von dem Betrieb aus. Beschwerden liegen nicht vor. Hinzu kommt die Art des Betriebs, wonach die Catering-Produkte in vielen Fällen an den Eventstandorten gefertigt werden, nicht am Standort Herderstraße 95. Für eine Ausweitung des Betriebes vor Ort bestehen keine Kapazitäten, da dann die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr eingehalten werden könnte. Nach Auskunft der städtischen Wirtschaftsförderung suchen die Betreiber ein anderweitiges Gewerbegrundstück in Hilden.

Zur Eingabe der Unteren Bodenschutzbehörde:

Die Aussagen zum allgemeinen Bodenschutz und zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens werden berücksichtigt.

Zur Eingabe der Unteren Naturschutzbehörde:

Die Aussagen zum Landschaftsplan und zur Eingriffsregelung / Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass während des Abrisses Maßnahmen zum Baumschutz (v. a. Stamm und Wurzelwerk) vorzusehen sind, um Schädigungen aus Unachtsamkeit zu vermeiden, wird berücksichtigt.

Die Anmerkungen und Einschätzungen der UNB zum Artenschutz bzw. zur vorgelegten

ASP werden zu Kenntnis genommen. Die erforderlichen Untersuchungen zu Fledermäusen und zum Star wurden durchgeführt und die ASP entsprechend ergänzt.

Der Forderung der Darstellung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für den Star wurde ebenfalls gefolgt und die ASP entsprechend ergänzt.

Der Anregung, die allgemeinen Empfehlungen der ASP auf S. 17 und 18 umzusetzen, wird nicht gefolgt, da es sich lediglich um allgemeine, aus gutachterlicher Sicht wünschenswerte, Empfehlungen handelt.

Zur Eingabe aus planungsrechtlicher Sicht:

Die Aussagen aus planungsrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Datum vom 27.07.2022

Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes sind nicht erkennen. Zu beachten ist, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Des Weiteren ergeht ein Hinweis zur Vorgehensweise beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage und der Hinweis beim Auftreten archäologischer Bodenfunde werden zur Kenntnis genommen. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.8 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH mit Datum vom 27.07.2022

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass die Stromversorgung im Planbereich abhängig vom Leistungsbedarf der Objekte sei. Nähere Angaben, z.B. zur Einrichtung von Ladepunkten für E-Mobilität, seien notwendig. Auf die ggf. notwendige Einrichtung einer Trafostation innerhalb des Plangebietes (Flächenbedarf von 20m²) wird hingewiesen.

Die Wasser- und Gasversorgung sei gesichert. Der Anschluss müsse in einem direkt angrenzenden Hausanschlussraum zur öffentlichen bzw. privaten Straße erfolgen.

Eine Verlegung von Versorgungsleitungen ins Plangebietinnere sei mit Grunddienstbarkeit realisierbar.

Eine Versorgung mit Glasfaseranschlüssen sei aus dem nördlichen Gehwegbereich möglich. Im Zuge der Erschließung solle ein DN100 Kabelschutzrohr aus dem öffentlichen Bereich bis in den Bereich der Hauseinführungen mitverlegt werden. Die Hauseinführungen sollten für einen Einbau von Telekommunikationskabeln mehrerer Telekommunikationsdienstleister vorgerüstet sein.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zunächst ergeht ein Hinweis auf die in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung der Stadt Hilden. § 4 Abs. 4 dieser Satzung beinhaltet, dass bei 10 und mehr KFZ-Stellplätzen für mind. 30% der Plätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von Ladeinfrastruktur (Leerrohre) zu schaffen sind. Leerrohre und Anschlüsse für Ladesäulen werden daher vorgesehen. Die Stellplatzsatzung ist am 24.09.2022 in Kraft getreten.

Nähere Aussagen zum Leistungsbedarf der Objekte werden im weiteren Verlauf der Planung gemacht.

Die Hinweise zu Wasser und Gasversorgung und zur Versorgung mit Glasfaseranschlüssen und zum Einbau von Telekommunikationskabeln werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt. Die Stadtwerke Hilden GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.9 Schreiben Bund für Umwelt -und Naturschutz LV NW, Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 29.07.2022

Die BUND Ortsgruppe Hilden weist zunächst darauf hin, dass es sich bei der Stellungnah-

me um eine, innerhalb der geforderten Antwortfrist, vorläufige erste Stellungnahme handeln. Dem Schreiben der BUND Ortsgruppe Hilden sind mehrere Anlagen beigelegt.

Zu Rechtsgrundlagen:

Es wird auf das seit dem Jahr 2021 zusätzlich existierende NRW Klimaanpassungsgesetz und dessen verschärften Bedingungen hingewiesen. Es wird gefordert, dass diese in den aktuellen Planungen behandelt werden sollen. Hierzu werden die folgenden Paragraphen aus einer Veröffentlichung der NRW Landesregierung zitiert:

„§ 4 Umsetzung der Klimaanpassungsziele durch die Landesregierung

(5) Bei der Begrenzung der negativen Folgen des Klimawandels und der Steigerung der Klimaresilienz kommen dem Schutz und dem Ausbau der grünen Infrastruktur eine besondere Bedeutung zu.“

„§ 5 Klimaanpassung durch andere öffentliche Stellen

(1) Die anderen öffentlichen Stellen haben ebenfalls eine Vorbildfunktion zur Anpassung an den Klimawandel und erfüllen diese in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.“

„§ 6 Berücksichtigungsgebot

Das Berücksichtigungsgebot konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen. Das Gebot umfasst sowohl Verwaltungsentscheidungen mit Außenwirkung als auch Entscheidungen ohne Außenwirkung.

In einigen Bundesgesetzen, wie dem Baugesetzbuch, wird die Klimaanpassung bereits ausdrücklich als zu berücksichtigendes öffentliches Interesse aufgeführt, in anderen Gesetzen ist dies jedoch bisher nicht der Fall.“

Dies würde belegen, dass die Berücksichtigung der Klimaanpassung in Bauplanungsangelegenheiten bereits im BauGB vorgeschrieben sei. Eine Berücksichtigung würde daher auch im Rahmen der aktuellen Planung erwartet.

Zu Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung:

Es wird auf die Flächenaufteilung des Plangebietes hingewiesen (gesamt 3.100. qm), wovon sich „rund 750 qm im Besitz des Eigentümerehepaares“ befänden und 2.350 qm Gartenflächen den Wohngebäuden „zugeordnet“ seien. Es wird auf das Flurstück (42) hingewiesen, welches sich im Eigentum der Stadt Düsseldorf befände. Gerade die Gartenflächen und auch die Grundstücke der Stadt Düsseldorf – besonders auch die Uferbereiche des Hoxbach, werden von der BUND Ortsgruppe Hilden, genauso wie es auch die Landesregierung NRW tun würde, als klimarelevant angesehen.

Außerdem seien auch die Notwendigkeiten der WRRL [Wasserrahmenrichtlinie] zu beachten, wonach spätestens bis 2027 ein guter ökologischer Zustand auch hier erreicht werden soll. Es wird für unzulässig bzw. für bedenklich gehalten, dass versucht würde, das Gelände im Gegensatz zu den rechtlichen Vorgaben zu vermarkten.

Zur Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes:

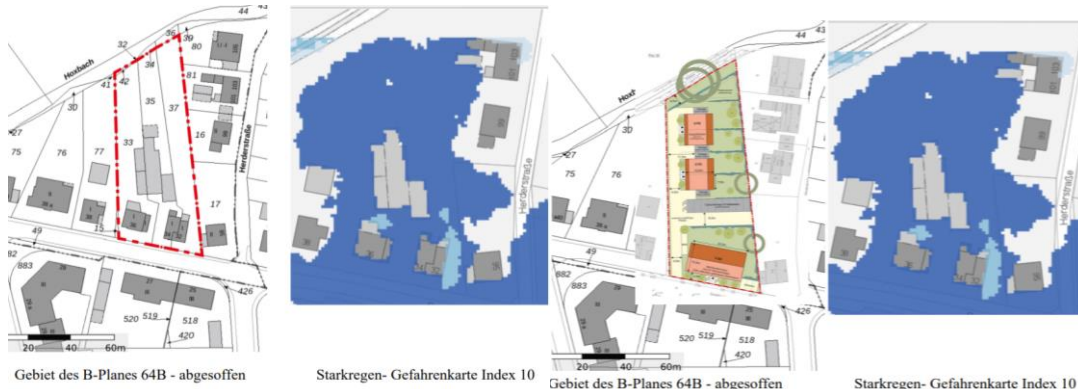
In der Beschreibung des Umfeldes über die Straße Schalbruch würde fehlen, dass dort Mehrfamilienhäuser das Stadtbild prägen würden. Es solle nicht vermittelt werden, es handle sich um ein „typisches Einfamilienhaus-Gebiet“, in dem man deshalb nun bei „Ebbe“ Einfamilienhäuser in Bachnähe platzieren und verkaufen bzw. vermieten möchte.

Fragen aus der Bürgeranhörung

Es werden Fragen von Bürger und Bürgerinnen aus dem Protokoll der Informationsveranstaltung zitiert und die Antworten dazu bewertet.

Auf die Frage danach, ob eine öffentliche Förderung im Bebauungsplan festgeschrieben werden könne, sei nicht erörtert worden, ob es wegen „rechtlichen“ Widerständen Probleme mit „öffentlicher Förderung“ geben könne. Außerdem sei auf darauf resultierende Risiken ebenfalls nicht hingewiesen worden.

Die Antwort auf die Frage nach den Beweggründen des Verkaufs, wird als unpräzise und „Falsch“ hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme angesehen. Ein Vergleich der bisherigen baulichen Nutzung mit der Planung würde eine zum Bach hin zusätzliche Bebauung auf bisher unbebauten Flächen zeigen. Hierzu wird auf folgende Anlage verwiesen:



Anlage 1: **Bebauung und Verkauf bei Ebbe – bei Starkregen abgesoffen; Stellungnahme BUND, Ortsgruppe Hilden**

Die Antworten auf den Bürgerhinweis, dass das Gebiet früher bereits von Hochwasser betroffen war, werden als nicht wirklich „hochwassersensibel“ angesehen. Es wird nochmals auf die oben dargestellte Anlage verwiesen. In dieser Karte sei das gesamte geplante Baugebiet (bei dem Starkregenindex 10 aus der Gefahrenkarte der Stadt Hilden) tiefblau eingefärbt (entspricht einer Fluthöhe von mindestens 100 cm).

Die auf der Bürgerinformationsveranstaltung angeführte „Starkregenmanagementkarte“ könne nur als rückwärtsgewandte „Hoffnungskarte“ angesehen werden. Auch wenn dies der „amtlichen Vorausschau“ folge, würden doch die Ereignisse der jüngeren Zeit zeigen, dass dies keine risikoadäquate Vorausplanung sei für eine beabsichtigte Nutzung für mindestens 50 Jahre (also bis in das Jahr 2070). Ein Rückgriff auf das Starkregenereignis vom Juli 2021 taue nicht, um zu erwartende Risiken abzubilden.

Es wird davor gewarnt, die damaligen Regenmengen auch für die folgenden Jahre und Jahrzehnte weiter zu unterstellen.

Es wird für unverantwortlich gehalten, in einer öffentlichen Anhörung ohne Hinweis auf wahrscheinliche und mögliche Risiken „zu Gunsten“ eines an Vermarktung interessierten Eigentümer-Investor zu referieren.

Zur Wertung der Stellungnahme als vorläufige Stellungnahme:

Gutachten etc. seien teilweise noch nicht erstellt. Andere Gutachten (wie zum Artenschutz und Hydrologie), die bereits erstellt sein sollen, seien bei der Stadt Hilden nicht abrufbar gewesen. Folgender Screenshot wird beigefügt:

Anhänge

Plandarstellung

- **Bebauungsplan Nr. 64 B, beschlossener städtebaulicher Entwurf**
BP_64B_Variante2
- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36;**
Bebauungsplan-Entwurf Stand Juni 2022

Begründung

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 B_Entwurf_Stand Juni 2022

Bekanntmachungen im Amtsblatt

- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36; Aufstellungsbeschluss**
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 2021

Gutachten

- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36;**
Hydrogeologische Gutachten-10/2021
- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36;**
Artenschutzvorprüfung AVP 1 Stand 01/2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Eingriffs-/Ausgleichs
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Kartendarstellung

Präsentation zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.06.2022

- Präsentation zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.06.2022

Sitzungsvorlagen

- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36; Aufstellungsbeschluss**
Vorlage für die Sitzung des STEA am 09.06.2021
Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss Juni 2021
- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36; Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf**
Sitzungsvorlage Entscheidung über d. städtebaulichen Entwurf

Protokolle

- Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.06.2022

Anlage 2: Angesprochene Gutachten nicht bei der Stadt Hilden abrufbar-26.07.22; Stellungnahme BUND, Ortsgruppe Hilden

Zu Klimagutachten:

Das Klimagutachten aus dem Jahr 2009 dürfte mittlerweile „überholt“ sein. Im Rahmen anderer Verfahren („Bungert-Gelände“) seien bereits neuere Untersuchungen bzw. Gutachten zitiert worden. Die Planungen sollten sich nicht auf 13 Jahre alte Gutachten berufen.

Allerdings würde in diesem älteren Gutachten schon als eine Aufforderung folgende zu lesen sein: „Es sollte möglichst wenig neu versiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteil)“.

Es wird auf Seite 18 der „Begründung mit Umweltbericht“ hingewiesen und das folgende Geschriebene als nicht seriös bewertet. „Die Ergebnisse dieser Karten sind in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.“

Es würden lediglich die für das sog. Szenario 2 erstellten Karten berücksichtigt und dazu Maßnahmen erläutert. Diese Maßnahmen seien nicht geeignet, zukünftigen Gefahren wirksam zu begegnen.

Das sog. 100-jährige mit einer angenommenen Gesamtniederschlagshöhe von 50,9 mm würde Regen-Ereignisse unterstellen, die weit unterhalb der aktuell zu erwartenden und in 2021 bereits „erreichten“ Mengen liegen würden (es wird nochmals auf die Anlage 1 verwiesen). Mit diesen Informationen mögliche Käufer*innen in den „April zu schicken“ sei unverantwortlich.

Zu Ziel und Zweck des Planungsentwurfs:

Die Aussage „der Abstand zum ... Hoxbach soll vergrößert ... werden“ sei eine Täuschung, weil die Bebauung deutlich sichtbar näher an den Hoxbach heranrücken würde.

Bei diesen schwierigen Verhältnissen sei ein Bebauungsplan im „Regelverfahren“ nicht nur ein falsches Signal, sondern auch eine „Täuschung“ der Öffentlichkeit und möglicher Kauf- und Mietinteressenten.

Es wird in Frage gestellt, ob es für diesen Bereich eine Elementarversicherung geben könne. Wenn das nicht der Fall sei, dürfte bei zukünftigen Bewohnern nach dem nächsten Starkregen existenzielle Notlagen ausgelöst werden.

Die Neubebauung in diesem Bereich sei nicht für zielführend und es wird ein „Moratorium“ vorgeschlagen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis, dass es sich um eine vorläufige erste Stellungnahme handle, wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW ohnehin im Rahmen der Offenlage noch ein weiteres Mal beteiligt wird. Auf die seitens der BUND Ortsgruppe Hilden beigefügten Anlagen wird im Rahmen der Stellungnahme eingegangen. Auf das ebenfalls beigefügte Foto eines angeblichen Anwohners, welches eine überflutete Wiese, Tage nach dem Hochwasser 2021 zeigen soll, wird nicht eingegangen, da es weder zu verorten noch näher zu verifizieren ist.

Zu Rechtsgrundlagen:

Sowohl bereits länger existierende als auch neuere Rechtsgrundlagen mit Bezug zu im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden klimatischen Aspekten werden in der vorliegenden Planung bereits entsprechend berücksichtigt. So hat gerade die vorliegende Planung u.a. zum Ziel, vorhandene Grünstrukturen, wie z.B. einen 5 m breiten Streifen zum Hoxbach hin, planerisch zu sichern und jegliche Nutzung hierin auszuschließen. Gegenüber der heutigen Situation, die bereits durch eine Versiegelung mit zahlreichen Haupt- und Nebengebäuden sowie Nebenanlagen (letztere aktuell auch im 5 m Streifen zum Hoxbach) gekennzeichnet ist, tritt durch die Planung keine Verschlechterung ein, im Gegenteil. In der Planung sind darüber hinaus weitere Maßnahmen berücksichtigt, die der rechtlich geforderten Anpassung an den Klimawandel explizit entsprechen. So sind zum einen extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern der Doppelhaushälften sowie der Garagen-/Carportdächern festgesetzt. Zum anderen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für private Zufahrten, Terrassen und Gartenwegen getroffen worden. Des Weiteren ist zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas eine Festsetzung zur Begrünung von Vorgartenbereichen gemacht worden.

Nicht zuletzt wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung der planerische Eingriff und die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen ermittelt und bewertet. Demgemäß werden die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig im Plangebiet ausgeglichen.

Zu Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung:

Was die Besitz-, Nutzungsverhältnisse und die Flächenaufteilung betrifft, so wird darauf verwiesen, dass sich die gesamten rd. 3.100. qm Plangebiet, mit Ausnahme des rd. 12 qm großen Grundstückes der Stadt Düsseldorf, im Besitz des Eigentümerehepaares befinden. Ein Erwerb des letztgenannten Grundstückes durch das Eigentümerehepaar ist vorgesehen (Abstimmungen haben bereits stattgefunden). Von diesen rd. 3.100 qm sind aktuell 795 qm versiegelte Fläche (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung) und 1.590 qm Gartenfläche (strukturarm).

Wie bereits ausgeführt, werden gerade erst durch die Planung vorhandene Grünstrukturen, wie z.B. der 5 m breite Streifen zum Hoxbach hin (hier fällt auch das Grundstück der Stadt Düsseldorf darunter), planerisch gesichert. Entgegen der Meinung der BUND Ortsgruppe Hilden wird dieser Bereich also gerade nicht vermarktet. In Abstimmung mit dem BRW (Bergisch-Rheinischer-Wasserverband) wurde die Bezeichnung des Bereichs in „Gewässerrandstreifen“ geändert und eine Festsetzung zur Bepflanzung mit autochthonen, für ein Gewässer typischen Gehölzen, hinzugefügt.

Was den Schutz der als klimarelevant angesehenen Gartenflächen betrifft, so wird darauf verwiesen, dass im Bebauungsplan eine städtebaulich unerwünschte Bebauung und Versiegelung der Grundstücke, insbesondere auch durch grundsätzlich zulässige Nebenanla-

gen, explizit begrenzt wurde. Hierzu wurde festgesetzt, dass die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen baulicher Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Terrassen, Wege und Zufahrten) nur bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig. Hierdurch soll ein möglicher für die örtlichen Verhältnisse untypischer Versiegelungsgrad vermieden und eine erwünschte Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstückflächen begünstigt werden.

Ohne diese Festsetzung wäre dagegen ein Erhalt der Gartenflächen nicht in dem Maße gesichert, da diese, wie bereits heute geschehen, bspw. durch zulässige Nebenanlagen überbaut werden dürften.

Zur Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes:

Das städtebauliche Umfeld wird berücksichtigt. Entsprechend ist entlang der Straße Schalbruch der Bau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Die Doppelhaushälften sind dagegen lediglich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes vorgesehen, wo sich angrenzend ebenfalls vornehmlich Einfamilienhäuser befinden. Die geplante Bebauung fügt sich vollständig in das städtebauliche Umfeld ein.

Zu Fragen aus der Bürgeranhörung

Zunächst wird darauf verwiesen, dass es sich bei den durch die BUND Ortsgruppe Hilden zitierten Passagen aus der Bürgerinformationsveranstaltung um Teile des Protokolls der Informationsveranstaltung handelt. Darin wird explizit darauf verwiesen, dass es sich nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll. Sowohl die Fragen der anwesenden Bürger und Bürgerinnen als auch Antworten der Vertreter des Planungsamtes und des beauftragten Planungsbüros sind daher nicht wortwörtlich dargestellt. Es handelt sich jeweils um eine Darstellung der Kernaussagen bzw. der wesentlichen Inhalte.

Bewertungen der in diesem Protokoll dargestellten Inhalte seitens der BUND Ortsgruppe Hilden können daher nur als unvollständig angesehen werden, da der BUND Ortsgruppe Hilden nur die Kernaussagen bzw. wesentlichen Inhalte der Fragen/Antworten bekannt sind. Insbesondere die Vorwürfe, Sachverhalte wären unvollständig erörtert, auf Risiken nicht hingewiesen worden, oder Antworten unpräzise gegeben worden, werden daher zurückgewiesen.

Bezüglich der Eingabe zu „rechtlichen“ Widerständen und Problemen mit „öffentlicher Förderung“ wird angemerkt, dass die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums in dem MFH an der Straße Schalbruch vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt gesichert wird.

Bezüglich der beigefügten Anlage 1 Bebauung und Verkauf bei Ebbe – bei Starkregen abgesoffen; Stellungnahme BUND, Ortsgruppe Hilden wird auf die Kartendarstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Bestand) verwiesen und insbesondere der Teil, welcher die tatsächliche heutige Bebauung darstellt. Hier wird noch einmal deutlich, dass die Grundstücke bereits heute zu einem großen Teil, sogar bis direkt an die Böschung des Baches, versiegelt sind. Die tatsächliche Situation entspricht eben nicht der Katastergrundlage, welche die BUND Ortsgruppe Hilden in ihrer Anlage 1 verwendet. Es wird korrekt angemerkt, dass zum Teil Bebauung auf bisher unbebauten Flächen geplant ist, andererseits wird aber auch Bebauung auf anderen Flächen zurückgenommen und versiegelte Flächen entsiegelt. Im Ergebnis bleiben großzügige Gartenflächen erhalten und der 5 m breite Streifen entlang des Hoxbaches wird entsiegelt und zukünftige bauliche Nutzungen hierin planerisch ausgeschlossen.



Abb. 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Kartendarstellung Bestand (links), Stand Juni 2022 und beschlossener Städtebaulicher Entwurf (rechts)

Die Kritik an der Verwendung der „Starkregenmanagementkarte“, anstatt der durch die BUND Ortsgruppe angeführten Gefahrenkarte mit Starkregenindex 10 der Stadt Hilden, wird nicht geteilt.

Im Jahr 2021 wurde ein kommunales Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten für die Stadt Hilden erstellt. Im Rahmen des Projekts sind Starkregengefahren- und -risikokarten sowie je eine Fachkarte zu dem Handlungskonzept „Flächenvorsorge“ und „Krisenmanagement“ erarbeitet worden. Die Ergebnisse dieser Karten sind in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß der Gefahrenkarte (Szenario 2; KOSTRA Modellregen 100-jährlich) ergibt sich eine Betroffenheit für Teile des Plangebietes. Für das Szenario 2 wurde ein „regional differenziertes, statistisches Regenereignis“ mit der Dauer von einer Stunde und einer Jährlichkeit von 100 Jahren angenommen, das zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis führt. In Teilen des Plangebietes kommt es demgemäß zu einer maximalen Überflutungstiefe 10 bis 50 cm.

Die Berücksichtigung dieser Gefahrenkarte, welche auf dem beschriebenen Szenario basiert, wird auch mit Blick auf die Zukunft als ausreichend angesehen.

Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des weiteren Planverfahrens des Vorhabens der seitens der Stadtverwaltung Hilden empfohlene Leitfaden „Wassersensibel planen und bauen“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln berücksichtigt wird. Darüber hinaus beinhaltet die Planung die Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen auf Flachdächern und Carports sowie einen Erhalt der für das Plangebiet und dessen Umgebung typischen Grünflächenanteils, dies u.a. mit dem Ziel der Verbesserung der Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen.

Zur Wertung der Stellungnahme als vorläufige Stellungnahme:

Entgegen der Darstellung der BUND Ortsgruppe Hilden standen die entsprechenden Gutachten zur Hydrogeologie und zur Artenschutzprüfung der Stufe 1 während des gesamten Zeitraums der Beteiligung zur Verfügung. Dies zeigt insbesondere auch der seitens der BUND Ortsgruppe Hilden beigefügte Screenshot vom 26.07.2022. Hier sind die entsprechenden Gutachten unter dem Punkt „Gutachten“ aufgeführt. Betitelt mit „Hydrogeologische Gutachten-10/2021“ und „Artenschutzvorprüfung AVP 1 Stand 01/2022“. Darüber hinaus

sind die wichtigsten Ergebnisse und Inhalte dieser Gutachten in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Bebauungsplanzeichnung enthalten, welche der BUND Ortsgruppe Hilden im Rahmen der Beteiligung vorlagen. Bei Problemen mit dem Herunterladen der Inhalte hätte sich die BUND Ortsgruppe Hilden jederzeit an den entsprechenden Ansprechpartner seitens der Stadtverwaltung oder des beauftragten Planungsbüros wenden können. Die jeweiligen Kontaktdaten sind an gleicher Stelle der Internetseite der Stadt Hilden aufgeführt, auf der auch die Dokumente zum Herunterladen aufgeführt sind.

Zu Klimagutachten:

Die Kritik hinsichtlich der Berücksichtigung des Klimagutachtens aus dem Jahr 2009 wird zurückgewiesen. Die Aussagen und Ergebnisse des Gutachtens für den Bereich des Plangebietes haben sich nicht verändert. Genauso wenig, wie sich etwas an der Situation des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Umgebung geändert hat. Die Aussagen haben daher weiterhin Bestand und werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. So geschieht der planerische Eingriff maßvoll, extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern und Carports/Garagen sind vorgesehen, der Luftaustausch mit der Umgebung wird möglichst nicht beeinträchtigt und der Erhalt von Grünstrukturen ist vorgesehen.

Zu den erneuten Anmerkungen bezüglich des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die entsprechenden Stellungnahmen zum Punkt „Fragen aus der Bürgeranhörung“ verwiesen.

Zu Ziel und Zweck des Planungsentwurfs:

Wie bereits ausgeführt, werden gerade erst durch die Planung vorhandene Grünstrukturen, wie z.B. der 5 m breite Streifen zum Hoxbach hin, planerisch gesichert. Heute dort vorhandene bauliche Nutzungen werden entfernt. Nichtsdestotrotz rückt die geplante Doppelhausbebauung näher an den Hoxbach heran. Eine Bebauung in diesem Bereich, z.B. durch zulässige Nebenanlagen, ist jedoch bereits heute möglich und zum Teil auch erfolgt.

Der Hinweis auf die Elementarversicherung wird zur Kenntnis genommen. Der Abschluss einer Elementarversicherung ist ein wichtiger ergänzender Baustein der Vorsorgemaßnahmen. Informationen zur Elementarversicherung sind z.B. auf der Homepage des Umweltministeriums Nordrhein-Westfalen abrufbar.

Mit dem Bebauungsplan werden wichtige planerische Ziele verfolgt. So werden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dringend benötigten und zum Teil öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten sowie den Abstand zum an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden Hoxbach planungsrechtlich zu sichern. Der Forderung nach einem „Moratorium“ für dieses Bebauungsplanverfahren wird daher nicht gefolgt.

2. die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 02.06.2022 werden zur Kenntnis genommen.
3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 64B sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord zwischen der Straße Schalbruch und dem Verlauf des Hoxbach. Es wird begrenzt durch die westliche Grenze des Flurstückes 33 im Westen, die Böschungsoberkante des Hoxbaches im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 37 im Osten und die Straße Schalbruch im Süden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,31 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 64B ist es, im Plangebiet eine Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung finden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung vom Oktober 2022 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, für die Grundstücke Schalbruch 32-36 im Hildener Norden qualifiziertes Baurecht zu schaffen, stammt aus dem Juli 2020.

Nach planerischen Konkretisierungen wurde dieser Antrag im Januar 2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss beraten; es erfolgte eine mehrheitliche Zustimmung zu der Idee, hier mittels eines Bebauungsplanes private Baumöglichkeiten zu schaffen.

Daraus erfolgte im Juni 2021 der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss und damit der offizielle Beginn des Aufstellungsverfahrens. Im städtischen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht wurde der Aufstellungsbeschluss ebenfalls im Juni 2021.

Die Entscheidung über den weiter zu verfolgenden städtebaulichen Entwurf erfolgte durch den Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung im Oktober 2021.

Diesem Beschluss schloss sich eine Phase der planerischen Detailarbeit und der Erstellung erster Fachgutachten an. Im Anschluss wurde dann im Juni 2022 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Veranstaltung in der Gemeinschaftsgrundschule Elbsee war gut besucht, das Protokoll der Veranstaltung liegt dieser Sitzungsvorlage bei (siehe Anlage 2).

Ebenfalls im Juni begann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Ende Juli 2022 endete (eingegangene Anregungen siehe Anlage 1).

Die eingegangenen externen Anregungen werden im Beschlussvorschlag dargelegt und es wird ein Vorschlag zur Abwägung gemacht.

Es gingen zudem Anregungen und Hinweisen städtischer Dienststellen ein. So wurden nach Hinweisen der Feuerwehr und von Seiten des Sachgebietes Straßenbau / Verkehrswesen die Feuerwehruzufahrts-, Aufstellflächen und Feuerwehrebewegungszonen geprüft. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ergänzt, dass Details zum Thema Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden und die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen eine regelkonforme Berücksichtigung von Brandschutzaspekten nicht behindern.

Von Seiten des Sachgebietes Straßenbau / Verkehrswesen erging auch ein Hinweis, dass zur zweckmäßigen Erschließung der Grundstücke keine öffentlichen Parkplätze im Straßenraum entfallen müssten. Der Bereich zwischen der westlichen Zufahrt zum Plangebiet und den geplanten Senkrechstellplätzen an der Ostseite des Planbereiches sei daher neu auszugestalten und öffentliche Stellplätze und/oder Baumscheiben anzuordnen.

Von Seiten der Stadtentwässerung wurde auf die im Grenzbereich liegende Sickerfähigkeit des Bodens hingewiesen, weswegen ggf. mehr Fläche in Anspruch genommen werden müsse. Im weiteren Planverfahren wird ein entwässerungstechnischer Entwurf für die Gesamtentwässerung des Plangebietes durch ein Fachbüro erstellt. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass bei einem Starkregenereignis der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten und Notwasserüberläufe anzulegen seien. Durch das Geländere Relief und bauliche Vorkehrungen sei sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

Von Seiten des SG Grünflächen ergingen Anregungen zur Formulierung der Festsetzung des zum Erhalt gekennzeichneten Baumes, zur Formulierung der Festsetzung zur Dachbegrünung und zur Notwendigkeit der Ergänzung einer Pflanzliste, ein. Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Die Ergänzung einer Pflanzliste ist im vorliegenden Entwurf nicht mehr nötig, da auf die Festsetzung zum Erhalt des Baumes aufgrund der Empfehlung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zugunsten einer naturnahen Gewässerentwicklung verzichtet wird.

Eingegangenen Anregungen des Bauverwaltung- und Bauaufsichtsamtes wurde gefolgt.

Nach der Auswertung der eingegangenen Anregungen und der Präzisierung bzw. Anpassung der Planungen ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64B nunmehr soweit gediehen, dass die zweite Phase der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin die Möglichkeit zum Bau eines Mehrfamilienhauses (in dem auch einige öffentlich geförderte Wohnungen erstellt werden sollen) sowie vier Einfamilienhäusern in Form zweier Doppelhäuser.

Hinsichtlich der Flächenbilanz hat der landschaftspflegerische Fachbeitrag ergeben, dass sich aus der Neubebauung, im Vergleich zur Bestandsnutzung kein Defizit ergibt, im Gegenteil, es ergibt sich ein kleines Plus.

Die geplante Erschließung ist weiterhin als private Zufahrt vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zu Dachbegrünungen, zum Schutz der Bachbegleitenden Grünflächen vor jeglicher Bebauung, zur Grüngestaltung der Vorgartenbereiche, zum Versickern der unbelasteten Niederschlagswässer und zu maximalen Gebäudehöhen.

Bodendenkmäler oder Kampfmittel sind nach den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung nicht zu erwarten.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist im Anschluss an den Beschluss des Rates für Januar/Februar 2023 vorgesehen.

Im zweiten Quartal 2023 könnte dann, nach Auswertung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage, durch den Rat der Stadt Hilden der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Hinsichtlich der Verpflichtung, in dem geplanten Mehrfamilienhaus, direkt an der Straße Schalbruch, auch einige öffentlich geförderte Wohnungen zu erstellen, ist vor den Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, wie es auch schon bei anderen Verfahren der Fall war.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung (Offenlage) des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 64 B hat selbst keine Klimarelevanz. Klimarelevante Aspekte der Planung sind in den zeichnerischen Darstellungen und in der Bebauungsplanbegründung berücksichtigt worden.

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Bauleitplanung
Michaela Latteier
Bahnhofsalle 11
40721 Hilden

zuständig Christine Pietrowski
Durchwahl 0201/3659-460

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20220620-0246	20.06.2022	BIL	20220602872	08.07.2022

BPlan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 in Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

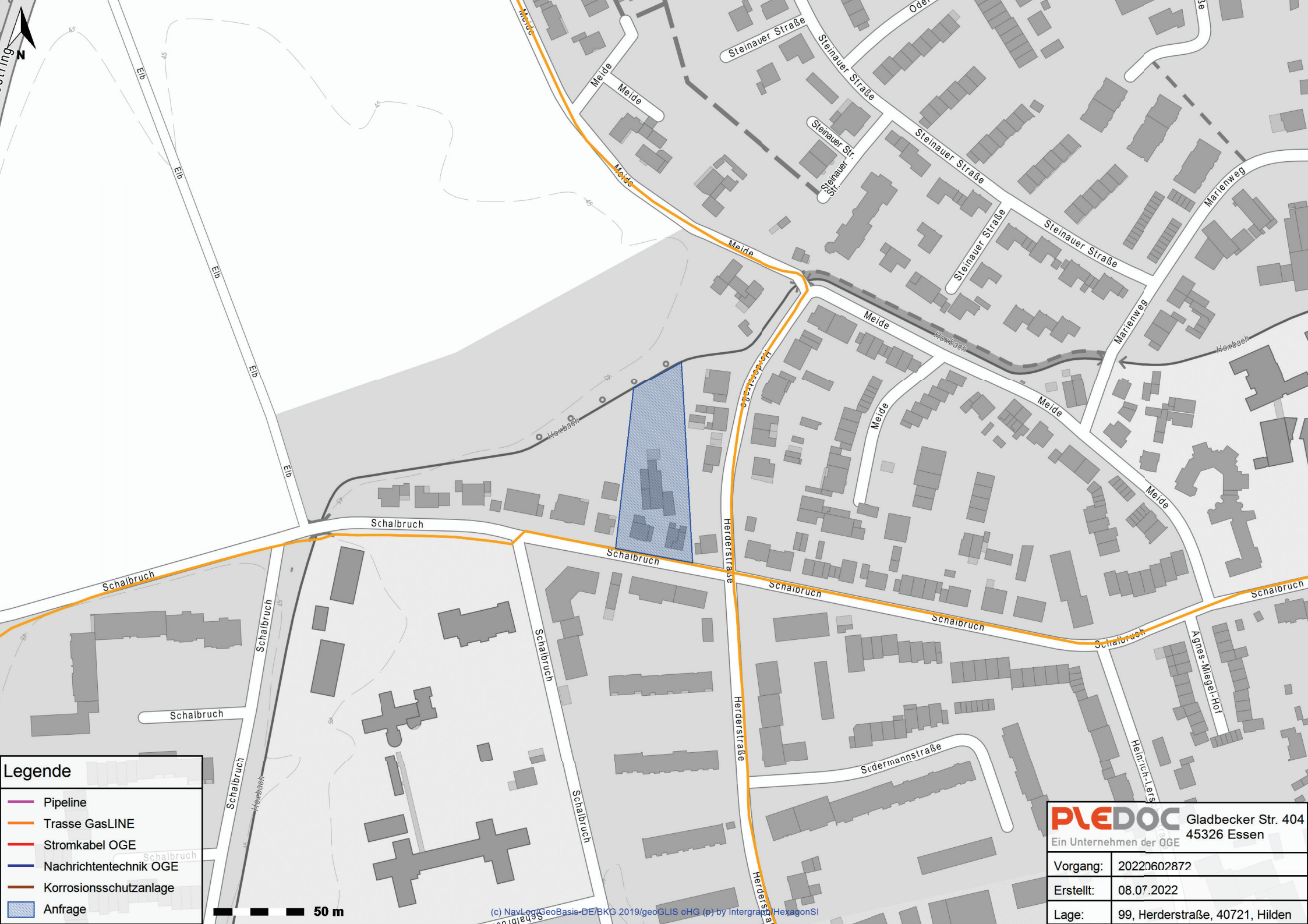
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



Legende

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

50 m

(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Gladbecker Str. 404
45326 Essen

Vorgang:	20220602872
Erstellt:	08.07.2022
Lage:	99, Herderstraße, 40721, Hilden

Do 14.07.2022 09:04

Michael.Schroeter@rheinbahn.de

BPlan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 in Hilden - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

An: latteier@buero-stadtverkehr.de

Sehr geehrte Frau Latteier,

gegen die vorbezeichnete Bebauungsplanung bestehen seitens der Rheinbahn AG keine Einwände.

Freundliche Grüße

i.A. Michael Schröter

Konzeptionelle Angebotsplanung (T1011)

Tel: +49 211 582 1011

Mobil: +49 172 460 3765

E-Mail: michael.schroeter@rheinbahn.de

Rheinbahn AG | Lierenfelder Str. 42 | 40231 Düsseldorf | (H) Lierenfeld Btf

Vorstand: Klaus Klar (Vorstandsvorsitzender und Arbeitsdirektor), Susanne Momberg (Vorstand Finanzen), Michael Richarz (Vorstand Technik und Betrieb)

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Andreas Hartnigk

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht Düsseldorf - HRB 562

Datenschutz:

Im Rahmen eines geschäftlichen Austauschs haben wir Ihre Kontaktdaten elektronisch gespeichert, um in Zukunft mit Ihnen in Kontakt treten zu können.

Die Rheinbahn AG, als Verantwortliche für die Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten, nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Informationen sehr ernst.

Die personenbezogenen Angaben werden vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften sowie der [Datenschutzerklärung](#) behandelt.

Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet (z.B. bei der Kommunikation per E-Mail) Sicherheitslücken aufweisen kann.

Ein lückenloser Schutz Ihrer Daten vor dem Zugriff durch Dritte ist nicht möglich.



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 10 17 65 · 42761 Haan



Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH &
Co.KG
Bahnhofsallee 11
40721 Hilden

Gruiten
Düsseldorfer Straße 2
42781 Haan
Telefon (02104) 69 13-0
Telefax (02104) 69 13 1010
E-Mail BRW@BRW-Haan.de
Internet www.BRW-Haan.de
Auskunft erteilt – Nebenstelle
Frau Kolk - 4116
Marita.Kolk@BRW-Haan.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.06.2022.

Unser Zeichen
DÜ-BP-6948-KL

Datum
19.07.2022

Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 Frühzeitige Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Jedoch möchten wir hier noch folgende Anmerkung machen:

An der nördlichen, an den Hoxbach grenzenden Grundstücksgrenze ist ein 5 m breiter Abstandsstreifen zum Bach eingeplant. In der Begründung zum Entwurf (Teil A) heißt es: "Die Gestaltung dieses Abstandsstreifens ist noch offen, möglich wäre jedoch eine dem Bach optimal dienende Nutzungsmöglichkeit (in Abstimmung mit dem BRW)."

Bei diesem "Abstandsstreifen", der in Text und Karte auch immer wieder als "pG = private Grünfläche" bezeichnet wird, handelt es sich jedoch um einen vorgeschriebenen und nutzungsfrei zu haltenden Gewässerrandstreifen, der mit autochthonen, für ein Gewässerufer typischen Gehölzen zu bestocken ist, den Bachlauf dadurch naturnah beschatten und von äußeren Einflüssen abschirmen soll.

Damit ist eine Nutzung des Gewässerrandstreifens ausgeschlossen.

Auch empfehlen wir für eine klarere Aussage, die o.g. verwendeten Begriffe in "Gewässerrandstreifen" zu ändern.

Wir begrüßen die Planung die heute vorhandene dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch für die zukünftige Bebauung beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Dipl.-Ing. Weidmann

Geschäftsbereichsleiterin Technik



büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
c/o Michaela Latteier
Mittelstr. 55

40721 Hilden

Hilden, den 21.07.2022

Bebauungsplan Nr. 64 B, Ihr Schreiben vom 20.06.2022

Sehr geehrte Frau Latteier,

danke für die Übersendung der Unterlage zu o.g. B-Plan.

Aus Sicht des Behindertenbeirates bestehen gegen die Inhalte dieses Planes keine Bedenken.

Da es im jetzigen Planungsstand noch keine Höhenangaben über z.B. Zugangshöhen gibt, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass mit der Einführung der DIN 18040-2 als technische Baubestimmung in NRW ein gültiges technisches Regelwerk besteht, in dem die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit im Wohnungsbau verankert sind. Hierzu weisen wir auf den Absatz 4.2.3 der DIN 18040-2 hin, der das verbindlich regelt.

„Die barrierefreie Erreichbarkeit ist gegeben, wenn alle Haupteingänge stufen- und schwellenlos erreichbar sind“.

Darüber hinaus geben wir zu bedenken, dass in einem Bauvorhaben, in dem 30 - 40 Personen wohnen werden, ein Behindertenparkplatz angebracht wäre.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Gabriele Losse
Vorsitzende Behindertenbeirat Hilden

Mo 25.07.2022 12:52

charlotte.selter@duesseldorf.de

**WG: Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 in Hilden -
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB**

An: latteier@buero-stadtverkehr.de

**Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 in Hilden -
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Frau Latteier,

Belange der Stadt Düsseldorf werden durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Charlotte Selter

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Abteilung für Stadtentwicklung und Stadterneuerung - 61/2
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Telefon +49.(0)211 89 21076
Telefax +49.(0)211 89 31076
E-Mail: charlotte.selter@duesseldorf.de

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt.html

News, Events und Bürgerservice:

Das Internetportal der Landeshauptstadt Düsseldorf unter <http://www.duesseldorf.de>

Den wöchentlichen Infoletter aus Düsseldorf abonnieren:

www.duesseldorf.de/nc/medienportal/infodienst.html

Ihre Telefonnummer für Behörden und Ämter: 115

Zusammen Stadt gestalten

Bewirb dich jetzt für 2022:

www.duesseldorf.de/ausbildung

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin
Fachbereich Planung
40721 Hilden

Ihr Schreiben 20.06.2022
Aktenzeichen 61-1- 8668 /22
Datum 26.07.2022
Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Auskunft erteilt
Zimmer
Tel. 02104 99-
Fax 02104 99-
E-Mail

Frau Steinhof
3.127
2606
84-2606
sandra.steinhof@kreis-mettmann.de

Stadt Hilden
Bebauungsplan 64 B
Bereich: „Schalbruch 32-36“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans der Stadt Hilden bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen des Plangebietes.

Die Regenwasserentwässerung soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.
Das Entwässerungskonzept ist mit der UWB Kreis Mettmann abzustimmen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird angeregt, die Verträglichkeit der Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden Gewerbenutzung (Event- und Cateringunternehmen Herderstr. 95) in einer schalltechnischen Untersuchung und in einer Geruchsprognose nachweisen zu lassen.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Untere BodenschutzbehördeAllgemeiner Bodenschutz

Der oben genannte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere NaturschutzbehördeLandschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) und Eingriffsbilanzierung beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Bilanz ist zu entnehmen, dass ein Ausgleichsbedarf über Maßnahmen im Bereich des B-Plans 64B abgedeckt werden kann. Die Bilanz darf als ausgeglichen bewertet werden.

Es sind während der Abrisses Maßnahmen zum Baumschutz (v. a. Stamm und Wurzelwerk) vorzusehen, um Schädigungen aus Unachtsamkeit zu vermeiden.

Artenschutz

Die vorgelegte ASP I kommt zu folgendem Ergebnis:

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibien-, Reptilien- und Libellenarten sowie der meisten verzeichneten Vogelarten auszuschließen.“

Dieser Einschätzung schließt sich die UNB an.

Weiter heißt es auf Seite 17 der ASP:

„Die Existenz von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen ist derzeit nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher zunächst einer dreimaligen Untersuchung mit einem Ultraschall-

detektor zwischen Ende Juni und Ende Juli sowie einer entsprechenden Ergänzung des Artenschutzgutachtens. Aufgrund der Vielzahl an potentiellen Quartieren, ist – unabhängig vom Ergebnis der Ultraschalldetektion – der Abbruch im Winter durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar).“

Eine abschließende artenschutzrechtliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der Untersuchungen und Bewertung der Betroffenheit von Wochenstuben von Fledermäusen sowie der ggf. erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer ASP II erfolgen.

Bezüglich der Betroffenheit des Stares wird in der ASP festgestellt:

– „Die Prüfung konnte bisher eine Betroffenheit des Stares nicht ausschließen. Ein Ausschluss kann mit einer Kartierung erfolgen, ein pauschaler Ersatz kann aus gutachterlicher Sicht alternativ erfolgen, soweit durch die Wahl des Abrisszeitraumes eine Tötung oder Verletzung nicht flugfähiger Tiere ausgeschlossen wird, wie durch die Festlegung zum Schutz von Fledermäusen bereits sichergestellt ist.“

Es ist noch darzustellen welche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für den Star vorgesehen sind.

Weiter wird in der ASP vorgegeben:

„Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, wenn der Abbruch außerhalb der Brutzeit erfolgt. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten. Mit dem Rodungsgut ist wie beschrieben vorzugehen.“

Dieser Einschätzung schließt sich die UNB an.

Es wird weiterhin angeregt, die allgemeinen Empfehlungen der ASP auf S. 17 und 18 umzusetzen.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet „Schalbruch 32-36“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das betroffenen Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden.

Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

Im Auftrag

Steinhof

Holen Sie sich [Outlook für Android](#)

From: Kreutzberg, Kerstin <Kerstin.Kreutzberg@lvr.de>

Sent: Wednesday, July 27, 2022 1:09:23 PM

To: lutz.groll@hilden.de <lutz.groll@hilden.de>; info@buero-stadtverkehr.de <info@buero-stadtverkehr.de>

Cc: Freund, Elisabeth <Elisabeth.Freund@lvr.de>; Balkowski, Nadia <Nadia.Balkowski@lvr.de>

Subject: Bebauungsplan Nr. 64 B; Beteiligung gem. § 4 I BauGB

Schreiben des Büros Stadtverkehr vom 20.06.2022

Mein Zeichen 52.1/22-001

Guten Tag,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der o. g. TÖB-Beteiligung.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Evtl. Rückfragen beantworte ich gerne.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Kreutzberg
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

Endenicher Str. 133
53115 Bonn
Tel 0228 9834-139
Fax 0228 9834-119

Kerstin.kreutzberg@lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 20.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Wir wollen Sie respektvoll ansprechen. Gerne können Sie uns Ihre Pronomen mitteilen oder uns korrigieren, sollten Sie eine andere Ansprache wünschen.

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Center Netz

büro stadtVerkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Frau Michaela Latteier
Bahnhofsallee 11
40721 Hilden

Ihr Ansprechpartner:
Florian Heinz

Telefon: 02103 795-117
Fax: 02103 795-130

florian.heinz
@stadtwerke-hilden.de

27. Juli 2022

Stellungnahme der Stadtwerke Hilden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 64 B (Schalbruch 32-36)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stromversorgung im Planungsbereich ist abhängig vom Leistungsbedarf der Objekte. Hierzu sind beispielsweise noch nähere Angaben hinsichtlich einer möglichen Errichtung von Ladepunkten für E-Mobilität notwendig. Gegebenenfalls ist die Errichtung einer Trafostation im Inneren des Plangebietes notwendig. Ein entsprechender Aufstellungsort mit einem Flächenbedarf von 20 m² ist dann zu berücksichtigen.

Die Wasser- und Gasversorgung ist gesichert. Der Hausanschluss für Wasser und Gas muss in einem direkt angrenzenden Hausanschlussraum zur öffentlichen Straße bzw. zur privaten Straße erfolgen.

Eine Verlegung der Versorgungsleitungen in das Innere des Plangebietes ist mit einer Grunddienstbarkeit realisierbar.

Eine Versorgung der geplanten Objekte mit Glasfaseranschlüssen ist aus dem nördlichen Gehwegbereich möglich. Im Zuge der Erschließung sollte ein DN100 Kabelschutzrohr aus dem öffentlichen Bereich bis in den Bereich der geplanten Hauseinführungen im Zuge der Erschließungsmaßnahme mitverlegt werden. Die geplanten Hauseinführungen sollten für einen Einbau von Telekommunikationskabeln mehrerer Telekommunikationsdienstleister vorgerüstet sein.

Mit besten Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



i. A. Florian Heinz

Stadt Hilden

Am Rathaus 1

40721 Hilden

per Mail : latteier@buero-stadtverkehr.de

Kopie : Peter.Stuhlraeger@hilden.de

Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de - ME-356/22



Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden

Dieter Donner

Humboldtstraße 64
40723 Hilden

Tel. 02103/65030

Datum:
28.07.2022

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke
Schalbruch 32-36**

Vorbemerkung zu den Rechtsgrundlagen

Seit dem Jahr 2021 gibt es zusätzlich zu den zitierten Gesetzen ein NRW-Klimaanpassungsgesetz mit verbindlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Anpassungsnotwendigkeiten an die zu erwartenden gravierenden Veränderungen.

Hier möchten wir aus der Veröffentlichung der Landesregierung NRW zitieren und auf die verschärften Bedingungen durch das Klimaanpassungsgesetz hinweisen und fordern, dass dies in den aktuellen Planungen behandelt werden muss.

„§ 4 Umsetzung der Klimaanpassungsziele durch die Landesregierung

(5) Bei der Begrenzung der negativen Folgen des Klimawandels und der Steigerung der Klimaresilienz kommen dem Schutz und dem Ausbau der grünen Infrastruktur eine besondere Bedeutung zu.“

„§ 5 Klimaanpassung durch andere öffentliche Stellen

(1) Die anderen öffentlichen Stellen haben ebenfalls eine Vorbildfunktion zur Anpassung an den Klimawandel und erfüllen diese in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.“

„§ 6 Berücksichtigungsgebot

*Das **Berücksichtigungsgebot** konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen. Das Gebot umfasst sowohl **Verwaltungsentscheidungen mit Außenwirkung** als auch Entscheidungen ohne Außenwirkung. In einigen Bundesgesetzen, wie dem Baugesetzbuch, wird die **Klimaanpassung bereits ausdrücklich als zu berücksichtigendes öffentliches Interesse aufgeführt, in anderen Gesetzen ist dies jedoch bisher nicht der Fall.**“*

Dies belegt, dass die Berücksichtigung der Klimaanpassung in Bauplanungsangelegenheiten bereits im BauGB vorgeschrieben ist und deshalb erwarten wir, dass dies auch in der Behandlung dieser Planung berücksichtigt wird.

Zu Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Von dem Plangebiet von 3.100. qm befinden sich „rund 750 qm im Besitz des Eigentümerehepaares“. 2.350 qm Gartenflächen sind den Wohngebäuden „zugeordnet“? Außerdem ist auch noch ein Flurstück (42) Eigentum der Stadt Düsseldorf. Gerade die Gartenflächen und auch die Grundstücke der Stadt Düsseldorf – besonders auch die Uferbereiche des Hoxbach betrachten wir wie die Landesregierung NRW als klimarelevant. Außerdem sind auch die Notwendigkeiten der WRRL zu beachten, wonach spätestens bis 2027 ein guter ökologischer Zustand auch hier erreicht werden soll. Wir halten es für unzulässig bzw. für bedenklich, dass versucht wird, das Gelände im Gegensatz zu den rechtlichen Vorgaben zu vermarkten.

Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

In der Beschreibung des Umfeldes fehlt es an dem Blick über die Straße Schalbruch, da dort Mehrfamilienhäuser das Stadtbild prägen. Dies erscheint wichtig, damit nicht der Eindruck vermittelt wird, es handele sich um ein „typisches Einfamilienhaus-Gebiet“, in dem man deshalb nun bei „Ebbe“ Einfamilienhäuser in Bachnähe platzieren und verkaufen bzw. vermieten möchte!

Fragen aus der Bürgeranhörung

Bürger/Bürgerin: Es wird angemerkt, dass laut Präsentation eine öffentliche Förderung von Wohnungen nur „vielleicht“ erfolgen wird. Es wird die Frage gestellt, ob eine öffentliche Förderung im Bebauungsplan festgehalten werden könne.

Ob es wegen der „rechtlichen“ Widerstände Probleme mit „öffentlicher Förderung“ geben kann, wurde nicht erörtert und auf daraus resultierende Risiken ebenfalls nicht hingewiesen?

Bürger/Bürgerin: Es wird nach den Beweggründen des Verkaufs gefragt.

- Herr Groll erklärt, dass die Stadt es begrüßt, dass mehr Wohnungen geschaffen werden können **ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen**, insbesondere, mit teilweise öffentlicher Förderung. Zudem weist er darauf hin, dass die aktuelle Bebauung in die Jahre gekommen ist.

Dies Antwort erscheint zumindest unpräzise oder richtiger „Falsch“ zumindest hinsichtlich der Aussage „ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen“. Denn der Vergleich der bisherigen baulichen Nutzung mit der Planung zeigt zum Bach hin eine zusätzliche Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. (Siehe Anlage Bebauung und Verkauf bei Ebbe)

Bürger/Bürgerin: Es wird angemerkt, dass das Gebiet früher bereits von Hochwasser betroffen war.

- Frau Latteier weist auf die Hochwassergefahrenkarte der Stadt Hilden hin. Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Hochwassergefahrensituation eingegangen, so ist z.B. der Architekt informiert hochwassersensibel zu Planen. Während des Hochwasserereignisses im vergangenen Jahr war vor allem die Fläche nördlich des Hoxbaches betroffen, nicht das Plangebiet.

- Herr Groll ergänzt, dass diese im Zuge der Ereignisse der letzten Jahre erstellt wurden und verweist auf die vorhandenen Höhenverhältnisse. Zudem weist er auf eine Wasserstandshöhe von maximal 50 cm hin. Diese ergibt sich für das Plangebiet aus der Starkregenmanagementkarte der Stadt Hilden.

Die Antworten sehen wir nicht als wirklich „hochwassersensibel“. Hierzu verweisen wir auf die bereits oben erwähnte Anlage. In dieser Karte ist das gesamte geplante Baugebiet (bei dem Starkregenindex 10 aus der Gefahrenkarte der Stadt Hilden) tiefblau eingefärbt. Dies entspricht einer Fluthöhe von mindestens 100 cm. Die oben genannte „Starkregenmanagementkarte“ kann nur als rückwärtsgewandte „Hoffnungskarte“ angesehen werden. Auch wenn dies der „amtlichen Vorausschau“ folgt, zeigen doch die Ereignisse der jüngeren Zeit, dass dies nicht als risikoadäquate Vorausplanung für z.B. das Jahr 2070 „neue Wohnbebauung“ für eine beabsichtigte Nutzung für mindestens 50 Jahre, also bis in das Jahr 2070. So taugt auch der Rückgriff auf das Starkregenereignis vom Juli 2021 nicht, um zu erwartende Risiken abzubilden. In Hilden sind wir – ähnlich wie im gesamten Kreis Mettmann – im Vergleich zu anderen schwerst betroffenen Gebieten – auch in NRW - mit Niederschlägen von 130 bis 140 l/24 h/qm noch „günstig“ davongekommen. Dies auch für die folgenden Jahre und Jahrzehnte weiter zu unterstellen, davor können wir nur warnen. Und das in einer öffentlichen Anhörung ohne Hinweis auf wahrscheinliche und mögliche Risiken „zu Gunsten“ eines an Vermarktung interessierten Eigentümer-Investor zu referieren, halten wir für unverantwortlich.

Die kann nur als vorläufige Stellungnahme gewertet werden.

Dies auch weil Gutachten etc. teilweise noch nicht erstellt sind. Andere (wie zum Artenschutz und Hydrologie), die bereits erstellt sein sollen, sind bei der Stadt Hilden nicht abrufbar-(siehe Screenshot vom 26-06-2022).

Klimagutachten

Es wird Bezug genommen auf das Klimagutachten aus dem Jahr 2009 was mittlerweile „überholt“ sein dürfte. Jedenfalls wurden in dem Verfahren zum „Bungert-Gelände“ bereits neuere Untersuchungen bzw. Gutachten zitiert. Da sich die Verhältnisse mittlerweile in kürzeren Zeiträumen verändern, sollten die Planungen sich nicht auf 13 Jahre alte Gutachten berufen. Allerdings steht auch in diesem älteren Gutachten schon als eine Aufforderung:
„Es sollte möglichst wenig neu versiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteil)“

Die Aussage auf Seite 18 der **„Begründung mit Umweltbericht“** liest sich seriös, ist es aber bei näherer Betrachtung keineswegs.

„Die Ergebnisse dieser Karten sind in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.“

Es werden lediglich die für das sog. Szenario 2 erstellten Karten berücksichtigt und dazu Maßnahmen erläutert. Unabhängig davon, ob diese Maßnahmen auch zu diesem – mittlerweile durch die aktuellen Fakten überholt – Szenario hinreichende Sicherheit bieten, halten wir das für einen beschönigenden Blick nach hinten und deshalb nicht geeignet, zukünftigen Gefahren wirksam zu begegnen. Das sog. 100-jährige mit einer angenommenen Gesamtniederschlagshöhe von 50,9 mm unterstellt Regen-Ereignisse, die weit unterhalb der aktuell zu erwartenden und in 2021 bereits „erreichten“ Mengen (siehe oben) .

Mit diesen Informationen mögliche Käufer*innen in den „April zu schicken“ halten wir für unverantwortlich.

Ziel und Zweck des Planungsentwurf

Wenn dort u.a. beschrieben ist, dass „der Abstand zum ... Hoxbach soll vergrößert ... werden“, dann halten wir das für eine Täuschung, weil die Bebauung deutlich sichtbar näher an den Hoxbach heranrücken soll.

Hier zu stellen wir auch in Frage, ob bei diesen schwierigen Verhältnissen ein Bebauungsplan im „Regelverfahren“ nicht nur ein falsches Signal, sondern auch eine „Täuschung“ der Öffentlichkeit und möglicher Kauf- und Mietinteressenten darstellt. Es scheint äußerst

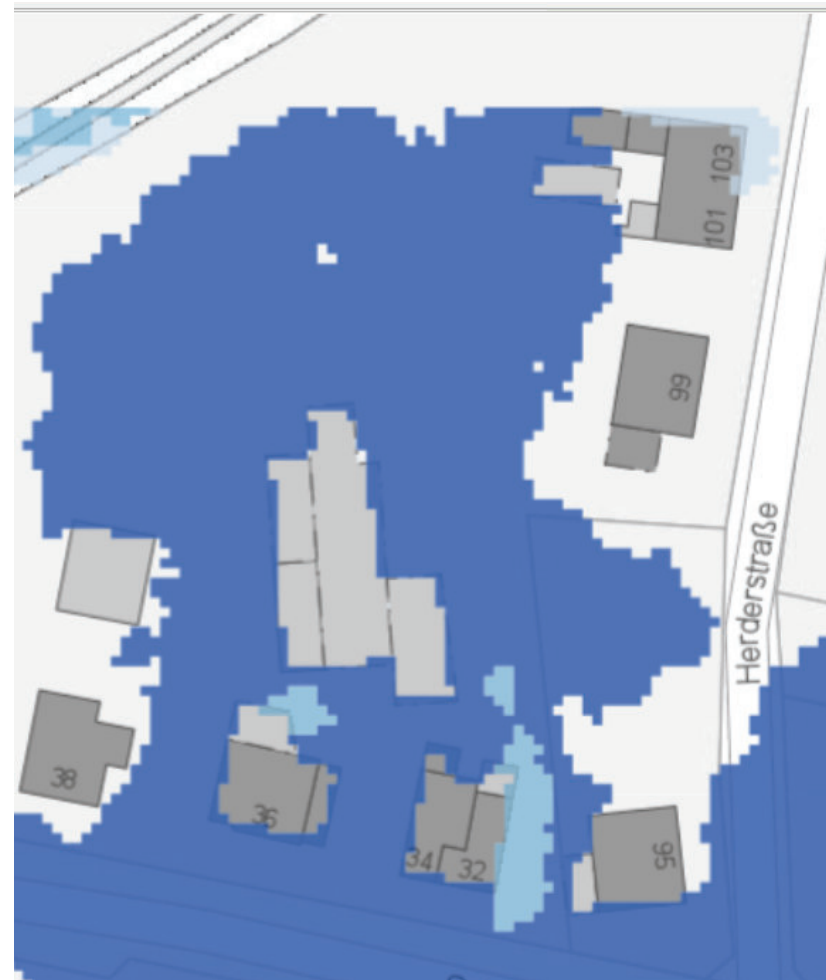
fraglich, ob es für diesen Bereich eine Elementarversicherung geben kann. Wenn das nicht der Fall ist, dürfte bei zukünftigen Bewohnern nach dem nächsten Starkregen existenzielle Notlagen auslösen,

Deshalb halten wir die Neubebauung in diesem Bereich nicht für zielführend und schlagen dringend hier ein „Moratorium“ vor.

gez. Dieter Donner, BUND Hilden



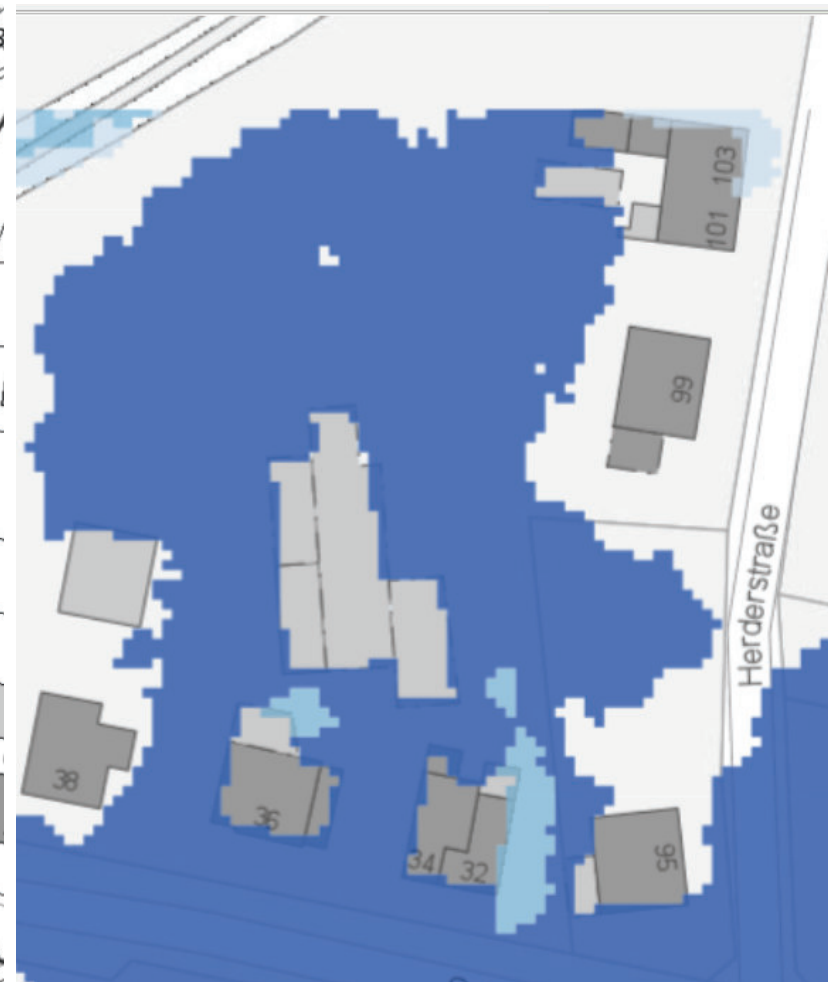
Gebiet des B-Planes 64B - abgesoffen



Starkregen- Gefahrenkarte Index 10



Gebiet des B-Planes 64B - abgesoffen



Starkregen- Gefahrenkarte Index 10



Foto eines Anwohners 20210928-WA0027 Überflutung

Anhänge

Plandarstellung

- **Bebauungsplan Nr. 64 B, beschlossener städtebaulicher Entwurf**
BP_64B_Variante2
- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36;**
Bebauungsplan-Entwurf Stand Juni 2022

Begründung

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 B_Entwurf_Stand Juni 202

Bekanntmachungen im Amtsblatt

- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36; Aufstellungsbeschluss**
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 2021

Gutachten

- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36;**
Hydrogeologische Gutachten-10/2021
- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36;**
Artenschutzvorprüfung AVP 1 Stand 01/2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Eingriffs-/Ausgleichs
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Kartendarstellung

Präsentation zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.06.2022

- Präsentation zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.06.2022

Sitzungsvorlagen

- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36; Aufstellungsbeschluss**
Vorlage für die Sitzung des STEA am 09.06.2021
Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss Juni 2021
- **Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36; Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf**
Sitzungsvorlage Entscheidung über d. städtebaulichen Entwurf

Protokolle

- Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.06.2022

Angesprochene Gutachten nicht bei der Stadt Hilden abrufbar-26-07-22

Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36

Protokoll der Informationsveranstaltung am 02.06.2022

Zeit: 18:00 bis ca. 19:15 Uhr

Ort: Musikraum der Grundschule (OGS) Am Elbsee Schalbruch 33, 40721 Hilden

Zu dem Termin erschienen sind:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Vertreter des Planungs- und Vermessungsamts der Stadt Hilden:
 - Herr Barnat
 - Herr Groll
3. Büro StadtVerkehr (mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragtes Planungsbüro):
 - Frau Latteier
 - Frau Kirschbaum (Protokollführerin)

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Nr.	Was
1.	Begrüßung
	Herr Groll stellt sich, Frau Latteier, Herr Barnat sowie Frau Kirschbaum vor.
	Er macht auf das Inhaltsprotokoll aufmerksam und stellt den Veranstaltungsablauf sowie den Veranstaltungszweck dar. Das Protokoll wird Gegenstand im weiteren Verfahren und ist öffentlich zugänglich.
2.	Präsentation
	Frau Latteier erläutert mit Hilfe von Präsentationsfolien den Verfahrensverlauf des Bebauungsplans. Des Weiteren werden die Ausgangslage, die Planung und der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Anschließend wird auf weitere Informationsmöglichkeiten verwiesen. Der Vortrag ist um 18:20 beendet.
3.	Fragen und Anmerkungen der Teilnehmenden
	Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, ob die Parkplatzregelung gesetzlich festgelegt ist. - Frau Latteier weist darauf hin, dass Stellplätze nachgewiesen werden müssen und dazu ein Stellplatzschlüssel von 1,2 verwendet wird. Weiterhin sei die Stadt Hilden mit der Erstellung einer Stellplatzsatzung beschäftigt. - Herr Groll ergänzt, dass mehr Stellplätze als üblich vorgesehen sind, da der übliche Stellplatzschlüssel 1,0 beträgt. Weiterhin sind in den Entwürfen der Stellplatzordnung der Stadt Hilden ebenfalls 20 Prozent mehr Stellplätze als üblich geplant. Er weist ebenfalls darauf hin, dass bei Unterschreitung alternative Angebote (z.B. Monatskarten, Car-Sharing) bei Vermietung zur Verfügung gestellt werden müssen. Bürger/Bürgerin: Es wird abschließend angemerkt, dass das Stellplatzangebot nicht ausreichend sei.

	• Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, ob ein Konfliktpotenzial bei der Benutzung der Einfahrt gegenüber (Hausnummer 27) bestehen wird. • Herr Groll weist darauf hin, dass die beiden Einfahrten direkt gegenüber liegen. Daher sind die Sichtbeziehungen ausreichend und es besteht kein Konfliktpotenzial.
	• Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, wer der Verkäufer der Einfamilienhäuser sei und an wen sich für einen Kauf gewendet werden könne. • Herr Groll erklärt, dass der Verkäufer der Eigentümer sei.
	• Bürger/Bürgerin: Es wird nach den Beweggründen des Verkaufs gefragt. • Herr Groll erklärt, dass die Stadt es begrüßt, dass mehr Wohnungen geschaffen werden können ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen, insbesondere, mit teilweise öffentlicher Förderung. Zudem weist er darauf hin, dass die aktuelle Bebauung in die Jahre gekommen ist.
	• Bürger/Bürgerin: Es wird nachgefragt, wie lange der Bauprozess dauert. • Frau Latteier weist darauf hin, dass zunächst das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden müsse. Damit sei frühestens im Frühling 2023 zu rechnen.
	• Bürger/Bürgerin: Es wird angemerkt, dass laut Präsentation eine öffentliche Förderung von Wohnungen nur „vielleicht“ erfolgen wird. Es wird die Frage gestellt, ob eine öffentliche Förderung im Bebauungsplan festgehalten werden könne. • Herr Groll erklärt, dass 30 Prozent öffentlich gefördert werden können, dieses jedoch nicht im Bebauungsplan festgehalten werden kann, da die Dauer von Finanzierungsmöglichkeiten nicht abgeschätzt werden kann. Daher müsse sich der Investor vorab, während des Aufstellungsverfahrens, mit dem Kreis Mettmann als Förderstelle und dem städtischen Sozialamt abstimmen.
	• Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, ob einzelne Wohnungen im Mehrfamilienhaus zum Verkauf stehen. • Herr Groll erklärt, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage darüber getroffen werden kann, eine Vermietung aber wahrscheinlich erscheint.
	• Bürger/Bürgerin: Es wird nachgefragt, ob mit einem Abriss der Gebäude erst ab Frühjahr/Sommer 2023 zu rechnen sei. • Frau Latteier weist darauf hin, dass ein Abriss bereits vorher möglich sei. • Herr Groll verweist darauf, dass bereits jetzt ein Abrissantrag bei der Stadt Hilden gestellt werden könne.
	• Bürger/Bürgerin: Es wird angemerkt, dass das Gebiet früher bereits von Hochwasser betroffen war. • Frau Latteier weist auf die Hochwassergefahrenkarte der Stadt Hilden hin. Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Hochwassergefahrensituation eingegangen, so ist z.B. der Architekt informiert hochwassersensibel zu Planen. Während des Hochwasserereignisses im vergangenen Jahr war vor allem die Fläche nördlich des Hoxbaches betroffen, nicht das Plangebiet. • Herr Groll ergänzt, dass diese im Zuge der Ereignisse der letzten Jahre erstellt wurden und verweist auf die vorhandenen Höhenverhältnisse. Zudem weist er auf eine Wasserstandshöhe von maximal 50 cm hin. Diese ergibt sich für das Plangebiet aus der Starkregenmanagementkarte der Stadt Hilden. • Bürger/Bürgerin: Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasser während der Hochwasserereignisse der letzten Jahre aus dem Kanal kam.

	- Herr Groll erklärt, dass in diesem Fall die Kapazität des Kanals überschritten wurde. Bürger/Bürgerin: Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass umliegende Grundstücke ebenfalls von Hochwasser betroffen waren. - Frau Latteier verweist auf die geplante Versickerungsfläche.
	Bürger/Bürgerin: Es wird erneut angemerkt, dass zu wenige Stellplätze vorhanden sind. Insbesondere zu Stoßzeiten der umliegenden Schulen und Kitas sei die Straße stark frequentiert. Es wird gefragt, ob Auflagen für den Eigentümer hinsichtlich mehr Stellplätze bzw. einer Tiefgarage möglich seien. - Herr Groll erklärt, dass eine Tiefgarage ausgeschlossen sei, insbesondere im Hinblick auf die zuvor besprochene Hochwasserproblematik. Darüber hinaus erläutert er, dass „Eltern-Taxis“ ein generelles Problem sind, auf das die Stadt wenig Einfluss hat. Zudem sei die Straße vergleichsweise nicht stark belastet.
	Bürger/Bürgerin: Es wird darauf hingewiesen, dass am Schalbruch vermehrt widerrechtlich geparkt wird und dies insbesondere für Schulkinder zu Gefahrensituationen führen kann. Gleichzeitig wird dies nicht durch die Polizei geahndet. - Herr Groll erläutert, dass die Polizei nur den fließenden Verkehr kontrolliert, der ruhende Verkehr in die Zuständigkeit des Ordnungsamtes fällt. Es besteht die Möglichkeit das Ordnungsamt auf die Situation hinzuweisen bzw. Beschwerde einzureichen.
	Bürger/Bürgerin: Es wird angemerkt, dass am Schalbruch die Straße durch den ruhenden Verkehr abschnittsweise nur einspurig befahrbar sei. - Herr Groll erklärt, dass alternierendes Parken der Verkehrsberuhigung dient.
	Bürger/Bürgerin: Es wird nachgefragt, wieso die Einfamilienhäuser mit Flachdächern anstelle von Satteldächern geplant werden. - Herr Groll weist darauf hin, dass unter anderem deswegen ein Bebauungsplan aufgestellt wird (aufgrund der abweichenden Gestaltung im Vergleich zur Umgebung). Es besteht zudem die Möglichkeit Photovoltaikanlagen sowie Begrünung anzubringen. Die geplanten Doppelhäuser mit Flachdach seien jedoch von der Höhe her niedriger als das an der Straße Schalbruch geplante Mehrfamilienhaus, so dass sie von der Straße aus nicht zu sehen wären. Dies würde sich auch durch mögliche Photovoltaik-Elemente nicht ändern. Bürger/Bürgerin: Abschließend wird darauf hingewiesen, dass ein Satteldach optisch zu bevorzugen wäre.
	Bürger/Bürgerin: Es besteht die Frage, wie der Baustellenverkehr während der Bauphase geregelt wird. - Herr Groll erklärt, dass der Bauunternehmer ein Verkehrskonzept erstellen muss, welches der Stadt zur Prüfung vorgelegt wird. In Zuge dessen sind Maßnahmen wie beispielweise Baustellen-Lichtsignalanlagen denkbar. Bürger/Bürgerin: Es wird eine Verschlechterung der bereits als schlecht angesehenen Verkehrssituation befürchtet. Es wird die Frage gestellt, ob eine zeitliche Beschränkung des Baustellenverkehrs auf bestimmte Uhrzeiten möglich ist. - Herr Barnat weist darauf hin, dass die Verkehrssituation der Straßenverkehrsbehörde bekannt ist und entsprechende Maßnahmen getroffen werden, sofern Handlungsbedarf besteht.
	Bürger/Bürgerin: Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Parkplatzsituation seit der Eröffnung des „Vabali“ sowie durch das Flüchtlingsheim verschlechtert habe.

	Herr Groll weist darauf hin, dass öffentliche Parkplätze grundsätzlich von jedem benutzt werden dürfen. Eine Erhöhung der Anzahl der Parkplätze des Vabali sei in Überlegung, um die Situation zu entspannen.
	Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, ob es seitens der Stadt eine Möglichkeit gibt die Parksituation zu entspannen (z.B. Bewohnerparken). - Herr Groll erläutert, dass, die Ausweisung einer Bewohnerparkzone an dieser Stelle nicht möglich sei, da die Rahmenbedingungen diesbezüglich nicht gegeben sind (ausreichend Parkplätze vorhanden). Bürger/Bürgerin: Es wird erneut darauf hingewiesen, dass ein Stellplatzschlüssel von 1,2 nicht ausreichend sei. - Herr Barnat weist darauf hin, dass bei den Einfamilienhäusern je zwei Stellplätze vorhanden sind; gleichzeitig bei den Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnungsgröße von 60 m² nicht zwingend zwei Stellplätze notwendig sind. - Herr Groll ergänzt, dass ca. 15 % der Einwohner Hildens kein Auto besitzen und die Argumentation des Stellplatzschlüssels über Durchschnittswerte erfolgt.
	Bürger/Bürgerin: Es besteht die Nachfrage, wie die Fläche hinter den drei Stellplätzen neben dem Mehrfamilienhaus genutzt wird. - Frau Latteier erklärt, dass diese zur Gemeinschaftsgartenfläche des Mehrfamilienhauses gehöre.
	Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, wie die Verkehrssituation auf der Stichstraße (Zufahrt Einfamilienhäuser, Carportanlage) sei. - Herr Groll erklärt, dass die Verkehrsbelastung an dieser Stelle gegen Null läuft.
	Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, welche Baumöglichkeiten ohne einen Bebauungsplan vorhanden wären. - Frau Latteier weist darauf hin, dass in diesem Fall nur eine Bebauung im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses möglich wäre, nicht im rückwärtigen Teil des Plangebietes. - Herr Barnat ergänzt, dass Hilden Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums hat und die Planung als eine angemessene Verdichtung ansieht.
	Bürger/Bürgerin: Es wird erneut auf die Bevorzugung eines Satteldachs hingewiesen und im Verlauf die Frage gestellt, ob eine Ausnahme der maximalen Höhe für ein Satteldach möglich wäre. - Herr Groll erklärt, dass die maximale Höhe des Dachs durch einen Bezugspunkt auf der Straße festgelegt wird. Diese beträgt 9 Meter. Eine Photovoltaikanlage oder Begrünung sind davon ausgeschlossen.
	Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, welche Bäume erhalten bleiben und was hierbei die Auswahlkriterien sind. - Frau Latteier erklärt, dass die Bäume auf dem gezeigten städtebaulichen Entwurf nur der Veranschaulichung dienen. Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, welche Bäume erhalten bleiben und entfallen und ob, bzw. welche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.
	Bürger/Bürgerin: Es wird gefragt, ob es eine Feuerwehrezufahrt geben wird. - Herr Groll bestätigt dies und erläutert, dass bis zu einer Entfernung von 50 Meter die Erreichbarkeit der Feuerwehr ohne Wendeanlage gewährleistet ist. Darüber hinaus wird die Feuerwehr in die Planung miteinbezogen.

	Frau Latteier weist auf die sich anschließende frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden hin, im Rahmen dessen auch die Feuerwehr beteiligt wird.
	Nachdem es keine Fragen mehr gibt, beendet Herr Groll die Informationsveranstaltung um 19:15 Uhr und macht darauf aufmerksam, dass die Präsentationsfolien und das Protokoll in ca. zwei Wochen im Internet zur Verfügung stehen werden.
4.	Rückfragen im Nachgang an die Informationsveranstaltung
	- Im Nachgang an die Informationsveranstaltung wurden am 10.06.2022 einige Rückfragen an Herrn Stuhlträger per Email gestellt. Hintergrund ist die Klärung einiger aus Sicht der Bürgerin/des Bürgers nicht ausreichend erläuterten Fragen im Rahmen der Informationsveranstaltung. - Es sei unklar geblieben, ob ein Bebauungsplan oder eine Baugenehmigung insbesondere für das „hintere Gartenland“ bereits erteilt worden ist und inwieweit noch Änderungen und Anpassungen des Bauvorhabens möglich sind. - Die Bürgerin/der Bürger gibt an, dass in der Informationsveranstaltung ein Verkehrsaufkommen von 16 Fahrtwegen pro Tag auf der Zufahrt zu den Einfamilienhäusern vermittelt wurden sei. Es wird darauf hingewiesen, dass mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen sei und zudem die Zufahrt zu dem Mehrfamilienhaus außer Acht gelassen werde. Resultierend daraus wird um lärmmindernde Maßnahmen zum Nachbargrundstück gebeten. - Des Weiteren bestehe weiterhin Klärungsbedarf, wie lange die Baumaßnahmen andauern würden und mit welchen (Verkehrs-)Einschränkungen zu rechnen sei. - Es wird angeregt, die Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach anstelle von Flachdächern zu planen, da diese besser in das Bebauungsbild der Straße passen würden. Zudem wird argumentiert, dass die Anbringung von Photovoltaikanlagen auch bei diesen Dachformen möglich sei und es alternative Möglichkeiten einer Begrünung gäbe (z.B. an den Hauswänden). Es wird angegeben, dass auf der Veranstaltung argumentiert worden sei, ein Satteldach sei aufgrund seiner Höhe nicht als Bebauung gestattet. Dieses Argument kann von der Bürgerin/des Bürgers nicht nachvollzogen werden, da bisher noch kein Bebauungsplan für diesen Bereich vorliege. - Die nachträglichen Anmerkungen bzw. Rückfragen der Bürgerin/des Bürgers wurden hiermit in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit aufgenommen und im weiteren Verlauf des Verfahrens bewertet.

Hilden, 13.06.2022

Sabrina Kirschbaum
büro stadVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Anlage: Bürgereingabe vom 06.09.20022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Pommer,

leider konnten wir an der Informationsveranstaltung nicht teilnehmen. Deshalb wenden wir uns nun schriftlich mit unserem **Einspruch** an Sie. Bitte nehmen Sie unseren Einspruch zu den Akten und leiten ihn an die jeweiligen zuständigen Mandatsträger und Stellen in der Verwaltung sowie im Rat weiter. Selbstverständlich können Sie auch unsere Kontaktdaten weitergeben.

Hiermit möchten wir als direkt betroffene Anwohner Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben und die Aufstellung des Bebauungsplans 64B in der bisher vorgelegten Form einlegen.

Die Gründe legen wir nachfolgend dar:

1) **Hoxbach / Überflutungs- und Hochwasser-Problematik**

Das gesamte Grundstück liegt in einem **Starkregen-Gefahrgebiet**. Laut der aktuellen amtlichen Starkregen-Gefahrkarte (https://geoportal.hilden.de/karten/hochwasser_starkregen/) sind dort Wasserstände zwischen 10 bis 50 Zentimeter zu erwarten. Ein Teil des Gebietes (direkt hinter dem Haus Schalbruch 36 und rechts direkt neben dem Haus Schalbruch 32) liegt sogar in einem Gebiet, das Wasserstände zwischen 50 Zentimetern und einem Meter erwarten lässt.

Die hier beschriebenen Situation bedeutet für die neuen Bewohner bei Starkregen **überflutete Keller und eventuell auch ein überflutetes Erdgeschoß**. Das Grundstück ist das einzige Wohngrundstück am Hoxbach zwischen Herderstraße und Westring, das komplett mit allen aktuellen und zukünftigen Gebäuden in dieser Zone liegt (Szenario 3, Starkregenindex 10).

Eine Bebauung wie geplant würde für uns als Anwohner bedeuten, dass durch die **zusätzliche Flächenversiegelung** nebenan auf unserem Grundstück die **Gefahr einer Überflutung** stark steigt.

Bereits beim letzten Hochwasser 2021 war der Wasserstand nur Millimeter unter dem Stand, der auch unser Grundstück (nicht im Starkregen-Gefahrgebiet) komplett überflutet hätte.

2) **Charakter des Wohngebietes**

Das Wohngebiet hier ist historisch geprägt durch Häuser direkt an der Straße **mit Gärten bis zum Hoxbach**. Wir möchten diesen **Charakter erhalten** und lehnen eine entsprechende Veränderung ab. Unser jetziger Ausblick wird dadurch negativ verändert. Statt ins „Grüne“ schauen wir dann auf einen Weg und eine Häusergruppe. Das mindert den Wert unserer Immobilie. Das möchten wir nicht akzeptieren.

3) **Parkplatzsituation**

Die **Parkplatzsituation am Schalbruch ist schon seit langer Zeit sehr angespannt**. Zu manchen Zeiten ist es jetzt bereits **unmöglich**, als Anwohner oder Besucher einen Parkplatz im Umfeld zu finden. Derzeit werden bereits die vor dem ehemaligen Kiosk (auf dem geplanten Baugrundstück) befindlichen 2 Stellplätze von den Anwohnern anderer Häuser mit benutzt. Selbst am Straßenrand der Kreuzung Schalbruch/Herderstraße muss mangels anderweitigen Parkplätzen, geparkt werden.

Auf jeden erwachsenen Bewohner kommt hier etwa 1 Auto. Hier wohnen Handwerker, Menschen, die im Außendienst tätig sind, im Schichtdienst arbeiten, ein Taxi fahren oder Notdienste durchführen müssen. Da ist ein Verzicht auf das Auto nicht möglich. Der Schalbruch kann schon jetzt keine zusätzlichen Autos mehr zum Abstellen aufnehmen. Deshalb müssen bei einem Neubauvorhaben so viele Stellplätze mit auf dem Grundstück vorgesehen werden, die für die zu erwartete Autoanzahl der Bewohner und möglicher Besucher ausreicht. Eine Wohnung, die von 2 oder mehr Personen bewohnt werden kann, benötigt dann schon mal mindestens 2 Parkplätze plus einen anteiligen Platz für Besucher.

In der aktuell vorliegenden Variante 2, die Basis des Bebauungsplan 64 B werden soll, ist ein MFH mit einer Grundfläche von 24 x 13 Metern geplant. Bis zu 13 Wohneinheiten sollen darin enthalten sein. Bei der Grundfläche von 312 Quadratmetern und 2 Geschossen + Dachgeschoss ergeben sich etwa 780 Quadratmeter Wohnfläche. Das würde im Schnitt 60 Quadratmeter pro Wohnung ausmachen. Wenn in jeder Wohnung dann 2 erwachsene Personen wohnen, müssen **26 Autos untergebracht** werden. Da auf dem Schalbruch schon jetzt gar kein Platz ist, **müssen alle erforderlichen Stellplätze dafür auf dem Gelände vorhanden sein**. Im aktuellen Entwurf 2 sind 9 Stellplätze hinter dem Haus und 2 kleine Stellplätze vor dem Haus vorgesehen. Zwischen dem MFH und den vorgesehenen Stellplätzen passen keine zusätzlichen Autos hin.

4) **Fazit**

Aufgrund der vorgenannten Punkte lehnen wir den aktuellen Planvorschlag ab.

Eine Bebauung des Grundstückes zwischen Gebäuden direkt an der Straße Schalbruch und dem Hoxbach lehnen wir ab. Diese Fläche sollte ausschließlich als **nicht versiegelte Parkplatzfläche und Grünfläche** (Garten) genutzt werden.

Die derzeit im Beschlussverfahren befindliche **Stellplatzsatzung** für Hilden sieht vor, dass für ein MFH mit mehr als 100 m² BGF 1,3 Stellplätze und im öffentlich geförderten Wohnungsbau nur 0,8 Stellplätze erstellt werden müssen. Das ist für dieses Bauvorhaben viel zu wenig, da bereits jetzt auf der Straße nicht genug Platz für die momentan vorhandenen Fahrzeuge der Bewohner im Umfeld besteht.

Wenn es eine **Lösung gibt, die 26 Stellplätze (1 pro Erwachsenem Bewohner) plus Besucherparkplätze auf dem Gelände auf unversiegelter Fläche ermöglicht**, können wir einem **maximal 2geschossigen Gebäude mit Satteldach**, welches sich direkt an der Straße befindet, zustimmen.

Das stellt eine Vervielfachung der bisherigen Wohnfläche dar. In den letzten Jahren wurde das gesamte Gelände von einer Person bewohnt. Das MFH mit 26 Bewohnern würde **zusätzlich Wohnraum für 25 Menschen** zur Verfügung stellen. **Jegliche Bebauung zwischen dem MFH und dem Bach lehnen wir ab.**

Wenn es rechtlich nicht möglich ist, die Anzahl der von der Stadt vorgegebenen Parkplätze auf dem Gelände des MFH wie vorab beschrieben, zu erhöhen, **lehnen wir auch die Bebauung mit dem geplanten MFH komplett ab** und bitten Rat und Verwaltung, lediglich um die Genehmigung **eines oder mehrerer Einfamilienhäuser** direkt am Schalbruch, jedoch nicht „im Garten“ zwischen den Einfamilienhäusern und dem Hoxbach. Die Häuser sollten dann in der Lage, Gesamtdimension (bebaute Fläche und Höhe) die momentan vorhandene Bebauung, inklusive Nebengebäude, nicht überschreiten.

5) **Nachbemerkung**

Über Jahrzehnte ist das unbewohnte Haus mit dem Kiosk (Schalbruch 36) sowie das unbewohnte Haus (Schalbruch 32) nicht mehr gewartet worden und in einem extrem schlechten, verfallenen optischen Zustand. Wir haben uns aus Rücksichtnahme auf den Besitzer nicht beschwert. Jetzt erwarten wir auch vom Besitzer, dass er mit seinem Bauvorhaben auf uns Nachbarn Rücksicht nimmt.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Wir bitten Sie, uns als direkt betroffene Anwohner in das weitere Planungsverfahren mit einzubeziehen und uns **über zukünftige Entwicklungen im Planungsverfahren zeitnah direkt zu informieren**. Bitte lassen Sie es uns wissen, wenn Sie **weitere Informationen oder Unterlagen** von uns benötigen.

Wir stehen selbstverständlich auch im Rahmen eines **Meinungsaustausches** und für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Einspruches.
Mit freundlichen Grüßen



Hilden

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 64 B

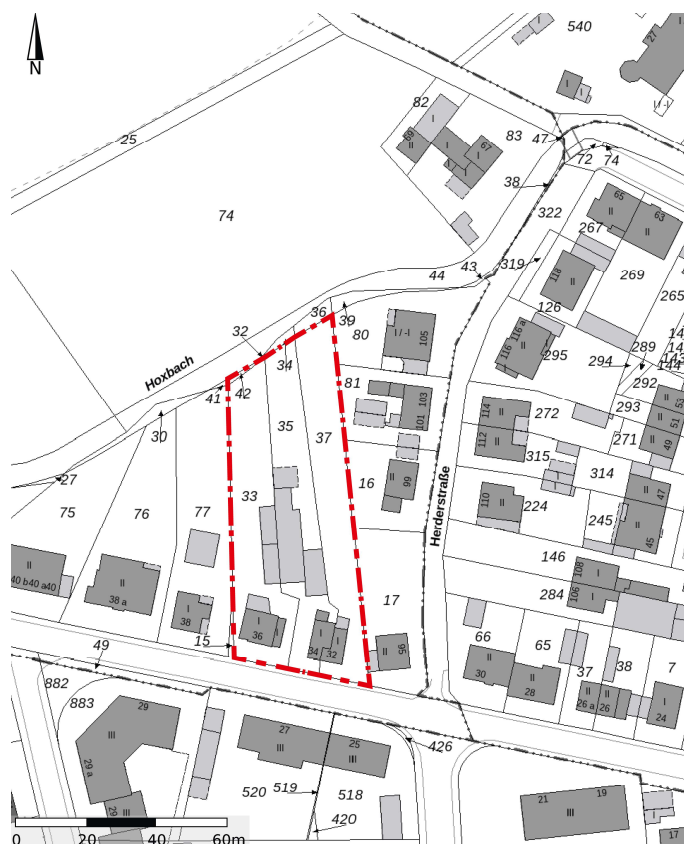
für den Bereich

der Grundstücke Schalbruch 32-36

Begründung zum Entwurf (Teil A)

inkl. Umweltbericht (Teil B)

Stand: Oktober 2022



Planungsbüro

büro stadtVerkehr

Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Verwaltungssitz: Mittelstraße 55

Bürostandort: Bahnhofsallee 11

D-40721 Hilden

Ansprechpartnerin:

Michaela Latteier

02103 91159-16

latteier@buero-stadtverkehr.de

Stand: 07. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iv
Begründung (Teil A)	6
1. Gesetzesgrundlagen	6
2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	7
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	7
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung	7
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes	8
3. Bisheriges Planungsrecht	12
3.1 Regionalplan	12
3.2 Flächennutzungsplan	12
3.3 Bebauungspläne	13
3.4 Sonstige Fachplanungen	15
3.5 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten	20
4. Ziel und Zweck der Planung	20
5. Planungsinstrument	21
5.1 Bebauungsplan im Regelverfahren	21
5.2 Bisherige Verfahrensschritte	21
6. Städtebauliche Konzeption	21
7. Planinhalte und Festsetzungen	24
7.1 Art der baulichen Nutzung	25
7.2 Maß der baulichen Nutzung	25
7.3 Bauweise	27
7.4 Erschließung und Verkehr	27
7.5 Stellplätze, Garagen und Carports	28
7.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen	29
7.7 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	30
7.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	31
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzung	33
7.10 Kampfmittelverdachtsfläche	33
7.11 Kosten	34
Umweltbericht (Teil B)	35
8. Einleitung	35
8.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	35
8.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	36
8.2 Methodik der Bewertung	39
9. Umweltauswirkungen	40
9.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40
9.2 Fläche und Boden	43
9.3 Wasser	44

9.5	Luft und Klima	45
9.6	Landschaft und Ortsbild	46
9.7	Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	47
9.8	Kultur und Sachgüter	48
9.9	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	49
10	Wechselwirkungen	50
11.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich	51
13.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
14.	Zusätzliche Angaben.....	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht über die Grenzen des Plangebietes	8
Abb. 2:	Straßenseitiger Blick auf die Bestandshäuser Schalbruch Hs. Nr. 32-46 (links) und Hs. Nr. 32 mit dem Nachbargebäude Herderstraße Hs. Nr. 95 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr	9
Abb. 3:	Blick auf die Gartenflächen, Anbauten und Nebenanlagen (links), sowie Vorgarten und Einfriedung der Hs. Nr. 32 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr.....	9
Abb. 4:	Luftbildausschnitt mit Blick auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung; Stand 2021 (Quelle: TIM-online).....	11
Abb. 5:	Blick in die Straße Schalbruch; Stand Mai 2021	11
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 07/2018	12
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen; Quelle: GeoPortal Hilden.....	13
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 64 der Stadt Hilden, Rechtskraft seit 28. November 1973; Quelle: GeoPortal Hilden	14
Abb. 9:	Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 45 der Stadt Hilden, Rechtskraft 3. November 1965; Quelle: GeoPortal Hilden	15
Abb. 10:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 14.01.2022	15
Abb. 11:	Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand September 2018.....	17
Abb. 12:	Ausschnitt aus der Gefahrenkarte (Szenario 2; KOSTRA Modellregen 100-jährlich); Stand September 2021	18

Abb. 13: Bebauungsvorschlag: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand Mai 2022	22
Abb. 14: Ansicht der Doppelhäuser: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand Mai 2022	22
Abb. 15: Ausschnitt des bevorzugten städtebaulichen Entwurfs; Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand Juli 2021	23
Abb. 16: Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr. 64 B., Stand Januar 2022	34

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 (Teil A)

1. Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die auf folgenden Rechtsgrundlagen beruhen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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.
- Stellplatzsatzung der Stadt Hilden in der seit dem 24.09.2022 gültigen Fassung

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Hilden liegt im Kreis Mettmann, ca. 13 km südöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf im Ballungsraum.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord zwischen der Straße Schalbruch und dem Verlauf des Hoxbaches. Es umfasst die Flurstücke 33, 35, und 37, alle in der Flur 32 der Gemarkung Hilden. Das 12 m² große Flurstück 42, Flur 32 der Gemarkung Hilden, welches ebenfalls Teil des Plangebietes ist, befindet sich noch im Eigentum der Stadt Düsseldorf. Es wird beabsichtigt, dass dieses durch den Vorhabenträger erworben wird.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die westliche Grenze des Flurstückes 33 im Westen, die Böschungsoberkante des Hoxbaches im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 37 im Osten und die Straße Schalbruch im Süden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 3.100 qm.

2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Das Ehepaar Maassen ist Eigentümerin der zuvor genannten Flurstücke. Das Flurstück 42 der Flur 32, ist noch im Eigentum der Stadt Düsseldorf.

Das Plangebiet von ca. 3.145 qm setzt sich flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

- rund 760 qm mit Wohnbebauung und zugehörigen Nebenanlagen, im Besitz des Eigentümerehepaares,
- ca. 795 qm sonstige versiegelte Flächen
- rund 1.590 qm Gartenflächen (Ziergrün), die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet sind

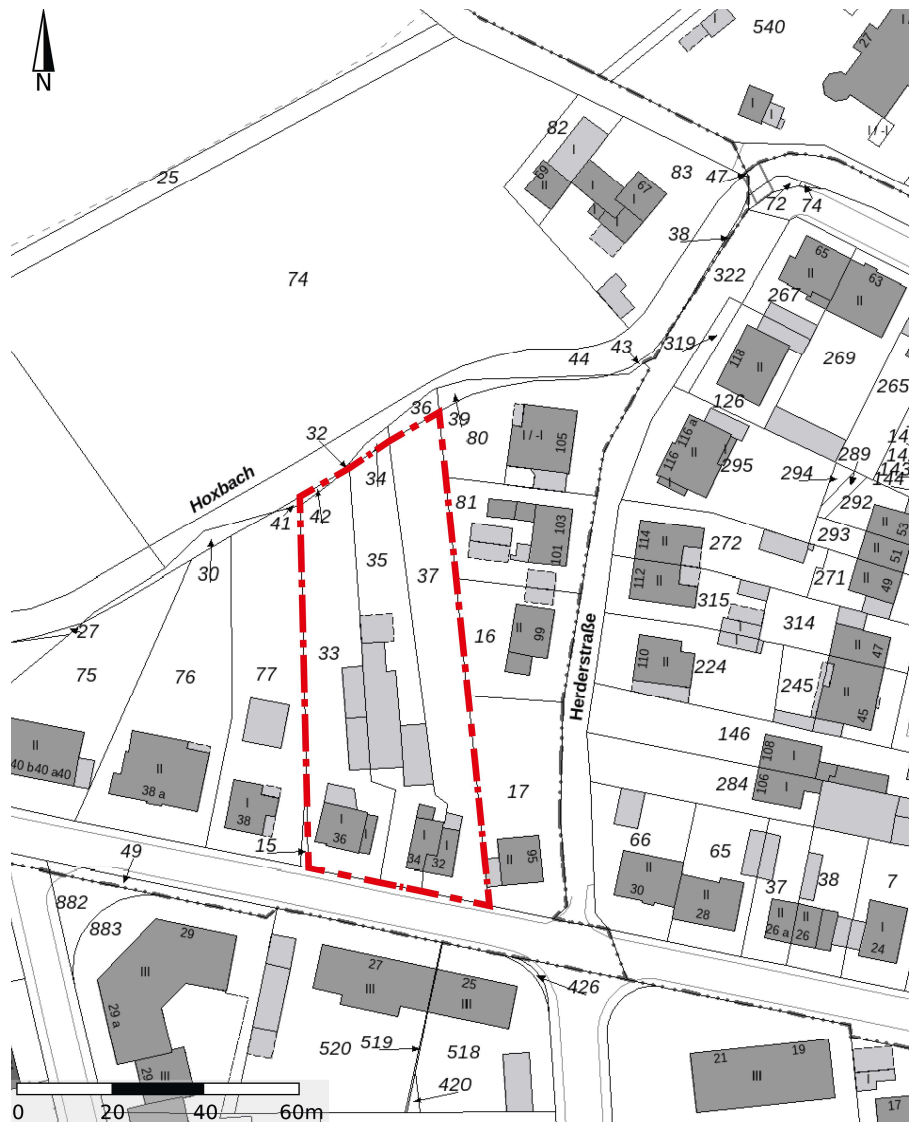


Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet besteht heute aus Wohnbebauung die sich als Straßenrandbebauung in Form von eingeschossigen (Einzel- und Doppelhäuser) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einigen eingeschossigen Anbauten, die sich in Richtung der Gartenflächen an die Hauptgebäude anschließen, darstellt. Die Bestandsgebäude sind aus bauhistorischer Sicht unbedeutend und stehen nicht unter Denkmalschutz.

Im Plangebiet befinden sich derzeit insgesamt ein freistehendes Einzelhaus sowie zwei Wohnhäuser, die miteinander verbunden sind, entlang der Straße Schalbruch. Die Gebäude weisen eine eingeschossige Bauweise auf, wobei

bei dem Gebäude Schalbruch Hs. Nr. 36 eine tatsächliche Zweigeschossigkeit nicht ausgeschlossen werden kann.



Abb. 2: Straßenseitiger Blick auf die Bestandshäuser Schalbruch Hs. Nr. 32-46 (links) und Hs. Nr. 32 mit dem Nachbargebäude Herderstraße Hs. Nr. 95 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr

Die Häuser weisen Satteldächer, teilweise mit Dachgauben, auf und sind mit hellen Putzfassaden (Hs. Nr. 36 und 32) und mit rotbraunem Klinker (Hs. Nr. 34). Seitlich der Gebäude Hs. Nr. 36 und 34 sind zugehörige Stellplatzflächen, sowie Zufahrten angeordnet. Das Gebäude Hs. Nr. 36 verfügt über einen seitlichen eingeschossigen Anbau, in dem in früherer Zeit ein Kiosk betrieben wurde.



Abb. 3: Blick auf die Gartenflächen, Anbauten und Nebenanlagen (links), sowie Vorgarten und Einfriedung der Hs. Nr. 32 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke bestehen aus zum Teil großflächigen Gartenanlagen und die vorderen Grundstücksbereiche umfassen vergleichsweise schmale Vorgartenflächen mit einzelnen Nadelgehölzen und Thujen. An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich im Westen ein kleineres Beet und zwei Gartenlauben, die wenige Meter vom tiefer liegenden Bach entfernt sind. Hier befinden sich auch ein bachbegleitender Gehölzbestand (u.a. alte Pappeln) sowie eine ältere Nadelgehölzreihe (Fichte, Tanne)



an der östlichen Grundstücksgrenze. An der westlichen Grundstücksgrenze wachsen Sträucher und einzelne Nadelgehölze und Thujen. Die sonstige Vegetation besteht vorrangig aus kleineren Ziersträuchern.

Durch den sich über die Jahre gewandelten Anspruch an das Wohnen, insbesondere um den höheren Bedarf an Wohnfläche zu decken, wurden an den Gebäuden Anbauten, insbesondere in Richtung der rückwärtigen Gartenflächen, geschaffen. Hier befinden sich daher zahlreiche zusammenhängenden baulichen Anlagen wie Bungalows, Gartenhäuser, Schuppen, Hallen und Unterständen, die teilweise mit Dachpappe belegte Flachdächer aufweisen.

Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke erfolgt in Form von Metallzäunen unterschiedlicher Form und Farbgebung.

Die bisherigen Gebäude und baulichen Anlagen weisen, mit Ausnahme des bis ins Jahr 2022 noch bewohnten Gebäudes Nr. 34, Schäden auf und sind teilweise als baufällig zu beschreiben. Vor Umsetzung der Planung werden sie in Gänze entfallen.

Das Plangebiet wird durch die Straße Schalbruch erschlossen. Durch die nahe gelegene Bushaltestelle Schalbruch, die von der Ortsbuslinie O3 der Rheinbahn AG angefahren wird, liegt auch ein Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr vor.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Das unmittelbar angrenzende Grundstück Herderstraße 94 beherbergt außerdem ein Event- und Cateringunternehmen, am Standort Schalbruch 31 befindet sich ein Kindergarten und am Schalbruch 33 die Grundschule am Elbsee.

Die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung liegt dabei überwiegend bei zwei Vollgeschossen. Die südlich des Plangebiets gelegenen Grundstücke Schalbruch 25 – 29 weisen eine Dreigeschossigkeit auf. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.



Abb. 4: Luftbildausschnitt mit Blick auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung; Stand 2021 (Quelle: TIM-online)

Der Abschnitt der Straße Schalbruch, an dem sich das Plangebiet befindet, zeichnet sich durch beidseitige ca. 1,50 m breite Gehwege aus. Parken ist auf markierten Flächen innerhalb des Straßenraumes erlaubt. Der Abschnitt ist auf 100 m zur Befahrung durch Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t, einschließlich ihrer Anhänger und Zugmaschinen, gesperrt (Vz. 253 StVO). Die maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit liegt ist auf 30 km/h beschränkt.



Abb. 5: Blick in die Straße Schalbruch; Stand Mai 2021

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

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

Demgemäß ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.

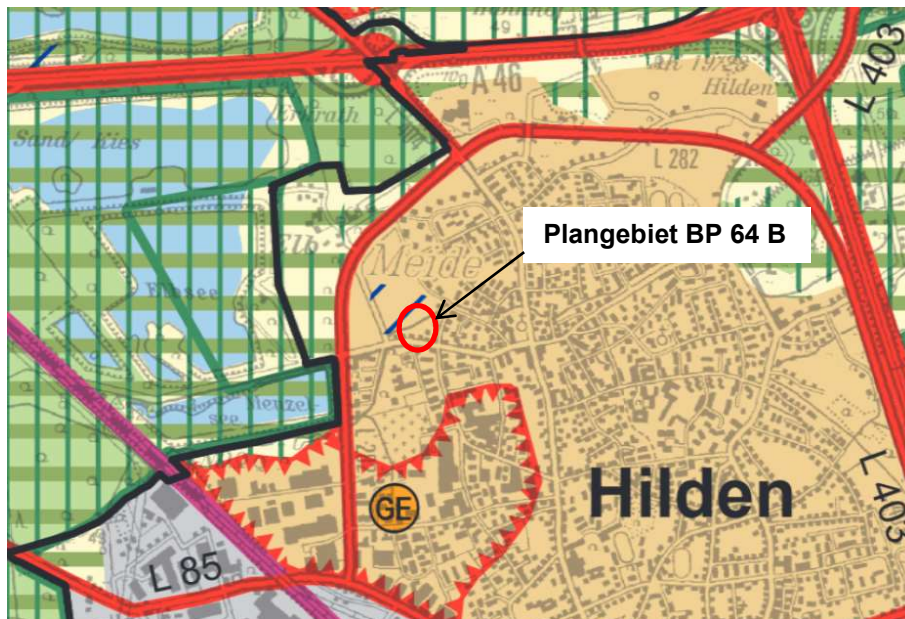


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 07/2018

Das Plangebiet grenzt außerdem direkt an einen Überschwemmungsbereich an. Hierbei handelt es sich um 100-jährliche Hochwasserereignisse bemessene Überschwemmungsgebiete, die als Abfluss- und Retentionsraum zu erhalten und zu entwickeln sind sowie um Freiraumbereiche, die als Option zur Rückgewinnung von Retentionsräumen von einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke freizuhalten sind.

3.2 Flächennutzungsplan

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

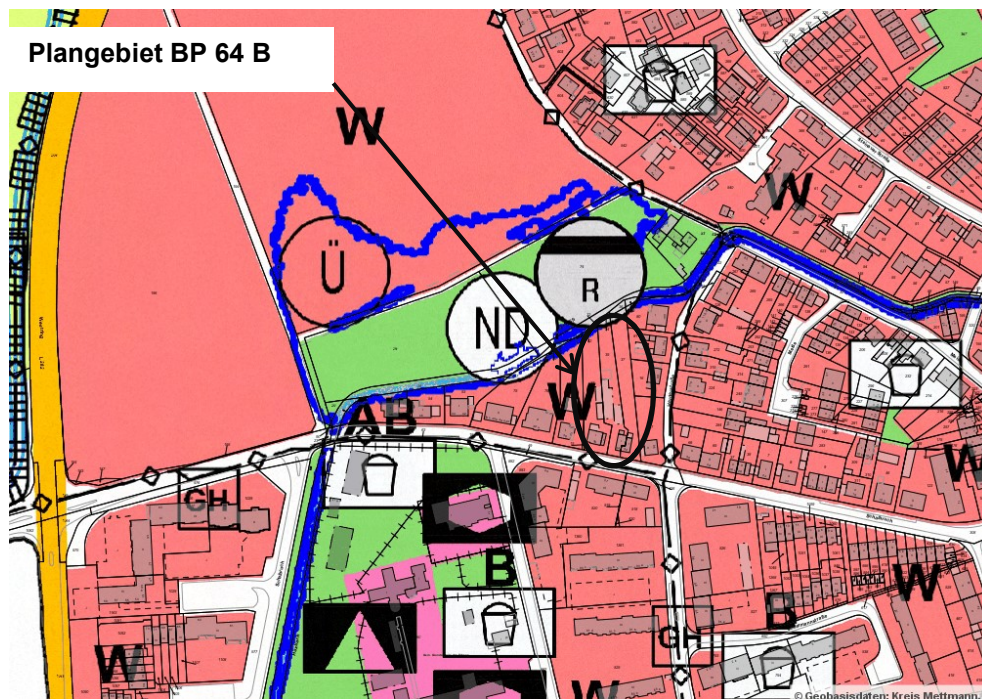


Abb. 7: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen; Quelle: GeoPortal Hilden

Gemäß FNP der Stadt Hilden liegt das Plangebiet außerhalb der Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen oder Überschwemmungsgebieten. Letztere erstrecken sich auf Flächen unmittelbar nördlich des Hoxbaches und das Gewässerprofil selbst.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demgemäß ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art (hier: Wohnen) und Maß (z.B. Größe sowie Trauf- und Firsthöhe) der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Benachbarte Bebauungspläne stehen zwar in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, weisen aber keinen städtebaulich funktionalen Zusammenhang hierzu auf. Zu diesen Bebauungsplänen zählt zum einen der

östlich an das Flurstück Nr. 17 der Flur 32 angrenzende B-Plan 64 (rechtskräftig seit dem 28. November 1973), welcher Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Gemeinbedarf sowie Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festsetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu Nebenanlagen gemacht.

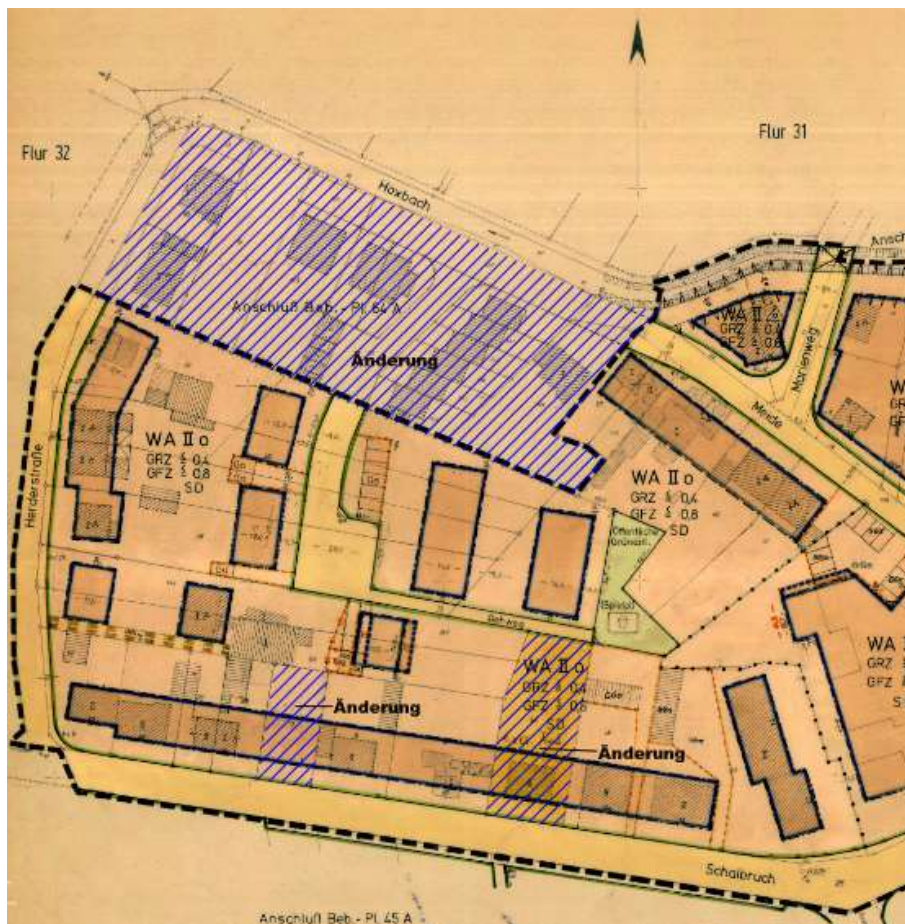


Abb. 8: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 64 der Stadt Hilden, Rechtskraft seit 28. November 1973; Quelle: GeoPortal Hilden

Zum anderen handelt es sich um den im Süden angrenzenden B-Plan Nr. 45 (rechtskräftig seit 3. November 1965), der Aussagen zu Baugebieten, Baustufen und zur Baugestaltung macht, sowie dessen 2. vereinfachten Änderung (rechtskräftig seit 15. Juli 1992), der die rechtliche Grundlage zur Ermöglichung der Errichtung eines Mehrfamilienhauses (geschlossene Bauweise, drei Vollgeschosse) mit Tiefgarage bildete.

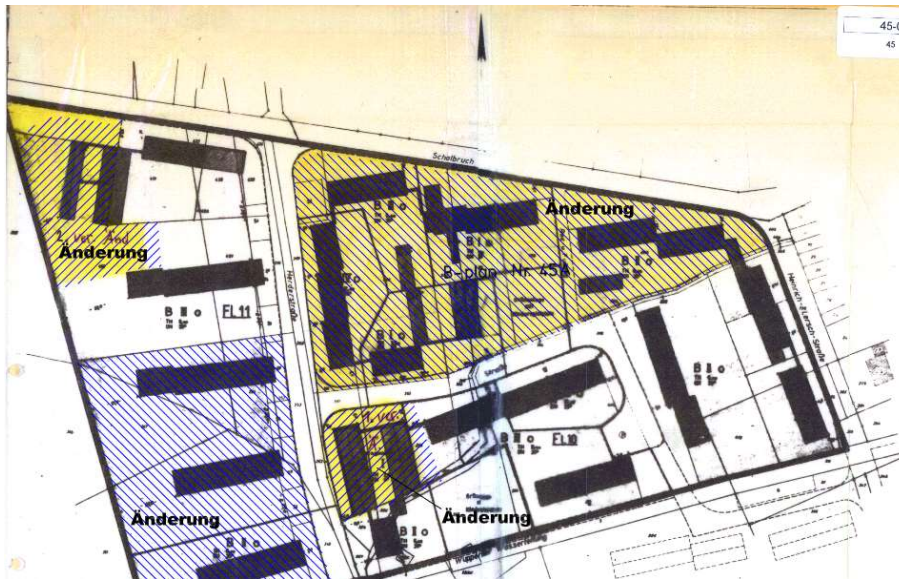


Abb. 9: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 45 der Stadt Hilden, Rechtskraft 3. November 1965; Quelle: GeoPortal Hilden

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan und Schutzgebiete

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

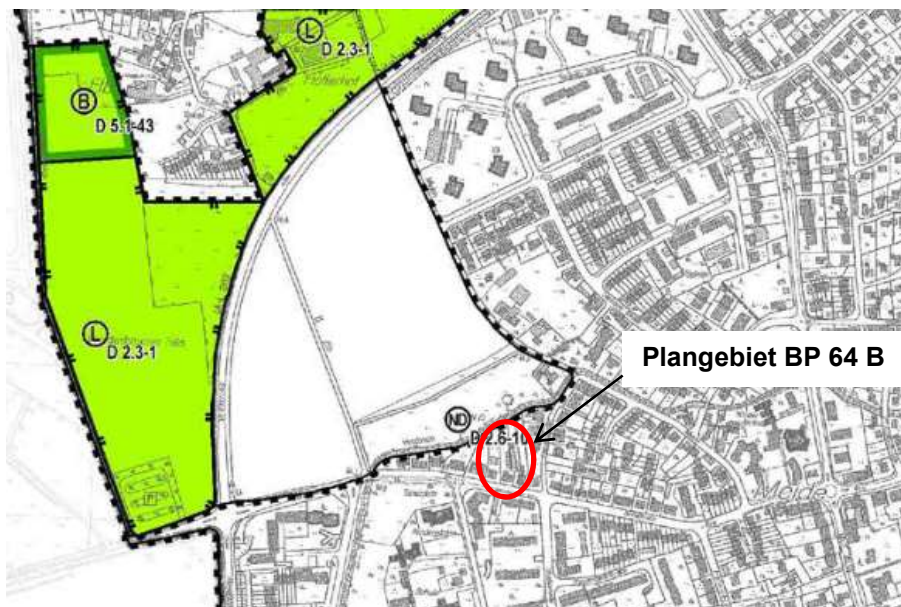


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 14.01.2022



Das Plangebiet grenzt an das im Landschaftsplan festgesetzte Naturdenkmal D 2.6-10 an, bei welchem es sich um Baumreihe aus Eichen entlang dem alten Hoxbachgraben/Hilden, handelt. Das Flurstück 42, Flur 32 der Gemarkung Hilden, welches Teil des Plangebietes ist, ist Teil des gem. § 28 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG festgesetzten Naturdenkmals D 2.6-10.

Es befinden sich keine eingetragene Natura 2000-Gebiete, Naturschutz oder Landschaftsschutzgebiete, Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen oder Naturdenkmale in der Umgebung des Plangebiets.

Das nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das Schutzgebiet "Düsseldorfer Stadtwald" (D_2.3-1) welches rund 400 m vom Plangebiet entfernt beginnt. Der Raum zwischen Plangebiet und den LSG ist durch Siedlungsflächen mit aufgelockerter Dichte bebaut, oder landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Freiflächen zwischen Hildener Westring und der Kreisgebietsgrenze sind wesentlicher Bestandteil der Verbindungsflächen zwischen Hasseler Forst und Hildener Heide, welche als Frischluftschneise eine wichtige klimatische Funktion ausüben. Eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktion durch die Planung wird nicht gesehen.

Grünordnungsplan

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

Klimagutachten

Im Jahre 2009 wurden „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.

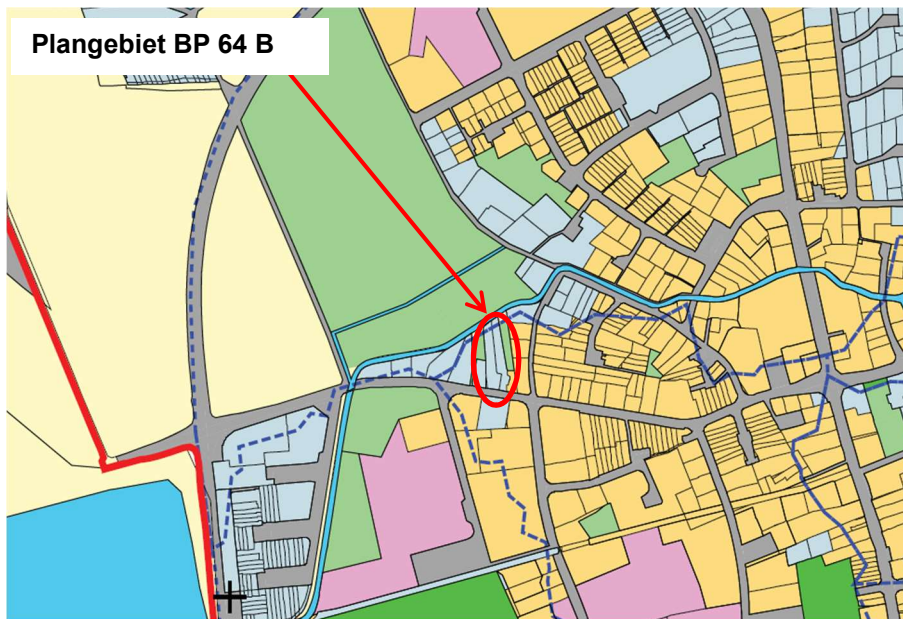


Abb. 11: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand September 2018

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

Klimatisch günstige Siedlungsräume (Flurstücke 33 und 35, Flur 32)

Diese weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Eine Vermeidung von Austauschbarrieren wird empfohlen. Weitere Verdichtung sollte maßvoll und möglichst unter Berücksichtigung folgender planerischer Empfehlungen geschehen:

- bei nutzungsintensiven Eingriffen sollten Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet werden;
- geringe Bauhöhen sollten gewählt werden;
- es sollte möglichst wenig neuversiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteils).

Generell sind klimatisch günstige Siedlungsräume den klimatisch belasteten Siedlungsräumen hinsichtlich einer Nutzungsintensivierung vorzuziehen.

Belastungsbereiche (südlicher Bereich des Flurstücks 37, Flur 32)

Diese weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aus. Hier sollten planerische Eingriffe möglichst unter Berücksichtigung folgender planerischer Empfehlungen geschehen:

- möglichst keine weitere Verdichtung;

- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils;
- Erhalt von Freiflächen;
- Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen;
- Verschattung und Begrünung von öffentlichem Raum (Plätze, Straßen).

Grün- und Freifläche mittlerer stadtklimatischer Bedeutung (nördlicher Bereich des Flurstücks 37, Flur 32)

Hierbei handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima. Diese weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Der Luftaustausch mit der Umgebung sollte erhalten bleiben und bei nutzungsintensivierenden Eingriffen sollte die Baukörperstellung beachtet sowie Bauhöhen möglichst gering gehalten werden.

Der obere nördliche Bereich des Plangebietes ist außerdem mit einer Linie zur Abgrenzung der Kaltlufteinzugsgebiete versehen. Dieses Kaltlufteinzugsgebiet erstreckt von der Böschung des Hoxbachs insbesondere zu den Freiflächen nördlich des Gewässers hin.

Starkregenrisikomanagement

Der Rat der Stadt Hilden hat im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes in seiner Sitzung am 30.10.2019 u.a. auch die Erstellung von Starkregenkarten beschlossen. Daraufhin wurde 2021 ein kommunales Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten für die Stadt Hilden erstellt.

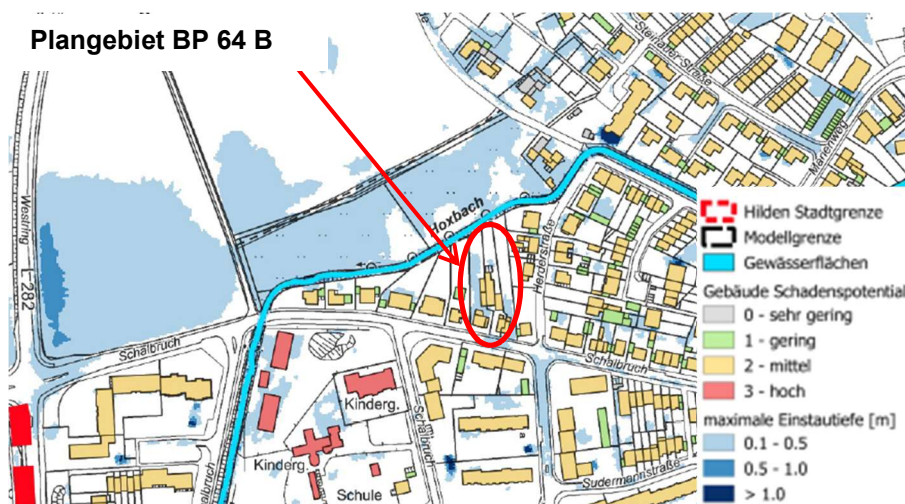


Abb. 12: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte (Szenario 2; KOSTRA Modellregen 100-jährlich); Stand September 2021



Im Rahmen des Projekts sind Starkregengefahren- und -risikokarten sowie je eine Fachkarte zu dem Handlungskonzept „Flächenvorsorge“ und „Krisenmanagement“ erarbeitet worden. Die Ergebnisse dieser Karten sind in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß der Gefahrenkarte (Szenario 2; KOSTRA Modellregen 100-jährlich) ergibt sich eine Betroffenheit für Teile des Plangebietes. Für das Szenario 2 wurde ein „regional differenziertes, statistisches Regenereignis“ mit der Dauer von einer Stunde und einer Jährlichkeit von 100 Jahren angenommen, das zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis führt. Die Gesamtniederschlagshöhe beträgt 50,9 mm und der Niederschlagsverlauf wird ebenfalls anhand der Euler II-Verteilung angesetzt.

In Teilen des Plangebietes kommt es demgemäß zu einer maximalen Überflutungstiefe 10 bis 50 cm.

Demgemäß kann es zu den folgenden potenziellen Gefahren für die menschliche Gesundheit kommen:

- volllaufende Keller können das Öffnen von Kellertüren verhindern;
- für (Klein-) Kinder besteht die Gefahr des Ertrinkens bereits bei niedrigen Überflutungstiefen;
- Stromschlag-Gefahr durch überflutete Stromverteiler im Keller.

Des Weiteren kann es zu folgenden potenziellen Gefahren für Infrastruktur und Objekte kommen:

- Überflutung und Wassereintritt durch ebenerdige Kellerfenster oder ebenerdige Lichtschächte von Kellerfenstern;
- Wassereintritt in tieferliegende Gebäudeteile, z.B. Souterrain-Wohnungen, (Tief-) Garageneinfahrten, U-Bahn-Zugänge;
- hohe Wasserstände in Unterführungen;
- Wassereintritt durch ebenerdige Türen;
- Wassereintritt auch durch höher gelegene Kellerfenster möglich.

Möglichkeiten bereits im Bebauungsplanverfahren diese Ergebnisse zu berücksichtigen, sind z.B. die Festsetzung von Maßnahmen, die den Zufluss ins Kanalnetz entlasten sollen. Dazu gehören vor allem die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen zur Regenwasserversickerung oder auch Dachbegrünungen. Der dezentrale Regenwasserrückhalt auf Grundstücken in Mulden, Zisternen und Rigolen kann bei entsprechender Auslegung der Speichervolumina ebenfalls wirksam sein.



Objektschutzmaßnahmen sind vor allem im Rahmen der Architekturplanung zu berücksichtigen. Für bauliche Objekte stellt insbesondere das schnelle Volllaufen von Mulden oder Gebäudeuntergeschossen (Keller, Tiefgaragen) eine Hauptgefahr dar. Demgemäß ist für den expliziten Objektschutz neben Rückstauklappen vor allem die hochwasserangepasste Ausführung von Gebäudeöffnungen wichtig.

3.5 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Hydrogeologisches Gutachten, F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Stand: 26.10.2021
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung mit Auswertung ergänzender Untersuchungen; umweltbüro essen; Stand: 07.10.2022
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36; in Hilden; umweltbüro essen; Stand: 07.10.2022

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die bisherigen Gebäude durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen und in den rückwärtigen Grundstücksflächen weitere Wohngebäude (Doppelhäuser) zu errichten. Der Abstand zum an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden Hoxbach soll vergrößert und im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Insgesamt sollen bis zu 13 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Aspekte wie klimagerechtes Bauen sowie die Schaffung eines Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum bzw. preisgedämpftem Wohnungsbau sind ebenfalls Ziele der Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 B lässt sich diese Wohnnutzung ermöglichen, die sich in die Umgebungsstruktur einfügt und den Siedlungsraum nach Norden hin abschließt.



5. Planungsinstrument

5.1 Bebauungsplan im Regelverfahren

Um die geplante Nutzung zu verwirklichen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB aufgestellt. Von der Verfahrensart her soll ein „herkömmliches Verfahren“ nach § 2 BauGB, in Verbindung mit § 4b BauGB „Einschaltung eines Dritten“ gewählt. Am Ende des Verfahrens steht eine sogenannte „Angebotsbebauungsplanung“, welche keine zeitliche Komponente der Umsetzung bedingt.

5.2 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

17.03.2021	Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
09.06.2021	Aufstellungsbeschluss
27.10.2021	Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf
02.06.2022	Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
20.06.2022 bis 29.07.2022	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6. Städtebauliche Konzeption

Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sollen ersetzt und die hinteren Grundstücksbereiche baulich entwickelt werden.

Konkret soll im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine Wohnbebauung entstehen, bestehend aus vier Einfamilienhäusern in Form von zwei Doppelhäusern. Im vorderen Bereich des Plangebietes, soll ein Mehrfamilienhaus, parallel zur Straße Schalbruch entstehen, so dass insgesamt bis zu 13 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Im Mehrfamilienhaus soll ein 30-prozentiger Anteil an öffentlich gefördertem, preisgedämpftem Wohnraum entstehen.



Abb. 13: **Bebauungsvorschlag: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand Mai 2022**

Die Einfamilienhäuser (Haustyp Doppelhaus) sollen so konzipiert werden, dass die bauliche Ausnutzung der neuen Grundstücke einer moderaten städtebaulichen Dichte entspricht, welche für das Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung charakteristisch ist. Für alle Gebäude sind jeweils zwei Vollgeschosse sowie für die Doppelhäuser jeweils ein zurückgesetztes Staffelgeschoss und für das Mehrfamilienhaus ein Dachgeschoss vorgesehen.



Abb. 14: **Ansicht der Doppelhäuser: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand Mai 2022**

Die Einfamilienhäuser sollen mit Flachdächern (Dach des Staffelgeschosses mit extensiver Dachbegrünung), das Mehrfamilienhaus, entsprechend der umgebenden Bebauung, mit einem Satteldach versehen werden.

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften liegen dabei jeweils bei rd. 180 qm und für das Mehrfamilienhaus sind Wohnungsgrößen zwischen rd. 60 qm und 100 qm geplant.



Abb. 15: Ausschnitt des bevorzugten städtebaulichen Entwurfs; Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand Juli 2021

Die verkehrliche Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über die bestehende Straße Am Schalbruch, die rückwärtig gelegenen Einfamilienhäuser werden über eine private Zufahrtsstraße erschlossen. Als Belag für die private Zufahrtsstraße ist die Verwendung eines versickerungsfähigen Belages vorgesehen.

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Carportanlage mit 9 Stellplätzen vorgesehen. Darüber hinaus ist für jede Doppelhaushälfte eine Garage/ein Carport seitlich des Gebäudes geplant. Darüber hinaus kann ein weiterer PKW jeweils vor den seitlichen Garagen/ Carports abgestellt werden. Die Dächer von Carports/Garagen sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden um insbesondere klimatischen Aspekten Rechnung zu tragen. Weitere 3 PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück des geplanten Mehrfamilienhauses vorgesehen. Insgesamt sind somit 20 Abstellmöglichkeiten für PKW (davon 16 unabhängig anfahrbar), bei 13 geplanten Wohneinheiten vorhanden (Stellplatzschlüssel von 1,2 bei Berücksichtigung der 16 unabhängig anfahrbaren Abstellmöglichkeiten). Für Fahrräder werden Abstellmöglichkeiten (Fahrradbügel) am Eingang des Mehrfamilienhauses vorgesehen.

Die Gartenflächen der einzelnen Doppelhaushälften erstrecken sich über den gesamten östlichen Bereich des Plangebietes. Eine weitere Grünfläche mit einer Mulde zur Regenwasserversickerung ist in Richtung Norden zum Hoxbach hin geplant. An der nördlichen, an den Hoxbach grenzenden Grundstücksgrenze, ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen eingeplant. Die Gestaltung dieses Gewässerrandstreifens orientiert sich ausschließlich an den gewässerökologischen Erfordernissen und erfolgt in Abstimmung mit dem BRW als Unterhaltungspflichtigem.

Es bleibt festzuhalten, dass die geplante Entwicklung überwiegend auf bereits heute baulich genutzten oder versiegelten Flächen geschieht. Für die entfallenden Grünstrukturen wird innerhalb des Plangebietes Ausgleich geschaffen.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen um die beabsichtigte zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus sowie geplante Stellplätze, Garagen/Carports und deren Zufahrten zu verwirklichen. Im Detail enthält der Bebauungsplan Nr. 64 B 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. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen Wohnraum neu zu entwickeln und die heutigen Wohngebäude entlang der Straße Schalbruch durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Durch Schaffung eines neuen Wohnraumangebotes kann somit dem allgemeinen Siedlungsdruck entgegengewirkt werden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des B-Plans, da diese aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens, mit dem Planungsziel und mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten WA1 und einschließlich WA2 wird gemäß § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Um eine städtebaulich unerwünschte Bebauung und Versiegelung der Grundstücke, insbesondere auch durch zulässige Nebenanlagen zu begrenzen, wird festgesetzt, dass die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen baulicher Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Terrassen, Wege und Zufahrten) nur bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig. Hierdurch soll ein möglicher für die örtlichen Verhältnisse untypischer Versiegelungsgrad vermieden und eine erwünschte Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstückflächen sichergestellt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiete, für WA1 auf 1,2 und für WA2 auf 0,8 festgesetzt. Dieser Wert für WA2 ist geringer als die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO und spiegelt den Gebietscharakter wieder.



Für das Plangebiet ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl, in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Einhaltung der festgesetzten Obergrenze für die GFZ von 1,2 bzw. 0,8.

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.

Analog zu den das Plangebiet östlich und westlich umgebenden Bestandsgebäuden, wird eine maximale zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO) dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Gebäude.

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. Als Bezugspunkt der Höhenfestlegung gilt für das Plangebiet der Höhenbezugspunkt mit 44,90 m ü. NHN. Hinsichtlich der Höhenfestsetzungen ist jedes Gebäude (Definition nach § 2 Abs. 2 BauO NRW) für sich alleine zu betrachten.

Für das Mehrfamilienhaus im Baufenster WA1 werden eine maximale Wandhöhe (WH) und eine Firsthöhe (FH) über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Es gilt eine maximale Wandhöhe (WH) von 5,90 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 44,90 m über NHN.

Aus zuvor genannten Gründen und da im Baufenster WA2 Doppelhäuser mit Flachdach vorgesehen sind, wird anstatt der Wand- und Firsthöhe eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit, berücksichtigt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auch die Entwicklung eines Staffelgeschosses.



7.3 Bauweise

Entsprechend des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts und der Prägung des westlichen und östlichen Umfeldes, wird gemäß § 22 (2) BauNVO für die geplanten Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass in WA1 als Hausform nur Einzelhäuser zulässig sind, die zu allen Seiten einen Abstand zur Grundstücksgrenze bilden. Im Baufenster WA2 sind als Hausformen nur Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser bestehen aus zwei Gebäuden, die an der gemeinsamen Grenze aneinandergebaut sind, von denen aber jedes auf einem eigenen Grundstück steht.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird so der gewünschte Eindruck einer lockeren Bebauung beibehalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 bis 3 folgt ebenfalls dem städtebaulichen Konzept, welches eine städtebauliche Verdichtung unter Wahrung des vorhandenen Siedlungscharakters vorsieht. Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufenstern der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) werden daher durch Baugrenzen bestimmt, die jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück einräumen.

Mit den festgesetzten Breiten und Tiefen der Baufenster von max. 23,0 m auf 13,0 m (WA1) sowie max. 12,0 m auf 14,0 m (WA2) wird die Möglichkeit eines großflächigen Vor- oder Zurückspringens der Gebäude eingeschränkt.

7.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Schalbruch sowie den Bushaltepunkt Schalbruch gewährleistet. Die Erschließung der Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt über eine geplante Privatstraße.

Die Erschließung von notwendigen Garagen, Carports und Stellplätzen im Plangebiet erfolgt entweder über Zufahrten von der Straße Schalbruch oder von der geplanten privaten Zufahrtsstraße her, die der Erschließung der rückwärtigen Bereiche des Plangebietes dient.



Als Materialien für die privaten Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) verwendet werden dürfen. Hierdurch werden insbesondere negative Auswirkungen auf den Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung verringert.

Geh-, Fahr- und Leistungsrecht

Die privaten Verkehrsflächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Leistungsträger und der Stadt Hilden belegt. Hierdurch wird die notwendige Zugänglichkeit der Grundstücke über die private Verkehrsfläche, auch durch Versorgungsträger, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, ermöglicht.

Sichtfreimachung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind in den seitlichen Bereichen der privaten Ausfahrt 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.

Hinweis zum Brandschutz:

Die geplanten Gebäude sind so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Brandausbreitung vorgebeugt wird (Einhaltung von Abstandsflächen). Details zum Thema Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt (z.B. Feuerwehrbewegungsflächen, Aufstellflächen für die Rettungsleiter der Feuerwehr). Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen behindern eine regelkonforme Berücksichtigung von Brandschutzaspekten nicht. Befestigte Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden nicht in die GRZ-Berechnung einbezogen, da diese mit Schotterrasen oder versickerungsfähigem Pflaster versehen werden.

7.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Im B-Plan 64 B ist festgesetzt, dass Garagen, Carports (Ga Ca) und oberirdische Stellplätze (St) in den Wohngebieten WA1 und WA2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Ein oberirdischer Stellplatz (St) innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche in WA1 wird als Behindertenstellplatz vorgesehen.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine übermäßige Versiegelung durch Stellplätze und Garagen/Carports in den Grundstücksbereichen zu vermeiden und das Gesamtbild zu wahren. Eine eventuell wahllose Verteilung von Nebenanlagen auf den Grundstücken soll weitestgehend verhindert und eine Erstellung dieser baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude forciert werden. Die Garagen und Carports sind zur ausschließlichen Nutzung durch die Bewohner vorgesehen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten, insbesondere zur Nutzung durch Besucher, sind im seitlichen Straßenraum der Straße Schalbruch vorhanden.

7.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ausschließlich folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind:

- Gebäude bis zu 30 cbm Rauminhalt (1a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen (10e)
- überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze (15a)
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (15e)

Diese Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um den zukünftigen Bewohnern einen gewissen Spielraum bei der Nutzung ihrer Grundstücke geben zu können. Eine Beschränkung auf die genannten genehmigungsfreien Anlagen ist jedoch notwendig, um eine übermäßige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern.

Aus den zuvor genannten Gründen ist im Bebauungsplan außerdem festgesetzt, dass Mülleinhausungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem gekennzeichneten Bereich (Müll) zulässig sind.

7.7 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 64 B und die angrenzende Straße 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 Schmutzwasserkanal Schalbruch angeschlossen. Die Versickerung von Dachflächenwasser erfolgt derzeit auf den Grundstücken. Um die Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch zukünftig sicherzustellen, sind zur Befestigung der privaten Zufahrtsstraße, sowie von Einfahrten und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im B-Plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin über die vorh. Schmutzwasserkanäle in der Straße Schalbruch.

Ableitung des Regenwassers:

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll in Anlehnung an § 44 Landeswassergesetz im Plangebiet beseitigt werden.

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch ein geotechnisches Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – durch das Ingenieurbüro Müller nachgewiesen.

Der maßgebende Durchlässigkeitskoeffizient liegt demzufolge bei **$5,0 \times 10^{-6}$ [m/sec]** und somit gemäß der Anforderungen des maßgeblichen Regelwerkes DWA-A 138 innerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereichs von $1,0 \times 10^{-3}$ [m/s] bis $1,0 \times 10^{-6}$ [m/s].

Unter der Berücksichtigung, dass zwischen mittleren Grundwasserstand bzw. höchsten Wasserhorizont (NHN+42,0 m) und der Versickerungssohle ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden muss, ist eine Rigolenversickerung im Plangebiet noch möglich.

Zur Ausführung ist eine Kiesrigole vorgesehen.

Das im B-Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser der geplanten Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen wird im Plangebiet gemeinwohlverträglich versickert. Im Bebauungsplan ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf Grundlage des § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG hierzu im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Regenwasserversickerung festgesetzt.



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.

7.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die mögliche negative Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft sowie auf das Mikroklima zu verhindern und zu verringern, werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

7.8.1 Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünungen:

Um den negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch zusätzliche Versiegelung entgegen zu wirken und um die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet zu verbessern werden im Bebauungsplan Dachbegrünungen von Flachdächern und Garagen-/Carportdächern festgesetzt. Dachbegrünungen sind ein wirksames Mittel um ein „Aufheizen von Dachflächen“ zu verhindern. Die begrünten Dachflächen begünstigen die Aufnahme und Rückhaltung von Regenwasser, was insbesondere vor dem Hintergrund vergangener Starkregenereignisse vorteilhaft ist. Die konkreten Festsetzungen lauten wie folgt.

- Die oberste Dachfläche der Flachdächer in WA2 ist mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.
- Die Carport-/ Garagendächer sind mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ parallel zum Hoxbach:

In der als private Grünfläche festgesetzten und mit „Gewässerrandstreifen“ näher bezeichneten Fläche parallel zum Bach (nördliche Plangebietsgrenze)



sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen. Diese ausgewiesene 5m-Freihaltezone dient dem Schutz und der ökologischen Entwicklung des Uferbereichs. Die Entwicklung der Fläche ist mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes hinsichtlich der Beseitigung baulicher Anlagen, der Bodenmodellierung und der Bepflanzung abzustimmen.

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

Zur Reduzierung städtebaulich unerwünschter übermäßiger Versiegelung wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. versickerungsfähiges Pflaster, festgesetzt. Dies betrifft zum einen die als private Verkehrsflächen gekennzeichneten Bereiche, zum anderen aber auch eventuelle Befestigungen von Terrassen, Wegen und Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen.

Die konkreten Festsetzungen hierzu lauten wie folgt:

- Die als private Verkehrsfläche gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zu errichten
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Befestigungen von Terrassen, Gartenwegen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

7.8.3 Maßnahmen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas

Begrünte Vorgartenflächen sollen prägend sein für das Straßenbild entlang der geplanten privaten Erschließung sowie vor dem geplanten Mehrfamilienhaus entlang der Straße Schalbruch. Neben dem städtebaulich gestalterischen Aspekt, haben begrünte Vorgärten auch einen Wert und eine Bedeutung für den Artenreichtum und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Daher werden im Bebauungsplan Flächen in den Vorgartenbereichen festgesetzt, die zu begrünen sind.

Die Festsetzung dient auch der Verhinderung der Entwicklung von städtebaulich unerwünschten, mit Schotter gestalteten, Vorgärten. Schottergärten sind für das Ökosystem weitgehend nutzlose Flächen mit negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Klima. So werden Böden versiegelt und eine Aufheizung begünstigt. Die konkrete Festsetzung lautet wie folgt:



- Die als Flächen für Anpflanzungen gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind je Grundstück zu mindestens 75 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Mit der Regelung soll die auch die Einfügung der Neubauten in eine Wohnanlage mit „grünem Gesamtcharakter“ erreicht werden. Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Klima sollen darüber hinaus minimiert werden.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Dachform/Dachneigung

In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, bei welchem es sich um das geplante Mehrfamilienhaus handelt, ist als Dachform nur das Satteldach zulässig. Dies entspricht den der Dachform der vorhandenen umgebenden Bebauung in der Straße Schalbruch. Somit dient die Festsetzung dem Erhalt des städtebaulichen Charakters der straßenbegleitenden Bebauung.

Im dem als WA2 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdach, maximal mit einer Dachneigung von 5 % auszuführen. Die Festsetzung dient insbesondere der Umsetzung der vorgesehenen Dachbegründung.

7.10 Kampfmittelverdachtsfläche

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine weitere Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

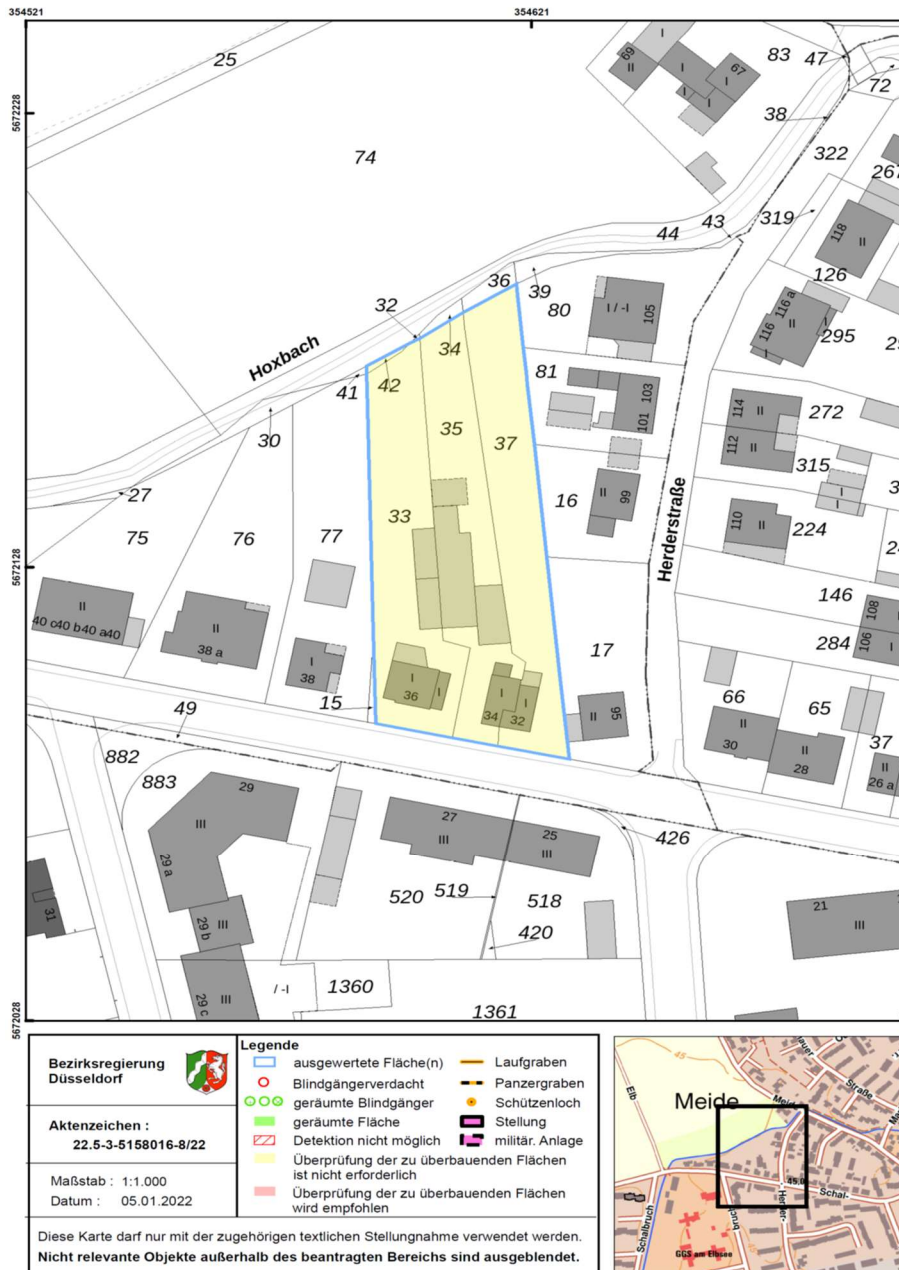


Abb. 16: Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr. 64 B., Stand Januar 2022

7.11 Kosten

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 64 B keine externen Kosten.

Umweltbericht (Teil B)

8. Einleitung

8.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

8.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Für die Grundstücke Schalbruch 32 - 36 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren vorgesehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha und ist derzeit mit drei Wohnhäusern und zahlreichen zusammenhängenden baulichen Anlagen wie Bungalows, Schuppen und Unterstände in weiten Teilen baulich genutzt. Zwei der Wohngebäude stehen seit vielen Jahren leer, eines wurde erst von wenigem Monaten leergezogen. Die Gebäude werden in Gänze entfallen.

Die Vorhabenfläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Siedlungsfläche Hildens. Im Norden grenzt das Plangebiet – getrennt durch den Hoxbach – unmittelbar an Landwirtschaftsflächen (bachnah Grünland, überwiegend aber Acker). Im Umfeld befinden sich sowohl ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit relativ hohem Versiegelungsgrad als auch drei- bis viergeschossige Wohnbebauung, eine KiTa und eine Grundschule.

8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Es handelt sich um wohnbaulich genutzte Grundstücke mit einer weit in die Gartenflächen reichenden Bebauung.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den nördlich verlaufenden Hoxbach an, an den sich wiederum nach Norden landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Zur Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf die städtebaulichen Belange ist auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung zu verweisen.

Derzeit weist das Plangebiet folgende Nutzungen auf:

- Ca. 760 qm Gebäude,
- Ca. 795 qm sonstige versiegelte Flächen,
- Ca. 1.590 qm Gartenflächen (Ziergrün).

Die Anteile versiegelter/befestigter Fläche und Vegetationsfläche werden sich durch die Umsetzung der Planung nicht wesentlich verändern.

8.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

8.2.1 Fachgesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

In die Abwägung einzustellen sind die **Auswirkungen auf die Schutzgüter** (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), die umweltbezogenen Auswirkungen **auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung** („Schutzgut Mensch“) insgesamt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sowie die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes; die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Für das Planverfahren von besonderer Bedeutung sind die **Bodenschutzklausel** (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und die **Umwidmungssperrklausel** für landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sowie die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Das BauGB ist somit medienübergreifend und querschnittsorientiert ausgerichtet, Konkretisierungen der eher allgemein formulierten Ziele finden sich in den jeweiligen Fachgesetzen zu den Schutzgütern.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung

unterschiedlich sind. Ziele des BImSchG sind der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit, fest.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Bauleitplanung kommt im Bereich der Luftschadstoffe der 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eine besondere Bedeutung zu, da diese Grenzwerte für die Belastung mit Schadstoffen wie Feinstaub und Stickstoffdioxid festgelegt, die bei der Bewertung der Erheblichkeit von Auswirkungen einer Planung ebenso heranzuziehen sind wie bei der Bewertung der auf ein Vorhaben einwirkenden Belastungen.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

In das BNatSchG integriert sind die Vorgaben des europäischen Naturschutzrechtes, insbesondere der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Der Umgang mit deren Regelungen ist in methodischen Handreichungen und Empfehlungen niedergelegt.

Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im BNatSchG näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu

verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz (LWG-NW) wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In § 44 LWG NW ist präzisierend festgelegt, dass nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des WHG zu beseitigen ist.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Zweck und Ziel des Gesetzes, *„nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

Ergänzend bestimmt das BBodSchG, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Die Bundesbodenschutzverordnung regelt die Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten wie auch die Anforderungen zum Beispiel an die Probenahme und Analytik, die Gefahrenabwehr und den Inhalt von Sanierungsplänen. Für eine Reihe von Schadstoffen enthält sie Prüf-, Maßnahmen- und Vorsorgewerte.

8.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich grenzt der Hoxbach mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und weiteren wasserrechtlichen Darstellungen und der Darstellung eines Naturdenkmals an.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Vorhabenfläche liegt zum größten Teil nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreises Mettmann aus dem Jahr 2012. Lediglich das sich im Norden befindende (nur 10 m² große) Flurstück 42 ist Teil der sich entlang des Hoxbaches bzw. „alten Hoxbachgrabens“ befindenden „Baumreihe aus Eichen“, die als Naturdenkmal (D 2.6-10) gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgewiesen ist.

Im Umfeld der Vorhabenfläche befinden sich weder Natura 2000-Flächen, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch Biotopverbundflächen, geschützte Biotope oder Alleen.

8.2 Methodik der Bewertung

Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen eines Vorhabens kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abstellen, weil dadurch die Grenze zwischen *erheblichen* Umweltauswirkungen und *schädlichen* Umwelteinwirkungen entfallen würde und insbesondere die Aspekte Vorsorge und Entwicklung/Förderung von Leistungen des Umwelthaushaltes gegebenenfalls zu wenig Beachtung erfahren. Erheblich ist eine nachteilige Umweltauswirkung also nicht erst dann, wenn diese so gewichtig ist, dass sie nach Einschätzung der Behörden zu einer Versagung der Zulassung führen kann.

Für die meisten Schutzgüter gibt es aber prinzipiell keine naturwissenschaftlich zwingenden „Grenzwerte“, teilweise können sich Bewertungen schon innerhalb der Betrachtungen für ein einzelnes Schutzgut unterscheiden (eine Maßnahme also sowohl positive wie negative Folgen etwa im Artenschutz ha-

ben). Soweit also keine einschlägigen Regelwerke (solche liegen v. a. im Immissionsschutz und im Bodenschutz vor) herangezogen werden können, wird die Bewertung durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele in verbalargumentativer Form nach Maßgabe und in Auslegung der Ziele und Vorgaben der geltenden Fachgesetze und untergesetzlicher Regelwerke erfolgen.

Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u.a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen Charakter sowie der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.

9. Umweltauswirkungen

9.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

9.1.1 Bestand

Es handelt sich um ein Wohngrundstück mit drei Hauptgebäuden und umfangreichem weiteren Gebäudebestand in einer Ziergartenfläche, die an den im Norden gelegenen Hoxbach unmittelbar angrenzt.

Die Wohngebäude, die hauptsächlich Steildächer aufweisen, werden von der Straße Schalbruch erschlossen und weisen lediglich schmale Vorgartenbereiche auf. Die Gebäude Nr. 34 und 32 sind baulich miteinander verbunden. Hinter den Wohngebäuden erstreckt sich ein zusammenhängender Komplex bestehend aus Bungalows, Gartenhäusern, Schuppen, Hallen und Unterständen (hauptsächlich mit Dachpappe belegte Flachdächer). Die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch genutzt. Es überwiegt Vielschnittrasen, im Osten besteht ein naturferner Pool. Im nördlichen Teil des gepflegten Gartens wurden zwei kleine Teiche angelegt, von dem einer stark mit Zierpflanzen bestanden ist. An der nördlichen Grundstücksgrenze, die von einem blickdichten Zaun gebildet wird, gibt es zwei weitere Gartenlauben, die bis an die Böschungsoberkante des deutlich tiefer liegenden Baches reichen.

Unmittelbar hinter den Lauben stocken zwei Erlen sowie diverse Pappel (außerhalb des Plangebietes), die Teile eines durchgehenden bachbegleitenden Gehölzbestandes sind. Baumhöhlen wurden in diesen Bäumen nicht ermittelt, in einer Pappel auf der gegenüberliegenden Seite des Baches wurde eine Baumhöhle im oberen Stammabschnitt festgestellt. Zum weiteren Gehölzbestand zählt insbesondere eine Reihe älterer Nadelgehölze (Fichte, Tanne) an der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Wohngebäude sind mit Ausnahme des bis vor kurzem noch bewohnten Gebäudes Nr. 34 als baufällig zu beschreiben, besonders starke Schäden weist Haus Nr. 32 auf (Türen fehlen, Nässeschäden, Schimmel etc.). Die meisten baulichen Anlagen weisen an den Fassaden, am Übergang zum Dach oder der Dacheindeckung Schäden oder fehlende Verkleidungen auf. Die innenliegenden Bereiche der Gebäude sind in Teilen für Tiere wie Fledermäuse oder Vögel prinzipiell erreichbar.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes geringe bioökologische Wertigkeiten. Im Plangebiet ist eine geringe Strukturvielfalt vorhanden. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife grundsätzlich gut. Es sind keine Biotoptypen betroffen, die als nicht ersetzbar gelten. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet. Diese kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibien-, Reptilien- und Libellenarten sowie der meisten verzeichneten Vogelarten auszuschließen.

Die Existenz von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen ist derzeit nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher zunächst einer dreimaligen Untersuchung mit einem Ultraschalldetektor zwischen Ende Juni und Ende Juli sowie einer entsprechenden Ergänzung des Artenschutzgutachtens.

Aufgrund der Vielzahl an potentiellen Quartieren, ist – unabhängig vom Ergebnis der Ultraschalldetektion – der Abbruch im Winter durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar).

Die Prüfung konnte bisher eine Betroffenheit des Stares nicht ausschließen. Ein Ausschluss kann mit einer Kartierung erfolgen, ein pauschaler Ersatz kann aus gutachterlicher Sicht alternativ erfolgen, soweit durch die Wahl des Abrisszeitraumes eine Tötung oder Verletzung nicht flugfähiger Tiere ausgeschlossen wird, wie durch die Festlegung zum Schutz von Fledermäusen bereits sichergestellt ist.

Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, wenn der Abbruch außerhalb der Brutzeit erfolgt. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten. Mit dem Rodungsgut ist wie beschrieben vorzugehen.

Mit einem Abbruch noch vor März bzw. Abbruchende Ende Februar werden auch bzgl. der Marder keine Verbotstatbestände eintreten.

Für den Abbruch in den Wintermonaten sind aus gutachterlicher Sicht keine speziellen Schutzmaßnahmen erforderlich.“ (umweltbüro essen, 2021).

Die geforderten und seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigten ergänzenden Untersuchungen kamen zu folgendem Ergebnis: „Hinweise auf Ausfluggeschehen wurden nicht gewonnen. Auch gab es kein auf Wochenstubenweisendes kurzfristiges Auftreten einer größeren Anzahl von Tieren. Bemerkenswert sind hingegen die am 18. und 20.07. aufgenommene Häufung von Kontakten in den frühen Morgenstunden ..., die auf ein mögliches Wochenstubenquartier in der Nachbarschaft hinweisen können, die jedoch nur an diesen beiden Tagen prägnant nachzuweisen war und sich nicht in

entsprechenden Ergebnissen zu den Ausflugzeiten niederschlug. ... Zusammenfassend gilt somit auch nach Auswertung der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen, dass mit der Beseitigung der baulichen Anlagen lediglich zahlreiche potentielle Tageshangplätze verloren gehen. Aus gutachterlicher Sicht ist es daher wünschenswert, beim Neubau Maßnahmen für Fledermäuse vorzusehen. Diese sind jedoch nicht verpflichtend aus gesetzlichen Vorgaben abzuleiten.

Aufgrund der Vielzahl an potentiellen Quartieren, ist – unabhängig vom Ergebnis der Ultraschalldetektion – der Abbruch im Winter durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar).

Mit der Erweiterung der dem Bach zugeordneten Flächen werden neue Jagdhabitate entstehen, die den Verlust des naturfernen Pools ausgleichen.“

9.1.2 Vorgesehene Maßnahmen

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutzgut Flora/Fauna in Form der Festsetzung einer Fläche für die Gewässerentwicklung (Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen) vorgesehen.

9.1.3 Prognose der Auswirkungen

Für die Realisierung der geplanten Gebäude werden die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet nahezu vollständig beseitigt. Nur im Bereich des Gewässerrandstreifens ist – vorbehaltlich der Konkretisierung der gewässerökologischen Maßnahmen die im Rahmen der Gewässerunterhaltung näher zu spezifizieren sind – ein Erhalt von Gehölzen zu erwarten. Da es am Gewässer lediglich einen aufgemessenen Einzelbaum mit größerem Stammumfang gibt und es dabei um eine ältere Hybridpappel handelt, wird aus landschaftsökologischer Sicht auf die Festsetzung von Einzelbäumen zugunsten einer naturnahen Gewässerentwicklung (die an Fließgewässern in der Regel Schwarzerlen beinhaltet) verzichtet.

Der Umfang von versiegelten und befestigten Flächen wird sich angesichts des bestehenden hohen Befestigungsgrades auch bei maximal zulässiger Flächenausnutzung nur marginal verändern (maximaler Rückgang der vegetationsbestandenen Gartenflächen um etwa 200 m²).

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auszuschließen.

9.1.4 Bewertung

Für die geplanten Baumaßnahmen werden versiegelte und befestigte Flächen sowie weitestgehend strukturarme Gartenfläche in Anspruch genommen. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem Wert einzustufen. Es ist somit erkennbar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft generell ausgleichbar sind.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Planung ist als umweltverträglich zu beurteilen. Den Zielen des

BNatSchG wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterlegen hat und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzung handelt.

9.2 Fläche und Boden

9.2.1 Bestand

Im Plangebiet herrscht nach Angaben der Bodenkarte 1: 50.000 natürlicherweise Gley, ein grundwasserbeeinflusster Boden, vor. Die Grundwasserstufe liegt allerdings sehr tief (13 - 20 dm). Staunässe ist keine verzeichnet. Die Bodenart des natürlichen Oberbodens ist Sand. Die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum wird als ungeeignet angegeben. Es ist aber gemäß dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen (GD) eine Versickerung und Speicherung in Mulden-Rigolen-Systemen mit gedrosselter Ableitung (in den Hoxbach) möglich bzw. zu prüfen.

Durch die zurückliegende Nutzung der Vorhabenfläche ist der Boden zum großen Teil stark überformt. Eine besondere Schutzwürdigkeit nach § 1 Abs. 1 LBodSchG liegt gemäß Bewertung des GD nicht vor.

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Es wurden jedoch im Rahmen der Untersuchungen zum hydrogeologischen Gutachten in nahezu allen Sondierungspunkten Beimengungen von Asche und Ziegelbruch festgestellt.

9.2.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt in Teilen eine Neuversiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen, gleichzeitig werden aktuell versiegelte Flächen entsiegelt und in Gartenflächen überführt. Betroffen ist weit überwiegend Boden, der bereits durch zurückliegende Nutzungen eine massive Überformung erfahren hat.

9.2.3 Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Bodenschutz vorgesehen. Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wegeflächen dient mittelbar auch dem Schutzgut Boden.

9.2.4 Bewertung

Das Vorhaben hat keine erheblichen negative Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regel-, Speicher- und Pufferfunktion und Ertragsfunktion) bereits aktuell stark beeinträchtigt sind.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche sind wesentliche Auswirkungen schon deshalb auszuschließen, als es sich um eine bereits derzeit wohnbaulich genutzte Fläche handelt und der Versiegelungsgrad keine wesentliche Veränderung erfahren wird. Den Zielen des Baugesetzbuches zur flächensparen-

den Siedlungsentwicklung wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterlegen hat und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzung handelt. Positiv ist zu bewerten, dass auf in etwa gleicher versiegelter Fläche künftig deutlich mehr Wohneinheiten entstehen werden.

Die Ergebnisse der Prüfung zum Schutzgut Boden und Fläche stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

9.3 Wasser

9.3.1 Bestand

Auf der Vorhabenfläche selbst gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer, unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft aber der 11,5 km lange Hoxbach (Gewässerkennzahl 2739288). Der Bach wurde bei den Begehungen im Sommer 2022 trocken vorgefunden. Selbst bei einem Extremhochwasser werden die südlich des Hoxbaches gelegene Siedlungsflächen nicht erreicht.

Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist laut gutachterlicher Aussage (F.G.M Ingenieurgesellschaft, 2021) etwa drei Meter unterhalb des mittleren Geländeniveaus zu erwarten.

Demgegenüber zeigt die Starkregen Gefahrenkarte der Stadt Hilden von 2021 für ein 100-jährliches Ereignis (Starkregenindex 7 von 12; Dauer 1 Stunde) eine partielle Überflutung des Plangebietes, wobei das Niederschlagswasser aus Richtung Süden bzw. von der Straße Schalbruch kommend in das Plangebiet fließt. Beim Szenario 3 (Starkregenindex 10 = 90 mm in 1 Stunde) würde das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des nördlichen Bereiches mit 10 bis 50 cm Wasser bedeckt sein, was auch den örtlichen Verhältnissen entspricht, die einen deutlichen Anstieg des Gartenlandes zum Bach hin aufweisen.

9.1.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen, der Versiegelungsgrad wird sich jedoch nicht wesentlich verändern. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen, der Hoxbach grenzt jedoch unmittelbar an und ist derzeit durch die Bebauung bzw. intensive Nutzung bis auf die Böschungsoberkante in seinem Entwicklungspotential deutlich eingeschränkt.



9.1.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum schutzgut ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen dienen mittelbar auch dem Schutzgut.

9.1.4 Bewertung

Der Umfang der zur Grundwasseranreicherung beitragenden Niederschläge wird sich nicht wesentlich verändern, da sich der Umfang versiegelter Flächen nicht wesentliche verändern wird.

Durch die geplante Festsetzung eines von jeglicher baulichen Nutzung freien Gewässerrandstreifens wird eine gewässerökologisch positive Veränderung planerisch gesichert.

Die Ergebnisse der Prüfung zum Schutzgut Wasser stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

9.5 Luft und Klima

9.5.1 Bestand

Im Jahre 2009 wurden ein Gutachten zu den Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden erstellt (Büro Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover; Revision in 2018). Die Ergebnisse dieser Untersuchung flossen in die Abwägung bezüglich der Neuplanung des Flächennutzungsplanes ein. Das Gutachten ist aber auch Grundlage von Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen, um die klimatischen Auswirkungen abzuschätzen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen bioklimatische Belastung mit hauptsächlich gering und im Südosten als mäßig belastet eingestuft ist. Auf das Gebiet wirkt vor allem die auf den nördlich angrenzenden Freiflächen entstehende Kaltluft ein, wobei auch der östliche Teilbereich der Vorhabenfläche aufgrund der Nutzung als unbebauter Garten als Kaltluftentstehungsfläche eingeordnet wurde. Östlich und südlich angrenzende Flächen sind mäßig belastet. Lufthygienisch und bioklimatisch belastete Siedlungsräume kommen im Umfeld nicht vor (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Der Planungskarte ist zu entnehmen, dass die Vorhabenfläche hauptsächlich in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum liegt. Im Osten sind hingegen „Belastungsbereiche“ zu verorten. Es sollten Austauschbarrieren vermieden werden und einer weiteren Verdichtung sollte maßvoll unter der Berücksichtigung der folgenden planerischen Aspekte erfolgen:

- bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten



- geringe Bauhöhen
- möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren)

Als Emissionsquellen sind die Verkehrsstraßen im weiteren Umfeld des Plangebietes zu nennen. Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Plangebiet, die besonderer bauleitplanerischer Maßnahmen Bedarf liegen nicht vor.

Die Ergebnisse der Prüfung zum Schutzgut Klima und Luft stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

9.5.2 Prognose der Auswirkungen

Der Anteil der versiegelten Flächen kann bei vollständiger Ausnutzung der Baurechte gem. Baunutzungsverordnung zwar minimal ansteigen kann, dem steht aber ein größerer Anteil an künftig begrünter Dachfläche gegenüber. Die generelle Flächenausnutzung wird sich nicht verändern. Daher sind für die Planung erhebliche Veränderungen der geländeklimatischen Verhältnisse (Temperaturausgleichsfunktion, Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion) auszuschließen.

Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen mit besonderem Schutzbedarf (Wohngebiete oder Flächen mit bestehenden Belastungen) sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen. In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld allenfalls geringfügige Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten, da der vorhabenbezogene Verkehr minimal ist.

9.5.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut Klima und Luft sind Festsetzungen zur Dachbegrünung vorgesehen.

9.5.4 Bewertung

Die klimatischen Veränderungen werden im Vergleich zum bisherigen Zustand minimal sein. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist für das Vorhaben nicht zu erkennen. Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Zustand sind nicht zu erwarten.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Planung ist als umweltverträglich zu beurteilen.

9.6 Landschaft und Ortsbild

9.6.1 Bestand



Die Vorhabenfläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich (privater Garten). Aufgrund des dichten Gehölzbestandes und eines Bretterzaunes am Nordrand des Plangebietes bestehen keine über das Plangebiet hinausreichenden Blickbeziehungen.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld nicht.

9.6.2 Prognose der Auswirkungen

Da sich an den sehr eingeschränkten Blickbeziehungen in die freie Landschaft keine Änderungen ergeben sind wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszuschließen.

Veränderungen sind in geringem Umfang durch die absehbar naturnähere Entwicklung des Gewässers infolge der planerischen Sicherung eines Gewässerrandstreifens zu erwarten.

9.6.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut ist die Festsetzung einer Fläche vorgesehen die der naturnahen Gewässerentwicklung dient.

9.6.4 Bewertung

Die Planung führt allenfalls zu auf sehr kurze Distanzen sichtbare positive Veränderungen des Landschaftsbildes durch die naturnähere Gestaltung des Hoxbaches. Eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes ist jedoch schon wegen der geringen Größe der Vorhabenflächen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Naherholung sind auszuschließen.

Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

9.7 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

9.7.1 Bestand und Prognose der Auswirkungen

A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind im Planungsraum vornehmlich die umgebenden Straßen sowie Hausbrand zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung, Hauptwindrichtungen) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzu-



nehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV ist nicht zu befürchten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rande von Siedlungsflächen abseits großer Emittenten, das Vorhaben selbst führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen.

Daher kann auf eine gutachterliche Ermittlung der von außen einwirkenden Geräuschquellen und der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld verzichtet werden.

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Das Plangebiet liegt am Rande von Siedungsflächen und unmittelbar angrenzend an den Freiraum.

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung ist nicht vorhanden, auch informelle Nutzungen sind aktuell nicht vorhanden.

C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte

Auf andere planungsrelevante Immissionen im Bestand (v.a. Gerüche, Erschütterungen) liegen keine Hinweise vor. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist im Bestand daher nicht zu erwarten.

9.7.2 Vorgesehene Maßnahmen

A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe

Es sind keine Maßnahmen des aktiven wie passiven Schallschutzes erforderlich oder vorgesehen.

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Es sind keine Maßnahmen zur Freiraumversorgung unmittelbar erforderlich oder vorgesehen.

C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen.

9.7.3 Bewertung

Wegen der vergleichsweise offenen Siedlungsstruktur im gesamten Planungsraum und der damit guten Anströmungsbedingungen sind im Sinne der 39. BImSchV erhebliche Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten.

Die Lage des Plangebiets und die Art des Vorhabens lässt keine wesentlichen Veränderung der Lärmbelastung im Vergleich zum Bestand erwarten.

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird somit entsprochen. Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

9.8 Kultur und Sachgüter

9.8.1 Bestand



Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

9.8.2 Prognose der Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

9.8.3 Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

9.8.4 Bewertung

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

9.9 Sonstige Belange des Umweltschutzes

9.9.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Realisierung der Planung werden bau- und nutzungsbedingt Abfälle und Abwässer anfallen. Diese entsprechen in Menge und Zusammensetzung den bei einer Wohnbebauung üblicherweise zu erwartenden. Es ist vorauszusetzen, dass mit diesen entsprechend der rechtlichen Anforderungen und der kommunalen Satzungen zur Entwässerung und zur Abfallentsorgung sachgerecht umgegangen wird. Insbesondere ist vorauszusetzen, dass bei der Verbringung von Bodenaushub die erforderlichen Verwertungsnachweise erbracht werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern allgemein ist im Plangebiet durch Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Regelwerke und örtlichen Satzungen sichergestellt. Besonderer städtebaulicher Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

9.9.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie

Zur Energieversorgung sind aufgrund der geringen Flächengröße keine speziellen Festlegungen vorgesehen. Zur lokalen Stromerzeugung sollen Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern errichtet werden, die mit der geplanten Dachbegrünung kombiniert werden.

9.9.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Die Klärung der Nachhaltigkeit generell gesetzlich zulässiger Baumaterialien und Bauverfahren ist in der Regel nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann beispielsweise es zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das Biotopentwicklungspotential aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biotoptyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsenen Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die geplante Ableitung in das Kanalnetz (Schutzgut Wasser) zu nennen.

Mit darüberhinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

11. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentlicher Veränderungen in Hinblick auf das Geländeklima und den örtlichen Wasserhaushalt werden sich durch den Verzicht auf die Planung nicht ergeben, auch die Bodenverhältnisse bleiben aufgrund der starken Verdichtung langfristig stabil.

Da die Gartenflächen weiterhin genutzt werden, sind auch diesbezüglich bzw. in Hinblick auf die Biotopstruktur keine Veränderungen zu erwarten. Inwieweit Veränderungen am Bach aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit ergeben werden (z.B. im Rahmen der Gewässerunterhaltung) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich

12.1 Vermeidung und Minderung

Der Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Festsetzungen zur maximal zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, insofern als dass sie durch Ausnutzung der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsdichte eine flächensparende Bauweise verbunden mit einem angemessenen Anteil an unversiegelten Flächen sicherstellen.

Die Regelungen zur Gebäudebegrünung und zur Schaffung privater Grünflächen dienen insbesondere der Verringerung negativer Umweltauswirkungen auf das Geländeklima.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Ausgangs- wie den Zielzustand auf den Vorhabenflächen werden die methodisch vorgegebenen Werte herangezogen. Auf- oder Abwertungen werden nicht vorgenommen.

Für den Zustand nach Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes sind die Vorgaben zur Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge berücksichtigt.

- Die privaten Verkehrsflächen werden mit der konkret räumlich festgesetzten Größe von 665 m² bilanziert.
- Für die Ermittlung des Umfangs begrünter Dachflächen werden die Gebäude in WA2 und die Garagenflächen mit einem Anteil von 80 % herangezogen. Das geplante Wohngebäude in WA1 mit einem nicht begrünten Satteldach wird mit der festgesetzten Grundfläche ohne Dachbegrünung bilanziert.
- Die nicht in die GRZ einfließenden privaten Grünflächen werden differenziert bewertet: die schmalen Flächen begleitend zur Verkehrsfläche als strukturarme Flächen mit 2 Punkten und die Fläche am Bach, die unmittelbar auch der Optimierung des Baches dienen, mit 4 Punkten.

Die zu erwartenden Eingriffe sind der Karte zu entnehmen. Daraus errechnet sich gemäß den Angaben ein rechnerisches Kompensationsplus von 675 Punkten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden somit im Plangebiet vollständig ausgeglichen. Eines externen Ausgleiches bedarf es nicht.

Biotoptyp (vorher)	Größe (m ²)	Biotoptypwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m ²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)
Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie Unterstände mit versiegeltem Untergrund	760	0	0	Wohnbaufläche (GRZ 0,4; 2.915 m ²)			
versiegelte Flächen	795	0	0	60 % überbaubare Fläche (= 1.750 m ²)			
Gartenfläche (strukturarm)	1.590	2	3.180	davon <i>private Verkehrsfläche, versickerungsfähiges Material</i>	665	0,5	333
				davon <i>überbaute Fläche mit Dachbegrünung (80 %)</i>	455	0,5	227,5
				davon <i>überbaute Fläche ohne Dachbegrünung (Haus in WA 1)</i>	300	0	0
				davon <i>sonstige befestigte Fläche</i>	330	0,5	165
				40 % Gartenanteil (inkl. Versickerungsanlage und Pflanzgebotflächen)	1.165	2	2.330
				private Grünflächen (230 m ²)			
				<i>private Grünfläche strukturreich (bachparallel)</i>	170	4	680
				<i>private Grünfläche (strukturarm parallel der Erschließung)</i>	60	2	120
Summe	3.145		3.180		3.145		3.855,5
Differenz							+675

13. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

13.1 Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet

Aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzungen und der konkreten Bedarfslage waren andere Nutzungen als die für Wohnzwecke nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

13.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort

Für den Geltungsbereich des B-Planes waren andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

13.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort

Grundsätzliche Alternativen zum vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden im Laufe des Verfahrens nicht erörtert. Veränderungen beziehen sich auf Details, unter denen aus Umweltgesichtspunkten der Verzicht auf die Festsetzung einer älteren Pappel als zu erhaltendem Einzelbaum hervorzuheben ist. Auf die Festsetzung wird aufgrund der Empfehlung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zugunsten einer naturnahen Gewässerentwicklung verzichtet.

14. Zusätzliche Angaben

14.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen die in Kapitel 14.4 verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

14.2 Maßnahmen der Überwachung

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplanes insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

14.3 Zusammenfassung

Vorgesehen ist die Realisierung einer neuen Wohnbebauung auf einer Fläche, die durch eine sehr heterogene Bebauung mit vielen auffälligen Einzelgebäuden und großen befestigten Flächen geprägt ist.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben allenfalls geringe negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird.

Die Umweltbelange stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind im Plangebiet Böden betroffen, die massiv verändert wurden und keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen. Tendenziell wird mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche zum Zwecke der Gewässerentwicklung eine positive Veränderung der Gewässerstruktur planerisch vorbereitet.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist keine wesentliche Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar. Die Fläche erbringt keine spezifischen luft-hygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den umgebenden Wohngebieten wie auch im geplanten Wohngebiet infolge der Realisierung der Planung sind auszuschließen.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist ausgeschlossen.
7. Es werden keine für die Erholung wesentlichen Flächen in Anspruch genommen.
8. Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.

Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würden die aktuelle Nutzung erhalten bzw. eine Ersatzbebauung nur im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB möglich sein.

14.4 Quellen

- F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (2021): Hydrogeologisches Gutachten; Stand: 26.10.2021.
- Umweltbüro Essen (2022): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung mit Auswertung ergänzender Untersuchungen. Gutachten mit Stand vom 07.10.2022. Essen.

Stand:

Hilden, den 07.10.2022

Dipl.-Ing. Michaela Latteier

Stadtplanerin AKNW

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&CO. KG

Quellen und Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBYUORDNUNG – (BAUO NRW) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert am 15.09.2017

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

LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle: Zugriff auf das Geoportal des Kreises Mettmann am 14.01.2022

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN vom 10.11.2010

STELLPLATZSATZUNG DER STADT HILDEN, in Kraft getreten am 24.09.2022.

STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009

BP 64B für den Bereich der Grundstücke „Schalbruch 32 – 36“

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA2) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und über die zulässigen Höhenbaulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe ist definiert als obere Kante des Satteldaches. Die Gebäudehöhe ist durch die Oberkante des Gebäudes definiert.

- 2.2 Im Wohngebiet WA1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- WHmax. = 5,90 m
- FHmax. = 10,50 m

- 2.3 Im Wohngebiet WA2 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- GHmax. = 9,00 m

- 2.4 Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Terrassen, Wege und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig.

3 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen unzulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Ca) nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4 Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 62 BauO NRW)

4.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 62 (1) BauO NRW außerhalb der bebaubaren Grundstückfläche nicht zulässig.

Ausnahmen bilden folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW:

- Gebäude bis zu 30 cbm Rauminhalt (1a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen (10e)
- überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze (15a)
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (15e)

4.2 Im Plangebiet sind Mülleinhausungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem gekennzeichneten Bereich (Müll) zulässig.

5 Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Dachbegrünungen

Die oberste Dachfläche der Flachdächer in WA2 ist zu mindestens 80% dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

Die Carport-/ Garagendächer sind mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

5.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

In der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen bezeichneten Fläche parallel zum Bach (nördliche Grundstücksgrenze) sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen.

Die Gestaltung dieses Gewässerrandstreifens orientiert sich ausschließlich an den gewässerökologischen Erfordernissen und erfolgt in Abstimmung mit dem BRW als Unterhaltungspflichtigem:

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Die als private Verkehrsfläche gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zu errichten.

6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Befestigungen von Terrassen, Gartenwegen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

7 Maßnahmen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas

(gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB)

Die als Flächen für Anpflanzungen gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind je Grundstück zu mindestens 75 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen oder Schotterrassen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf Grundlage des § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG)

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG im Plangebiet auf der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche für Regenwasserversickerung zu versickern.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 86 BauO NRW)

Dächer

In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist als Dachform nur das Satteldach zulässig.

Im dem als WA2 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdach und maximal mit einer Dachneigung von 5% auszuführen.

III Textliche Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

2. Bodendenkmäler

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten. Vor Abriss einzelner Gebäude ist im Vorfeld unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Begutachtung durch Fachpersonal durchzuführen und zu dokumentieren.

4. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen des Einfahrtsbereichs sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80\text{m}$ zu beschränken.

5. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

V Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl I. S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze



Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

TH max. = 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise

SD

nur Satteldächer zulässig

E / DH

nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

5. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



private Grünfläche



Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Versickerungsfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St, Ca Cp, Müll

Stellplätze (St), Garagen / Carports (Ga Cp, Mülleinhausungen (Müll))



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Leitungsträger und der Stadt Hilden belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)



Höhenbezugspunkt über NHN

1:500

Flur 32

Flur 11

44,90 m über NHN

Schalbruch

1:250

I Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA2) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und über die zulässigen Höhenbaulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Firtshöhe ist definiert als obere Kante des Satteldaches. Die Gebäudehöhe ist durch die Oberkante des Gebäudes definiert.
- 2.2 Im Wohngebiet WA1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
- WHmax. = 5,90 m
 - FHmax. = 10,50 m
- 2.3 Im Wohngebiet WA2 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
- GHmax. = 9,00 m
- 2.4 Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Terrassen, Wege und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig.
- 3 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen unzulässig.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Ca) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 4 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 62 BauO NRW)**
- 4.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 62 (1) BauO NRW außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmen bilden folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW:
- Gebäude bis zu 30 cbm Rauminhalt (1a)
 - bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen (10e)
 - überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze (15a)
 - unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (15e)
- 4.2 Im Plangebiet sind Mülleinhausungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem gekennzeichneten Bereich (Müll) zulässig.
- 5 Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)**
- 5.1 Dachbegrünungen**
Die oberste Dachfläche der Flachdächer in WA2 ist zu mindestens 80% dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.
- Die Carport-/ Garagendächer sind mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.
- 5.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen**
In der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen bezeichneten Fläche parallel zum Bach (nördliche Grundstücksgrenze) sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen. Die Gestaltung dieses Gewässerrandstreifens orientiert sich ausschließlich an den gewässerökologischen Erfordernissen und erfolgt in Abstimmung mit dem BRW als Unterhaltungspflichtigem.
- 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Die als private Verkehrsfläche gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zu errichten.
- 6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Befestigungen von Terrassen, Gartenwegen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 7 Maßnahmen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas (gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB)**
- Die als Flächen für Anpflanzungen gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind je Grundstück zu mindestens 75 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen oder Schotterterrassen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- 8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf Grundlage des § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG)**
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG im Plangebiet auf der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche für Regenwasserversickerung zu versickern.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 86 BauO NRW)

Dächer

In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist als Dachform nur das Satteldach zulässig.

Im dem als WA2 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdach und maximal mit einer Dachneigung von 5% auszuführen.

III Textliche Hinweise

- 1. Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugründung der Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
- 2. Bodendenkmäler**
Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 3. Vermeidungsmaßnahmen**
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten. Vor Abriss einzelner Gebäude ist im Vorfeld unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Begutachtung durch Fachpersonal durchzuführen und zu dokumentieren.
- 4. Sichtfreimachung**
In den seitlichen Bereichen des Einfahrtsbereichs sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80m zu beschränken.
- 5. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**
Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

IV Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
TH max. = 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise
SD nur Satteldächer zulässig
E / DH nur Einzeilhäuser / Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

5. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Gewässerrandstreifen
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Versickerungsfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St, Ca Cp, Müll Stellplätze (St), Garagen / Carports (Ca Cp), Mülleinhausungen (Müll)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Leitungsträger und der Stadt Hilden belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)
Höhenbezugspunkt über NHN



Lage im Stadtgebiet
© Luftbild: Stadt Hilden

Plangrundlage		
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.		
Hilden, den	(T. Spelter) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Ausfertigungsvermerk		
Der Rat der Stadt Hilden hat am diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.		
Hilden, den	(Dr. Claus Pommer) Bürgermeister	
Inkrafttreten		
Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.		
Hilden, den	Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag	
	(Sachbearbeiter/in)	
Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage		
Hilden, den	Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag	
	(Sachbearbeiter/in)	
Verfahren		
Aufstellungsbeschluss: 09.06.2021		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 21.06.2021		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: 02.06.2022		
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB: 20.06.2022 bis 29.07.2022		
MAßSTAB 1:250		
Bebauungsplan Nr. 64 B		
für einen Bereich der Grundstücke "Schalbruch 32 - 36"		
Stand Oktober 2022		