

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 13.02.2023
AZ.:

WP 20-25 SV 61/112

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 265 für den Bereich Erikaweg 44- 46:

1. Abhandlung 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

10.05.2023

21.06.2023

Vorberatung

Entscheidung

Anlage 1: Stellungnahmen TöB

Anlage 2: Protokoll Bürgeranhörung 25.08.2022

Anlage 3: Anwesenheitsliste Bürgeranhörung - nicht öffentlich

Anlage 4: Schreiben zur Bürgeranhörung - Bürger 1

Anlage 5: Begründung vom 13.04.2023

Anlage 6: Umweltbericht vom 18.04.2023

Anlage 7: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 8: Planzeichnung

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss****1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**

- 1.1 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittel) vom 16.08.2022
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten 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 Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Hierbei wird die Beachtung des Behördenleitfadens auf der Internetseite empfohlen.
Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in den textlichen Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.
- 1.2 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19.09.2022
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplan wurde mit übermittelt. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Bei Planungen, die die Anlagen der Telekom betreffen, bittet die Telekom um erneute Beteiligung.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- 1.3 Schreiben der Kreispolizeibehörde Mettmann vom 29.09.2022
Aus kriminalpolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände. Für die sicherheitstechnische Gebäudeausstattung sind die Hinweise in der mitgesandten Anlage zu beachten.
Eine ausreichende Beleuchtung ist herzustellen, um das Entdeckungsrisiko bei möglichen Straftaten zu erhöhen.
Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen wurden dem Vorhabenträger zur weiteren Beachtung übermittelt.
- 1.4 Schreiben des Kreis Mettmann vom 13.10.2022
Untere Wasserbehörde
Das Bebauungsplangebiet wurde vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Ein betriebsfertiger öffentlicher Kanal liegt im Erikaweg. Der Anschluss- und Benutzungszwang für die bisherige angeschlossene Fläche ist hier vom Abwasserbeseitigungspflichtigen, in diesem Fall der Stadt Hilden, durchzusetzen.
Gemäß § 48 LWG besteht auch für den Grundstückseigentümer eine Abwasserüberlassungspflicht an den Abwasserbeseitigungspflichtigen. Das o.g. Bebauungsplangebiet liegt im Teileinzugsgebiet der Einleitungsstelle DE-11-K und entwässert in den Kniebach. Für

diese Einleitungsstelle der Stadt Hilden besteht eine Ordnungsverfügung (AZ.: 7022D400-191116 Ti), in der eine Einleitung von zusätzlich angeschlossenen abflusswirksamen Flächen ausgeschlossen ist.

Sollten zusätzlich abflusswirksame Flächen durch die Bebauung entstehen, sind diese auf andere Weise vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück schadlos zu entsorgen. Die Entwässerungskonzeption ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Hilden-Karnap.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen des Plangebietes.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet wird an den bestehenden öffentlichen Kanal angeschlossen, das häusliche Schmutzwasser wird über diesen beseitigt. Das Niederschlagswasser hingegen wird auf den Grundstücken versickert. Die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse werden durch den Vorhabenträger eingeholt. Die Hinweise bezüglich der Ordnungsverfügung und der abflusswirksamen Flächen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Niederschlagswasserbeseitigung vor Ort kommt es zu keinem Anschluss zusätzlicher abflusswirksamer Flächen.

Dem Hinweis zur Entwässerungskonzeption wird gefolgt. Das Konzept wird mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt.

Die Hinweise zu Überschwemmungsgebieten, Wasserschutzzonen und Starkregen werden zur Kenntnis genommen und wurden im Umweltbericht (Kapitel 1.5.4 / 1.5.5), sowie der Begründung (Kapitel 9.2 / 9.9.2 / 12) zum Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen (Nr. 2.2 / Nr. 10) bereits berücksichtigt.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeiner Bodenschutz

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 265 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.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Kapitel 5.2 und 5.3 des landschaftspflegerischen Begleitplanes findet der Bodenschutz bereits Berücksichtigung und weist auf die DIN 18915 hin. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden um den Hinweis „Schutz des Mutterbodens“ ergänzt.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Flächen aus dem Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

Im westlichen Bereich des B-Plans ist eine im informellen Verzeichnis über Ablagerungen und Standorte des Kreises Mettmann geführte Verfüllung verzeichnet, welche seit 1943 nachvollzogen werden kann. Dabei ist unbekannt, welche Materialien zur Verfüllung verwendet wurden.

Eine im Rahmen des Verfahrens durchgeführte orientierende Untersuchung zeigt leicht erhöhte PAK-Gehalte an, die bei der vorhandenen Versiegelung keine Gefährdungspfade

nach BBodSchV betreffen. Es handelt sich dabei um die Auffüllung unterhalb der heutigen Verkehrsfläche. Die Aussagen des Altlastengutachtens (Störing, 2022) sind zu beachten. Dies umfasst unter anderem die ordnungsgemäße Entfernung und Entsorgung der Schotterverfüllung. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden in den Unterlagen zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Kreisgesundheitsamt

Die Begründung zu dem BP enthält keine Angaben zur Schallsituation des Plangebietes. Im Umweltbericht wird unter dem Punkt 1.1.2 auf die Lärmkartierung des LANUV verwiesen und die Schallpegel für den Straßen- und Schienenverkehr genannt. Für den Schienenverkehr ergeben sich hiernach nächtliche Schallpegel L_{night} von > 50 bis ≤ 55 dB(A).

Angemerkt sei hierzu, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 herangezogen werden und nicht (nur) die unter dem Punkt 1.1.2 in der Tabelle 1 und der Bewertung genannten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (diese gelten i.d.R. für Neubauten / wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen).

Der L_{night} -Wert - in etwa vergleichbar mit den nächtlichen Beurteilungspegeln nach RLS-19/Schall 03 - überschreitet somit den o.g. schalltechnischen Orientierungswert für WA-Gebiete (45 dB(A)) und macht damit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Vom Gesundheitsamt wird daher — entsprechend der VDI 2719 - angeregt, für Bereiche, in denen nächtliche Beurteilungspegel von über 50 dB(A) vorliegen, für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer den Einbau von schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 im BP festzusetzen.

Hinweis (vorab für Durchführungsvertrag / Baugenehmigung):

In der Begründung wird dargestellt, dass für die Versickerung von Regenwasser Retentionszisternen empfohlen werden, aus denen das Wasser auch als Grauwasser in den Gebäuden verwendet werden könnte.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass Nichttrinkwasseranlagen, die zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen im Haushalt installiert werden, den Anforderungen der Trinkwasserverordnung unterliegen (z.B. Anzeige- und Kennzeichnungspflichten, keine Verbindungen der Netze usw.).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes bezüglich schalldämmenden Belüftungssystemen wird gefolgt. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wurde zudem um Angaben zur Schallsituation ergänzt. Das Kapitel 1.1.2 des Umweltberichtes wurde unter Berücksichtigung der DIN 18005 Teil 1 überarbeitet. Der Hinweis bezüglich Nichttrinkwasseranlagen wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist nicht erforderlich.

Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Bilanzierung der Eingriffe ergab einen rechnerischen Kompensationsüberschuss von 579 Punkten. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden somit die gesetzlichen Voraussetzungen der Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. §§ 30 ff. des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) erfüllt.

Es wird angeregt, in die Pflanzliste für die freiwachsenden Hecken aufgrund des Nahrungsangebotes für Vögel und Insekten auch Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Weidenarten (*Salix purpurea*, *Salix viminalis*) aufzunehmen.

Artenschutz

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG erkennbar.

Sollten die vorgesehenen Bauzeiten für die Dachabnahme und Abnahme der Verkleidungen nicht eingehalten werden können, ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Die dafür zuständige Ansprechperson mit Kontaktdaten ist der UNB zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Landschaftsplan:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Eingriffsregelung / Umweltprüfung:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Pflanzliste für die freiwachsenden Hecken wird gefolgt, die Arten werden in die Pflanzliste aufgenommen.

Artenschutz:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis zur ökologischen Baubegleitung wird gefolgt. Für den Fall, dass eine ökologische Baubegleitung eingerichtet wird, wird die zuständige Ansprechperson der UNB benannt und die UNB über die Ergebnisse der ÖBB informiert.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar und wird mit der Darstellung des Grundwassers— und Gewässerschutzes überlagert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht den FNP-Darstellungen der Stadt Hilden.

Damit entspricht die Planmaßnahme der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 13.10.2022

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 eines oberirdischen Kabelverteilerschranks im Inneren des Plangebietes notwendig. Ein entsprechender Aufstellungsort mit einem Flächenbedarf 5 m² ist dann zu berücksichtigen.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Hausanschlüsse für Wasser müssen in direkt angrenzenden Hausanschlussräumen zur öffentlichen Straße erfolgen.

Ein Gasanschluss ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen.

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

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

Versorgungsanfragen für sind frühzeitig an die Stadtwerke Hilden zu stellen, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Den dargestellten Hinweisen wird gefolgt. Es wird eine 5 m² große Fläche im Bebauungsplan für die Errichtung eines oberirdischen Kabelschranks vorgesehen und gekennzeichnet (zeichnerische Festset-

zung, Flächen für Versorgungsanlagen). Darüber hinaus wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ein DN100 Kabelschutzrohr gem. o.g. Ausführungen mitverlegt. Der Hinweis zur Lage der Hausanschlussräume wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur weiteren Berücksichtigung mitgeteilt. Das Erfordernis einer Grunddienstbarkeit wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und die hierzu notwendigen Schritte werden gesondert veranlasst.

Das Kapitel 9.8 (Ver- und Entsorgung) der Begründung wird entsprechend den Aussagen und Hinweisen der Stadtwerke Hilden ergänzt und aktualisiert.

2. die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 25.08.2023 zur Kenntnis zu nehmen und eine darauf bezugnehmende nachträglich eingegangene Stellungnahme wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben eines Bürgers (Bürger 1) vom 28.09.2022

1. Abstand zu Grundstücksgrenze

Aussage des Schreibens:

Der geplante Abstand der Bebauung zur Westgrenze des Plangebiets wird als zu gering angesehen. Der Bürger legt dazu einen Sachverhalt aus dem Jahre 1994 dar, in dem einem Nachbar hinsichtlich des Ausmaßes der baulichen Nutzung und der Bebauungstiefe ein Mindestabstand von 10 m seitens der Verwaltung für sein Grundstück zugesprochen wurde. Die Grundlage, auf die von der Verwaltung damals verwiesen wurde ist ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg aus dem Jahre 1983. Der Bürger geht davon aus, dass aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten ein mindestens ebenso großer, wenn nicht sogar größerer Abstand zu seinem Grundstück einzuhalten ist.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die angeführte Rechtsprechung kann heute nicht mehr herangezogen werden, da sich die gesetzlichen Grundlagen mittlerweile geändert haben. Insbesondere bezüglich der Abstandregelungen hat sich in der Bauordnung NRW vieles dahingehend verändert, dass eine größere bauliche Verdichtung ermöglicht wird. Die Planung wird hinsichtlich der Grenzabstände nicht verändert.

2. Sicht- und Lärmschutz

Aussage des Schreibens:

Das Haus des Bürgers befindet sich nur deshalb so nah an der Grundstücksgrenze, da die im Plangebiet vorhandene Garagenmauer sein Grundstück sowohl hinsichtlich Einsehbarkeit als auch Lärmbelästigungen vollständig abgeschirmt hat. Der Abriss der Garagen und damit die Entfernung des Sicht- und Lärmschutzes wird als rücksichtslos empfunden.

Anmerkung zum Schreiben:

In der Bürgeranhörung wurde zum selben Sachverhalt bereits angemerkt, dass die geplante Hecke an der Grundstücksgrenze keinen ausreichenden Sichtschutz bietet. Es wurde ein Ersatz für die bewachsene, sichtschützende Garagenmauer gefordert.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Ein teilweiser Erhalt der Garagen (rückwärtige Garagenmauer) ist aus statischen Gründen nicht möglich. Dem Anwohner soll in seinem Bedürfnis nach Sicht- und Lärmschutz aber entgegenkommen werden. Die Festsetzung einer Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m an der westlichen Plangebietsgrenze wird daher gestrichen. Stattdessen wird für die westliche Plangebietsgrenze die Errichtung eines 1,80 m hohen, geschlossenen Holzzaunes an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Zudem wird der rückwärtige Bereich des Carports, welches im nördlichen Teil an der Grundstücksgrenze errichtet wird, geschlossen ausgeführt. Somit bilden Zaun und Carportrückwand zusammen einen einheitlichen, geschlossenen Sichtschutz im Bereich der bisherigen Garagenstandorte. Die Errichtung der Carport-Rückwand wird durch den mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert. Der Zaun wird auf der dem Plangebiet zugewandten Seite gemäß den textlichen Festsetzungen mit einer einreihigen Hainbuchen-Schnitthecke eingegrünt. Für die Bepflanzung auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite ist der Vorhabenträger nicht zuständig. Dies obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die Festsetzungen und die Begründung wurden an den entsprechenden Stellen überarbeitet. Die o.g. Änderung der Festsetzung hat keine relevante Auswirkung auf die im Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. In der Bilanz verbleibt weiterhin ein Überschuss.

- 3. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46, 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6)**

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Hilden am Erikaweg 44-46 und umfasst das Flurstück 222, sowie den westlichen, unbebauten Teil des Flurstücks 221 der Flur 21 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze entspricht überwiegend den äußeren Grenzen der genannten Flurstücke. Der östliche, bebaute Teil des Flurstücks 221 ist jedoch nicht Teil des Plangebiets.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet zu schaffen, welches sowohl selbstgenutzten Wohnraum, als auch Mietwohnraum unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte zur Verfügung stellt.

Dem Offenlagebeschluss liegen die Begründung mit Stand vom 13.04.2023 und der Umweltbericht mit Stand vom 18.04.2023 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss mit Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46 unter Fortführung der Variante 3 gefasst. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.03.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als Bürgeranhörung am 25.08.2022 durchgeführt. Im Nachgang zur Bürgeranhörung ging ein ergänzendes Schreiben ein, welches unter Pkt. 2 dieser Vorlage berücksichtigt wurde. Das Protokoll der Bürgeranhörung, sowie das ergänzende Schreiben sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Vom 15.09.2022 bis zum 17.10.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Beschlussvorschlag abgehandelt.

Anregungen städtischer Dienststellen sind in die Planung eingearbeitet worden und werden zum Teil in einem noch mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Aus der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen keine Aspekte hervor, die zu einer „grundlegenden“ Überarbeitung und / oder Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der beiliegenden Fachgutachten und -planungen führten.

Allerdings wurden sowohl die Planzeichnung des Bebauungsplanes inkl. der textlichen Festsetzungen als auch die Entwürfe der Begründung und des Umweltberichtes aufgrund der eingeholten Informationen, Anregungen und Hinweise an verschiedenen Stellen angepasst, überarbeitet bzw. ergänzt.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes ist nun auf einem Stand, der eine öffentliche Auslegung möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Juli/ August 2023 möglich.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss zur Offenlage ermöglicht die Fortführung des Verfahrens. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Errichtung von fünf Wohnhäusern ermöglicht.

Bei Umsetzung der Planung kommt es sowohl zu Versiegelungen von zuvor unversiegelten Flächen als auch zur partiellen Entsiegelung einer großflächig versiegelten Fläche. Die vorliegende Planung wurde unter mehreren Entwürfen als die verträglichste ausgewählt. Klimarelevante Aspekte, wie der Anteil an versiegelten Flächen, wurden dabei ebenfalls berücksichtigt.

Die geplanten Gebäude erhalten eine optimale Wärmedämmung (Mindeststandard: KfW-55-EE Haus). Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfs kommen Wärmepumpen (Grundwasser-, Erdwärme- oder Luftwärmepumpen) sowie Solarthermieanlagen zur Erzeugung von Warmwasser zum Einsatz. Daneben werden alle entsprechend ausgerichteten Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet.

Die Flächen(neu)versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen wird so gering wie möglich gehalten, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Wo immer möglich werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge eingesetzt. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Im Bereich der Straßen- und Grundstücksflächen kommen eine Rohr- und Rigolenversickerung zum Einsatz.

Insgesamt sind die Auswirkungen für das Klima aufgrund der Größenordnung des Baugebietes eher gering. In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde geprüft, ob die Auswirkungen der Neubebauung eines Ausgleichs bedürfen. Dies ist nicht der Fall.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden
Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Datum: 16.08.2022

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-233/22
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Hilden, Erikaweg 44, 46, Flur 21, Flurstücke 221, 222

Christian Weihe
Zimmer: 116
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Ihr Schreiben vom 18.07.2022, Az.: IV/60.3 - 1209-22

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten 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.

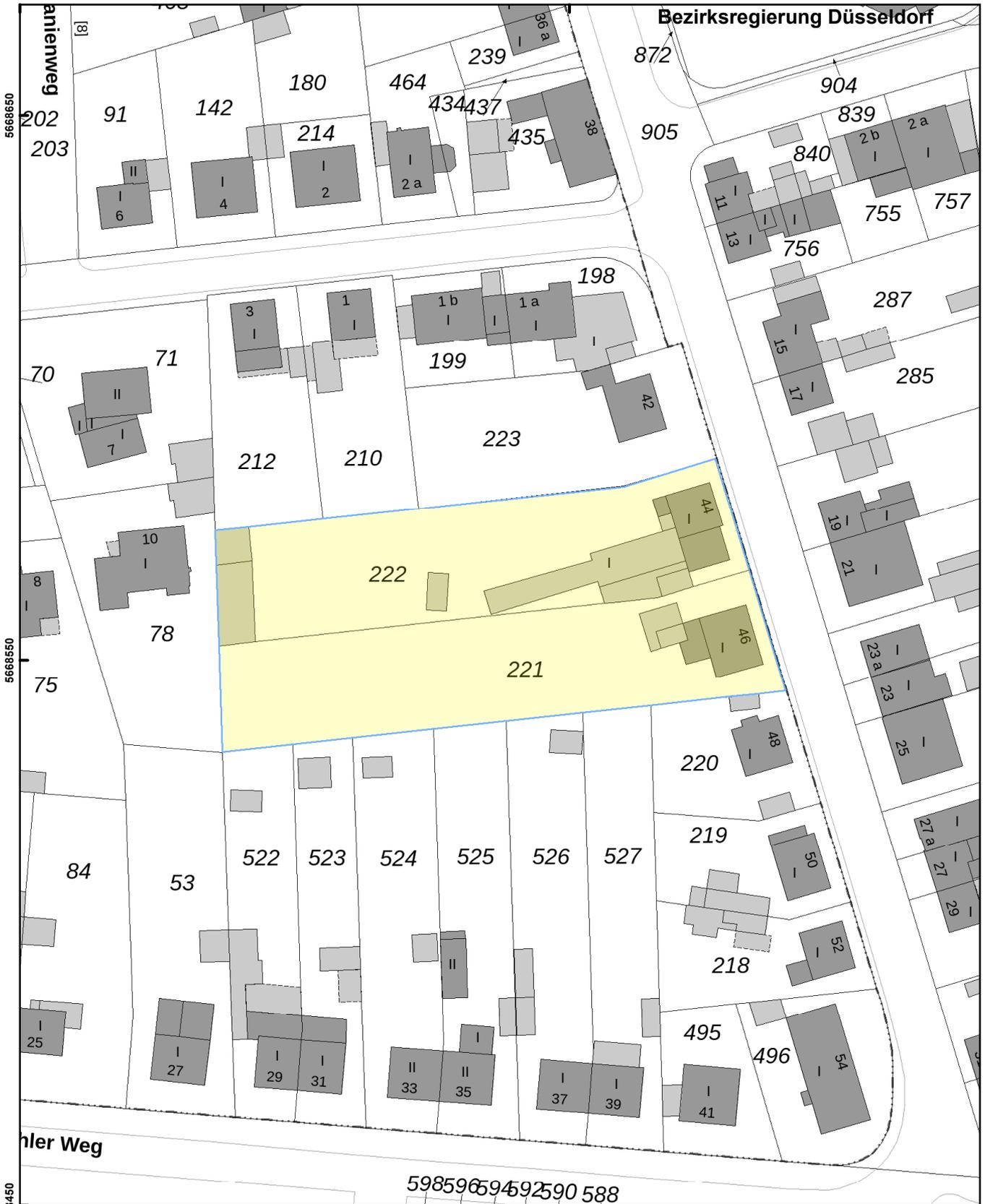
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#) .

Im Auftrag
gez. Weihe

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

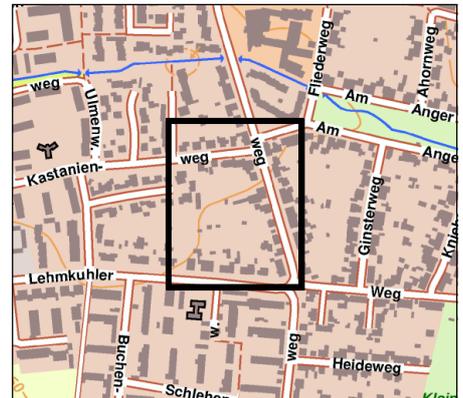


Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5158016-233/22

Maßstab : 1:1.000
Datum : 16.08.2022

- Legende**
- ausgewertete Fläche(n)
 - Blindgängerverdacht
 - geräumte Blindgänger
 - geräumte Fläche
 - Detektion nicht möglich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
 - Laufgraben
 - Panzergraben
 - Schützenloch
 - Stellung
 - militär. Anlage



Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hellersbergstr. 35, 41460 Neuss

Bezirksregierung Düsseldorf

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koeppenweg 2a

46499 Hamminkeln-Mehrhoog

REFERENZEN Ihre Mail vom 15.09.2022
KONTAKT T-NL-West.PTI-13-PB-L-6@telekom.de
DATUM 19.09.2022
BETRIFFT **frühzeitige Beteiligung TöB - Hilden vorhabenbez. BPlan Nr. 265
Erikaweg 44-46, Hilden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Planungen, die die Anlagen der Telekom betreffen, bitten wir um erneute Beteiligung.

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

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection

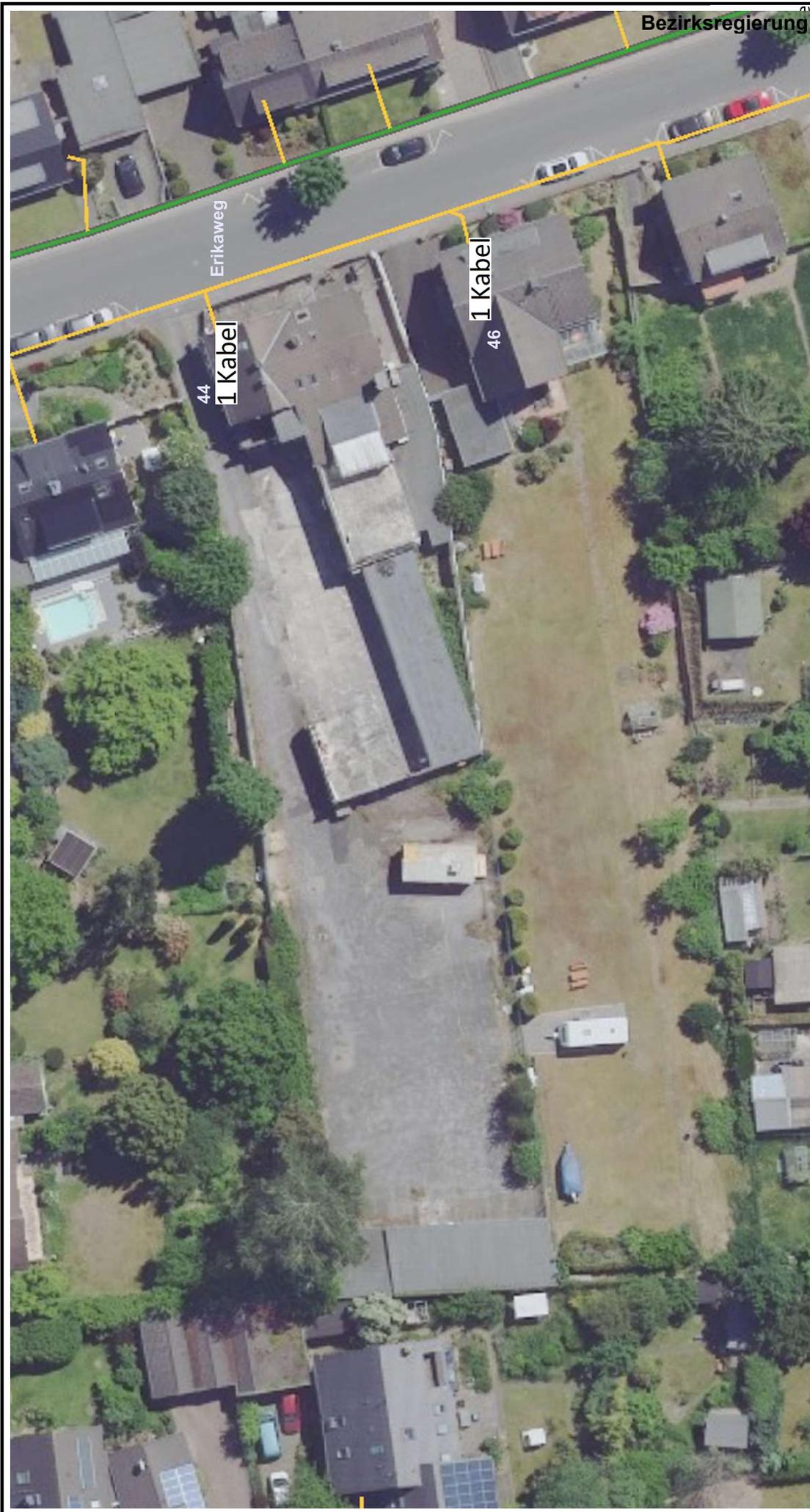
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

i.A.

Anlage(n):
Lageplan

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr.: DE814645262



		AT/Wh-Bez.:		Erikaweg 44 46, Hilden		Bezirksregierung Düsseldorf	
		TI NL	West	AsB		Sicht	Lageplan
Bemerkung:		PTI	Duisburg	VsB		Maßstab	
		ONB	Hilden	Nr.	(PTI 13)	Blatt	1
				Datum			



**Der Landrat als
Kreispolizeibehörde
Mettmann**

Kreispolizeibehörde Mettmann, Postfach 40806, 40822 Mettmann

29. September 2022

Seite 1 von 1

Oekoplan Ingenieure GmbH & Co. KG
Werner Schomaker
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

Aktenzeichen:

62.02.03

bei Antwort bitte angeben

(per E-Mail)

Hannappel, Rb

Telefon 02104-982-7713

Telefax 02104-982-7718

einbruchschutz.mettmann

@polizei.nrw.de

An
info@oekoplan-ing.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich
Erikaweg 44-46
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)**

Dienstgebäude:

Hilden

Kirchhofstr. 31

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus kriminalpolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.

Telefon 02104-982-0

Telefax 02104-982-1018

poststelle.mettmann

@polizei.nrw.de

<https://mettmann.polizei.nrw>

Für die sicherheitstechnische Gebäudeausstattung sind die Hinweise in der
Anlage zu beachten.

Eine ausreichende Beleuchtung ist herzustellen um das Entdeckungsrisiko bei
möglichen Straftaten zu erhöhen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie 781-784

Haltestelle: "An der Gabelung"

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Zahlungen an:

Landeshauptkasse Düsseldorf

Kto-Nr.: 400 47 19

BLZ: 300 500 00 Helaba

IBAN:

DE27 3005 0000 0004 0047 19

BIC: WELADED

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag
Gez.

Lars Hannappel, Rbr

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann



Bürgermeister

Fachplanung

40721 Hilden

Ihr Schreiben	E-Mail v. 15.09.2022	Auskunft erteilt	Frau Steinhof
Aktenzeichen	61-1-8713/22	Zimmer	3.116
Datum	13.10.2022	Tel. 02104 99-	2606
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	84-2606
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	sandra.steinhof@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 265

Bereich: Erikaweg 44-46

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Untere Wasserbehörde

Das Bebauungsplangebiet wurde vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Ein betriebsfertiger öffentlicher Kanal liegt im Erikaweg. Der Anschluss- und Benutzungszwang für die bisherige angeschlossene Fläche ist hier vom Abwasserbeseitigungspflichtigen, in diesem Fall der Stadt Hilden, durchzusetzen.

Gemäß § 48 LWG besteht auch für den Grundstückseigentümer eine Abwasserüberlassungspflicht an den Abwasserbeseitigungspflichtigen.

Das o.g. Bebauungsplangebiet liegt im Teileinzugsgebiet der Einleitungsstelle DE-11-K und entwässert in den Kniebach. Für diese Einleitungsstelle der Stadt Hilden besteht eine Ordnungsverfügung (AZ.: 7022D400-191/16 Ti), in der eine Einleitung von zusätzlich angeschlossenen abflusswirksamen Flächen ausgeschlossen ist.

Sollten zusätzlich abflusswirksame Flächen durch die Bebauung entstehen, sind diese auf andere Weise vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück schadlos zu entsorgen.

Die Entwässerungskonzeption ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

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

...

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Hilden-Karnap.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen des Plangebietes.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeiner Bodenschutz

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 265 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.

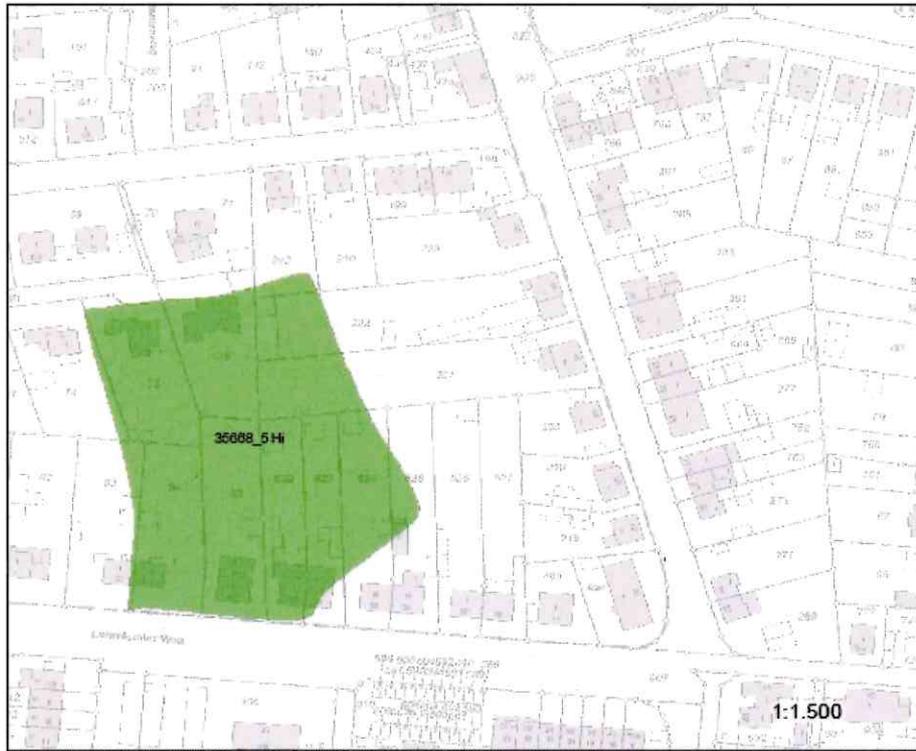
Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Flächen aus dem Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

Im westlichen Bereich des B-Plans ist eine im informellen Verzeichnis über Ablagerungen und Standorte des Kreises Mettmann geführte Verfüllung verzeichnet, welche seit 1943 nachvollzogen werden kann. Dabei ist unbekannt, welche Materialien zur Verfüllung verwendet wurden.

Eine im Rahmen des Verfahrens durchgeführte orientierende Untersuchung zeigt leicht erhöhte PAK-Gehalte an, die bei der vorhandenen Versiegelung keine Gefährdungspfade nach BBodSchV betreffen. Es handelt sich dabei um die Auffüllung unterhalb der heutigen Verkehrsfläche. Die Aussagen des Altlastengutachtens (Störing, 2022) sind zu beachten. Dies umfasst unter anderem die ordnungsgemäße Entfernung und Entsorgung der Schotterverfüllung. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Auszug aus dem informellen Verzeichnis für Ablagerungen und Standorte



Legende

- <alle anderen Werte>
- Altstandort_Luftbild
- Altstandort_Aktenrecherche
- Aufschüttung
- betriebsbedingte_Altablagerung
- Lagerplatz
- unsystem. Ablagerung
- Verfüllung



Petra Koch
Kreis Mettmann-Umweltamt
Tel.: 02104/99-2875
E-mail: petra.koch@kreis-mettmann.de

Kreisgesundheitsamt

Die Begründung zu dem BP enthält keine Angaben zur Schallsituation des Plangebietes.

Im Umweltbericht wird unter dem Punkt 1.1.2 auf die Lärmkartierung des LANUV verwiesen und die Schallpegel für den Straßen- und Schienenverkehr genannt. Für den Schienenverkehr ergeben sich hiernach nächtliche Schallpegel L_{night} von > 50 bis ≤ 55 dB(A).

Angemerkt sei hierzu, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 herangezogen werden und nicht (nur) die unter dem Punkt 1.1.2 in der Tabelle 1 und der Bewertung genannten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (diese gelten i.d.R. für Neubauten / wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen).

Der L_{night} -Wert - in etwa vergleichbar mit den nächtlichen Beurteilungspegeln nach RLS-19/Schall 03 – überschreitet somit den o.g. schalltechnischen Orientierungswert für WA-Gebiete (45 dB(A)) und macht damit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Vom Gesundheitsamt wird daher – entsprechend der VDI 2719 - angeregt, für Bereiche, in denen nächtliche Beurteilungspegel von über 50 dB(A) vorliegen, für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer den Einbau von schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 im BP festzusetzen.

Hinweis (vorab für Durchführungsvertrag / Baugenehmigung):

In der Begründung wird dargestellt, dass für die Versickerung von Regenwasser Retentionszisternen empfohlen werden, aus denen das Wasser auch als Grauwasser in den Gebäuden verwendet werden könnte.

Hierzu weise ich darauf hin, dass Nichttrinkwasseranlagen, die zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen im Haushalt installiert werden, den Anforderungen der Trinkwasserverordnung unterliegen (z.B. Anzeige- und Kennzeichnungspflichten, keine Verbindungen der Netze usw.).

Untere Naturschutzbehörde

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist nicht erforderlich.

Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Bilanzierung der Eingriffe ergab einen rechnerischen Kompensationsüberschuss von 579 Punkten. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden somit die gesetzlichen Voraussetzungen der Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. §§ 30 ff. des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) erfüllt.

Es wird angeregt in die Pflanzliste für die freiwachsenden Hecken aufgrund des Nahrungsangebotes für Vögel und Insekten auch Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Weidenarten (*Salix purpurea*, *Salix viminalis*) aufzunehmen.

Artenschutz

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG erkennbar.

Sollten die vorgesehenen Bauzeiten für die Dachabnahme und Abnahme der Verkleidungen nicht eingehalten werden können, ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Die dafür zuständige Ansprechperson mit Kontaktdaten ist der UNB zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar und wird mit der Darstellung des Grundwasser- und Gewässerschutzes überlagert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden ist das betroffenen Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht den FNP-Darstellungen der Stadt Hilden.

Damit entspricht die Planmaßnahme der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Im Auftrag

Steinhof



Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Center Netz

Oekoplan Ingenieure GmbH & Co. KG
Herrn Werner Schomaker
Koepenweg 2 a
46499 Hamminkeln

Ihr Ansprechpartner:
Florian Heinz

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

florian.heinz
@stadtwerke-hilden.de

13. Oktober 2022

Stellungnahme der Stadtwerke Hilden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 265 (Erikaweg 44-46)

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 eines oberirdischen Kabelverteilerschranks im Inneren des Plangebietes notwendig. Ein entsprechender Aufstellungsort mit einem Flächenbedarf 5 m² ist dann zu berücksichtigen.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Hausanschlüsse für Wasser müssen in direkt angrenzenden Hausanschlussräumen zur öffentlichen Straße erfolgen.

Ein Gasanschluss ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen.

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

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

Versorgungsanfragen für sind frühzeitig an die Stadtwerke Hilden zu stellen, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten.

Mit besten Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



i. A. Florian Heinz



OEKOPLAN

Ingenieure GmbH & Co. KG

Koepenweg 2a Email: info@oekoplan-ing.de

46499 Hamminkeln Tel.: 02857/429521-0

Mobil: 0170/3537741 Fax: 02857/429521-9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Protokoll der Informationsveranstaltung am 25.08.2022

Zeit: 17:00 bis ca. 19:00 Uhr

Ort: Bürgerhaus Hilden, Mittelstraße 40, 40721 Hilden

Zu dem Termin erschienen sind:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Vertreter des Rates der Stadt Hilden:
Herr Schneider
3. Vertreter des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Hilden:
Herr Barnat
Frau Holsträter
Herr Stuhlträger
4. RSE-Bau als Vorhabenträger
Herr Kemkes
5. OEKOPLAN Ingenieure (mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragtes Planungsbüro):
Herr Schomaker
Frau Loth (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 Barnat stellt sich, Frau Holsträter, Herrn Kemkes, Herrn Schomaker und Frau Loth 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.	Vorstellung des Vorhabenträgers RSE
	Herr Kemkes stellt sich und seine Firma als Investor vor.
3.	Präsentation
	Herr Schomaker erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den Verfahrensablauf des Bebauungsplans. Des Weiteren werden die Ausgangslage, die Planung und der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Anschließend wird auf Informationsmöglichkeiten verwiesen. Der Vortrag ist um 17:45 Uhr beendet.
4.	Fragen und Anmerkungen der Teilnehmenden
	Bürger / Bürgerin: Existiert für das Plangebiet ein Wegerecht für alle Anrainer? Bisher besteht Wegerecht für die Zufahrt zu den Garagen und Gartenflächen. Antwort: Herr Barnat antwortet, dass dieses nicht bekannt sei.
	Bürger/Bürgerinnen: Es wird die Bitte ausgesprochen, dass doch die angrenzenden Bereiche mit überplant werden möchten. Zudem wird gefragt, ob im Süden der Erschließungsstraße später noch ein Baurecht erlangt werden kann und ob das südlich an die Erschließungsstraße angrenzende Grundstück direkt erschlossen werden kann. Antwort: Herr Barnat: Inhalt der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist ausschließlich das Plangebiet. Eine Erweiterung ist im jetzigen Planverfahren kein Thema. Die aktuelle Planung schafft jedoch die Grundlage für eine spätere Erschließungsmöglichkeit der nördlichen und südlichen Grundstücke. Eine einzelne Erschließung des südlich an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücks ist planerisch nicht gewollt, da dies die Erschließung der weiteren südlichen Grundstücke verhindern würde. Für die Erschließung und Bebauung der südlichen Grundstücke muss im Einverständnis aller Eigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt werden.
	Bürger/ Bürgerin: Das Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird infrage gestellt, da in dieser Art des Verfahrens rechtliche Grundlagen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eingehalten werden müssen, und es dadurch zu einer mangelnden Berücksichtigung der Anliegen der Anwohner kommen könnte. Antwort: Herr Barnat: Die Vorgaben der BauNVO werden in dem Verfahren trotzdem eingehalten. Ein Vorteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Der Stadt entstehen keinerlei Nachteile durch diese Verfahrensweise.
	Bürger/Bürgerin: Verständnisfrage zur Planzeichnung. Antwort: Herr Schomaker verweist darauf, dass der Plan auch den Altbestand enthält. Dieser wird jedoch abgerissen.

	<p>Bürger/Bürgerin: Es wird auf eine Altlast hingewiesen, die auf dem Brand der früheren Diskothek „Insider“ beruht. Diese hatte ein Asbestdach. Die Bauschuttreste wurden auf dem Gelände vergraben.</p> <p>Antwort: Herr Barnat: Dem Hinweis wird nachgegangen.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Es wird der Hinweis gegeben, dass hier früher eine Flagstation gewesen sei.</p> <p>Antwort: Herr Schomaker bedankt sich für den Hinweis.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Die Einrichtung einer Tempo 30 Zone auf dem Erikaweg wird gewünscht.</p> <p>Antwort: Herr Barnat: Dieses Thema ist nicht im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.</p> <p>Durch den geplanten Neubau der fünf Häuser ist die zusätzliche Verkehrsbelastung auf dem Erikaweg verschwindend gering.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Die geplante Anzahl der Stellplätze wird als zu gering erachtet. Eine Zweckentfremdung der Garagen und eine daraus resultierende Stellplatznot wird angenommen. Zudem bestehen bislang 7 Garagenstellplätze im Plangebiet, die durch die Anwohner angemietet wurden und im Zuge der Planung ersatzlos wegfallen.</p> <p>Antwort: Herr Barnat: bedankt sich für den Hinweis. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass pro Wohneinheit 2 Parkplätze vorgesehen sind. Mehr als diese sind nicht angebracht. Zusätzlich werden drei öffentliche Parkplätze im Bereich der Erschließungsstraße geschaffen.</p>
	<p>Bürger/ Bürgerin: Eine zu hohe Geschwindigkeit im neuen Baugebiet wird befürchtet. Ein Antrag auf eine Spielstraße wird gestellt.</p> <p>Antwort: H. Barnat: Bei der Erschließungsstraße handelt es sich zukünftig um eine öffentlich gewidmete Straße. Der Status der Straße wird seitens der Stadt Hilden noch festgelegt.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Befürchtet wird, dass es sich von den einzelnen Häusern aus auf den Nachbargarten schauen lässt. Zudem wird gefragt, ob die Häuser seitliche Fenster besitzen werden.</p> <p>Antwort: Herr Schomaker: Es gibt keine geschützte Sicht. An den Seiten werden sich Räume befinden, die nicht der ständigen Nutzung unterliegen.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Was versteht man unter einer entsprechenden Heckenstruktur?</p> <p>Antwort: H. Schomaker: Im Bebauungsplan werden Vorgaben für die Auswahl und Größe der Heckenpflanzen gemacht. Die Hecken verlaufen längs der Grundstücksgrenzen.</p>
	<p>Bürger/ Bürgerin: Wer ist für die Pflege der Hecken zuständig?</p> <p>Antwort: Herr Barnat: Der jeweilige Eigentümer ist für die Pflege der Hecken zuständig.</p>

	<p>Bürger/Bürgerin: Wie wird überprüft, ob die Vorgaben zur Bepflanzung eingehalten werden?</p> <p>Antwort: Barnat: Eine Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan und deren Einhaltung wird durch die Verwaltung in der Abnahme überprüft. Danach ist eine regelmäßige Überprüfung durch die Verwaltung nicht möglich. Ansonsten regelt das Nachbarschaftsrecht die Einhaltung von Planzungen zur Nachbarschaft.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Besitzen die Grundstücke eine ausreichende Kapazität für die Regenwasserversickerung oder steht zu befürchten, dass das Regenwasser z.T. auch auf den Erikaweg hin entwässert?</p> <p>Antwort: H. Barnat: Zur Entwässerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Fachgutachten erstellt. Ziel ist immer die Entwässerung auf dem eigenen Grundstück. Dazu wird die oberste Bodenschicht, die aus nicht-versickerungsfähigem Lehm besteht, entfernt. Die darunterliegende Bodenschicht besteht aus Kies und eignet sich zur Versickerung. Zudem dienen die geplanten Dachbegrünungen als Zwischenspeicher für Regenwasser. Des Weiteren werden zum Schutz vor Starkregen die Häuser leicht erhöht errichtet.</p> <p>Herr Kemkes: Die Dachflächen werden in Rigolen entwässert.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Weist darauf hin, dass für die Bodenuntersuchung kein Bohrkern entnommen wurde.</p> <p>Antwort: H. Schomaker: Verweist auf die Methode zur Bodenuntersuchung, die im Gutachten beschrieben wird.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Es wird befürchtet, dass die Straßenbreite im Plangebiet für die Befahrung mit größeren Fahrzeugen wie Müllfahrzeuge oder Rettungsdienste nichtausreichend sein wird.</p> <p>Antwort: H. Schomaker: Die bestehenden Vorgaben werden eingehalten.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Wird die vorgeschriebene Bepflanzung im Grundbuch eingetragen und wie wird verhindert, dass die Hecken nicht zu groß werden?</p> <p>Antwort: H. Barnat: Es erfolgt keine Eintragung in das Grundbuch. Das Nachbarschaftsrecht muss aber eingehalten werden. Der Bauträger kann zusätzlich im Kaufvertrag entsprechendes festhalten.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Werden die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet so ausgelegt, dass die benachbarten Grundstücke bei Bedarf angeschlossen werden können.</p> <p>Antwort: H. Kemkes: Es werden keine zusätzlichen Leitungen verlegt.</p> <p>H. Barnat: Die Leitungen gehen später in das Eigentum der Stadt über. Die Stadt wird auch prüfen, welche Kapazitäten die Leitungssysteme im Plangebiet haben müssen. Sollten auf Wunsch hin größere Rohre verlegt werden, ist über die zusätzlichen Kosten zu sprechen.</p>

	<p>Bürger/Bürgerin: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass einige Bäume, die auf nördlich angrenzenden Grundstücken stehen, auf das Plangebiet ragen, bzw. deren Wurzelwerk. Wie wird hier verfahren?</p> <p>Antwort: H. Schomaker: Vor Baubeginn werden die Bäume nochmals überprüft. Ein Wurzelschutz wird berücksichtigt.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Ein Bürger/Bürgerin wohnt angrenzend zur westlichen Grenze direkt hinter den derzeitigen Garagen. Von Interesse ist der Abstand vom Haus bis zur Hecke des Plangebietes, und es wird der Sichtschutz durch die Hecke im Winter hinterfragt. Zudem verschwindet bei Abriss der GA auch die derzeit sichtschützende bewachsene Mauer. Hierfür sollte ein Ersatz geschaffen werden.</p> <p>Antwort: H. Schomaker schätzt anhand der Planzeichnung ab, dass der Abstand zwischen dem Haus und der Hecke ca. 6 m beträgt. Nach Abriss der Garagen bildet die Hecke den einzigen Sichtschutz. Naturgemäß ist im Winter kein vollständiger Sichtschutz gegeben, außer bei Buchenhecken.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Die Anzahl der geplanten Häuser wird als zu hoch angesehen. Mehr Freifläche wird gewünscht.</p> <p>Antwort H. Schomaker: Einer weiteren Versiegelung der Landschaft muss entgegen gewirkt werden. Daher sind im Plangebiet kleine Grundstücke vorgesehen, damit möglichst viele Wohneinheiten gebaut werden können.</p>
	<p>Bürger/Bürgerin: Früher standen in der Siedlung viele Obstbäume und es wurde eigener Anbau betrieben.</p> <p>Antwort H. Schomaker: Bei einer Ausweisung größerer Grundstücke können weniger Wohneinheiten errichtet werden. Dadurch käme es zu einer weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen und zu einer zusätzlichen Versiegelung, die nicht erwünscht ist.</p>
	<p>Bürger/ Bürgerin: Es wird mehr Wohnraum für Familien gewünscht.</p> <p>Antwort: H. Kemkes: Es entsteht Wohnraum für Familien. Das Wohnraumangebot richtet sich speziell an Familien.</p>
	<p>Bürger / Bürgerin: Wird es ein Vorkaufsrecht für Anwohner geben?</p> <p>Antwort: H. Barnat: Die Vermarktung ist eine privatrechtliche Angelegenheit. Die Stadt leistet dies nicht. Eine Beeinflussung ist nicht möglich.</p>
	<p>SCHLUSSWORT:</p> <p>Herr Barnat beschließt um 19:00 Uhr das Ende der Veranstaltung und verweist nochmals auf die Möglichkeit der weiteren Verfolgung des Verfahrens z.B. auf der Internetseite der Stadt Hilden.</p>

■ Bürger 1:

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- & Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Hilden, 28.09.2022

Betr. Bebauungsplan Nr. 265 (VEP 25)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundstücks Wacholderweg 10 in 40723 Hilden. Das Anwesen ist seit 10 Jahren an meine Tochter und deren Familie vermietet. Deshalb habe ich Frau ■■■■■ und Herrn ■■■■■ urlaubsbedingt gebeten, an der Informationsveranstaltung am 25.08.2022 um 17.00 Uhr im Bürgersaal für mich teilzunehmen.

Während der 2-stündigen Veranstaltung stellte der Bauträger sein Vorhaben wortreich und ausdauernd vor. Als meine Bevollmächtigten gegen 18.45 Uhr unsere Bedenken gegen das Ausmaß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken Erikaweg 44 / 46 vortragen wollten, wurde die Veranstaltung für die Teilnehmer völlig unerwartet unter Hinweis auf eine weitere Bürgeranhörung abgebrochen. Insbesondere blieb die Frage meiner Tochter unbeantwortet, welcher Abstand zwischen dem geplanten Doppelhaus an der Ostseite meines Grundstücks zu meiner Grenze vorgesehen ist. Ich gehe hierbei von der Planvariante 3 aus, die nach Aussage der Stadtverwaltung die bevorzugte Variante darstellt.

Deshalb wende ich mich schriftlich an Sie.

Bei meinen Recherchen bin ich auf einen Widerspruchsbescheid vom 21.10.1994 betreffend mein Nachbargrundstück Wacholderweg 7 gestoßen. Hierin wird dem östlichen Grundstücksnachbar hinsichtlich des Ausmaßes der baulichen Nutzung und der Bebauungstiefe ein Mindestabstand von 10 Metern zugesprochen.

Begründet wurde dies vom Oberkreisdirektor in Mettmann mit dem Vertrauen in den geltenden Bebauungsplan, das höher zu bewerten ist, als der Wunsch eines potentiellen Bauherren auf möglichst maximale Ausnutzung seines Grundstücks. Hierzu wird ein Urteil des

Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 04.10.1983 zitiert, wonach ein mindestens 10 Meter breiter Geländestreifen auf dem Plangrundstück von einer baulichen Nutzung freizuhalten ist.

In Bezug auf die Grundstücke Erikaweg 44 / 46 und den dort einschlägigen Bebauungsplan gehe ich sogar davon aus, dass der einzuhaltende Mindestabstand gegebenenfalls auch 10 Meter deutlich übersteigt. Mein Haus wurde 1999 nur deshalb so nahe an der Grundstücksgrenze geplant, weil die vorhandene Garagenmauer mein Grundstück sowohl hinsichtlich Einsehbarkeit als auch Lärmbelästigungen vollständig abgeschirmt hat und ich darauf vertraut habe, dass diese Idylle durch einen gebietsfremden Investor nicht derart rücksichtslos beendet werden soll.

Teilen Sie mir bitte mit, ob Sie meine auf der baurechtlichen Rechtsprechung gründenden Bedenken teilen. Zur Berechnung des hier konkret einzuhaltenden Grenzabstandes benötige ich die entsprechenden Angaben zum noch geltenden Bebauungsplan für die Grundstücke Erikaweg 44 / 46, die Sie mir bitte kurzfristig zusenden wollen.


Mit freundlichen Grüßen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

13.04.2023

Vorhabenträger: rse Bau GmbH
Melatenweg 60f
46459 Rees

freude am
eigentum: **rse**

Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

OEKOPLAN 
Ingenieure GmbH & Co. KG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Rechtsvorschriften.....	2
3.	Verfahrensumfang, Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	2
3.1.	Verfahrensumfang	2
3.2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	3
3.3.	Aufstellungsbeschluss	3
3.4.	Frühzeitige Beteiligung	3
4.	Planungsvorgaben	3
4.1.	Regionalplan.....	3
4.2.	Flächennutzungsplan.....	5
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.4.	Sonstige Fachplanungen	6
5.	Ziel und Zweck der Planung	6
6.	Erforderlichkeit der Planung	6
7.	Alternativenprüfung	7
8.	Städtebauliches Konzept.....	7
8.1.	Bebauungsvorschlag Haustyp – Doppelhaus.....	9
8.2.	Bebauungsvorschlag Mehrfamilienhaus.....	9
9.	Planinhalte des Bebauungsplanes	10
9.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
9.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
9.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .	11
9.4.	Erschließung.....	11
9.5.	Stellplätze und Garagen	12
9.6.	Nebenanlagen	13
9.7.	Lärmschutz	13
9.8.	Umweltbezogene Belange	13
9.8.1.	Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
9.8.1.1.	<u>Begrünung der Baugrundstücke</u>	14
9.8.1.2.	<u>Kies- und Schotterflächen</u>	14
9.8.1.3.	<u>Dachbegrünung</u>	14
9.8.1.4.	<u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	15

9.8.1.5.	<u>Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung</u>	15
9.8.1.6.	<u>Regenwasserversickerung</u>	16
9.9.	Ver- und Entsorgung	16
9.9.1.	Strom, Wasser	16
9.9.2.	Abwasser	16
9.9.3.	Wärmeversorgung	17
9.9.4.	Abfall.....	18
9.10.	Vorhaben- und Erschließungsplan	18
10.	Bauordnerische Festsetzungen	18
11.	Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise.....	19
12.	Vorbeugender Hochwasserschutz.....	21
13.	Flächenbilanz	22
14.	Bodenordnung.....	22
15.	Eigentumsverhältnisse	22
16.	Kosten und Finanzierung.....	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265	1
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Plangebietes	5
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches 5	5
Abb. 4:	Haustyp Doppelhaus - beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen	9
Abb. 5:	Mehrfamilienhaus – beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Flächenbilanz.....	22
---------	--------------------	----

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Hilden am Erikaweg 44-46. Es handelt sich um die Flurstücke 222 und den unbebauten westlichen Teil des Flurstücks 221 der Flur 21 in der Gemarkung Hilden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.500 m².

Im Osten wird das Plangebiet durch den *Erikaweg* begrenzt. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke, die über den *Kastanienweg* bzw. *Lehmkühlerweg* erschlossen sind. Im Westen, entlang des *Wacholderwegs* liegen ebenfalls bebaute Grundstücke.

Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes liegen Altgebäude, die abgerissen werden sollen. Es handelt sich um eine alte Gaststätte sowie westlich angrenzende Parkplatzflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche/Abstellfläche genutzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 25 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

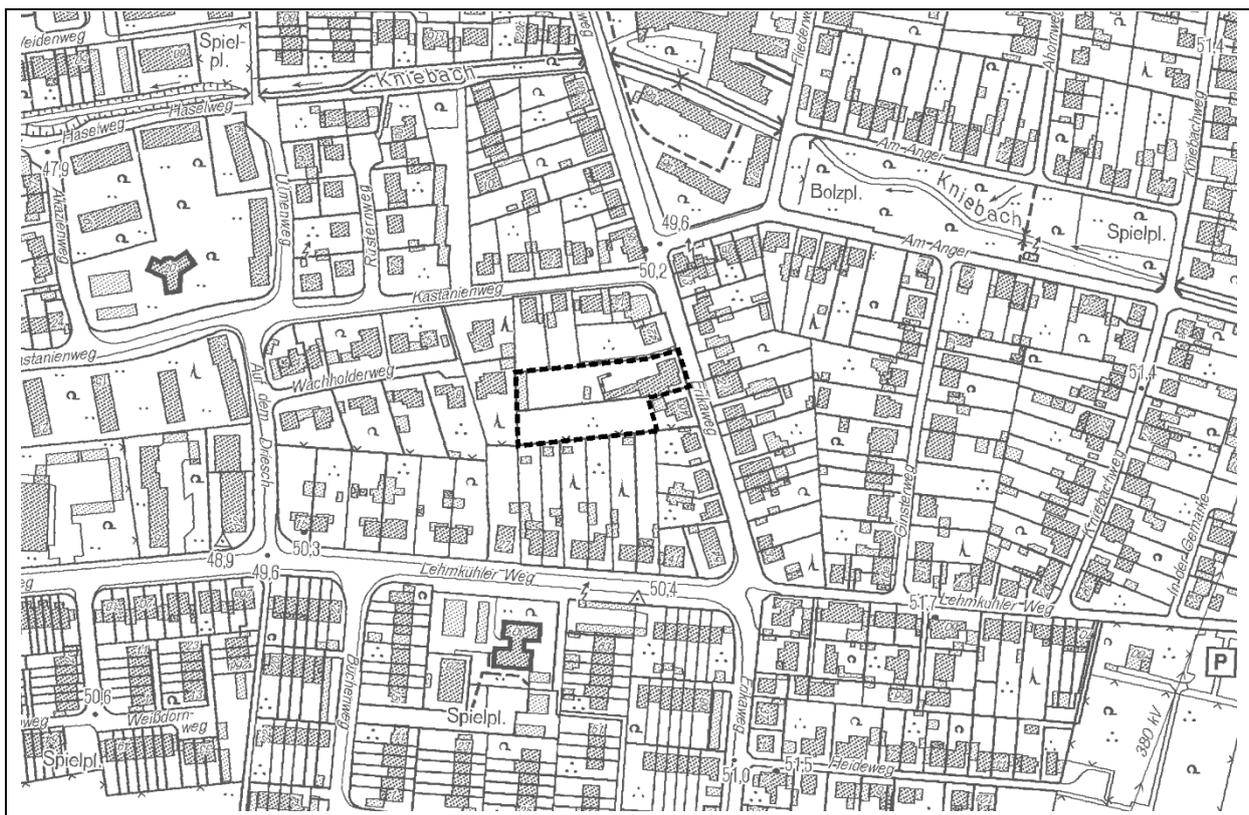


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265

2. Rechtsvorschriften

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 und den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- BekanntmVO: Bekanntmachungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV NW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- GO NRW: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 934).
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Verfahrensumfang, Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1. Verfahrensumfang

Das Aufstellungsverfahren wird im Regel-Verfahren durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein Bodengutachten enthält Informationen zur Regenwasserversickerung, der Baugrundeinschätzung und der Gründung der Bauvorhaben. Weiterhin wurden eine Altlastenuntersuchung und eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

3.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Planungen des Vorhabenträgers, rse bau GmbH, werden als „Vorhaben und Erschließungsplan“ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ebenso ein Durchführungsvertrag. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Durchführungsvertrag wird zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens weiterentwickelt und bis zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Hilden abgeschlossen.

Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind deckungsgleich.

3.3. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 09.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB für den Bereich der Grundstücke Erikaweg 44-46 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2022 bekannt gemacht.

3.4. Frühzeitige Beteiligung

Am 25.08.2022 fand die Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 15.09.2022 bis zum 17.10.2022 statt. Die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen ergaben sich aus den Anregungen und Hinweisen nicht.

4. Planungsvorgaben

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan¹ legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen.

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar.

¹ Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf. Stand: 1. Auflage Juli 2018

Dazu heißt es im Regionalplan:

Ziel 1 „Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet.“ [...]

In den Erläuterungen zum Ziel 1 wird dazu ausgeführt:

„Der Siedlungsraum besteht aus den zeichnerisch dargestellten Bereichen, die in der Legende unter „1. Siedlungsraum“ aufgeführt sind. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung wird durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum eine Entwicklung gewährleistet, die zur langfristigen Auslastung der Infrastruktur beiträgt, Verkehr vermeidet und zusammenhängenden Freiraum sichert.“ {...]

Mit der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ ist diese Voraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 gegeben.

Ferner gilt die landesplanerische Vorgabe

- Vorrang der Innenentwicklung
- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ werden im Süden der Stadt Hilden (und damit im Plangebiet) von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert.

Dazu heißt es Im Regionalplan:

Ziel 1: „In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Menge und /oder Güte beeinträchtigen oder gefährden können. Nutzungen, die standörtlich den sonstigen zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans entsprechen, sowie bestehende verbindliche Bauleitpläne und Baurechte bleiben unberührt.“

Der Regionalplan führt weiter aus:

G1: „In den dargestellten Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz soll die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.“

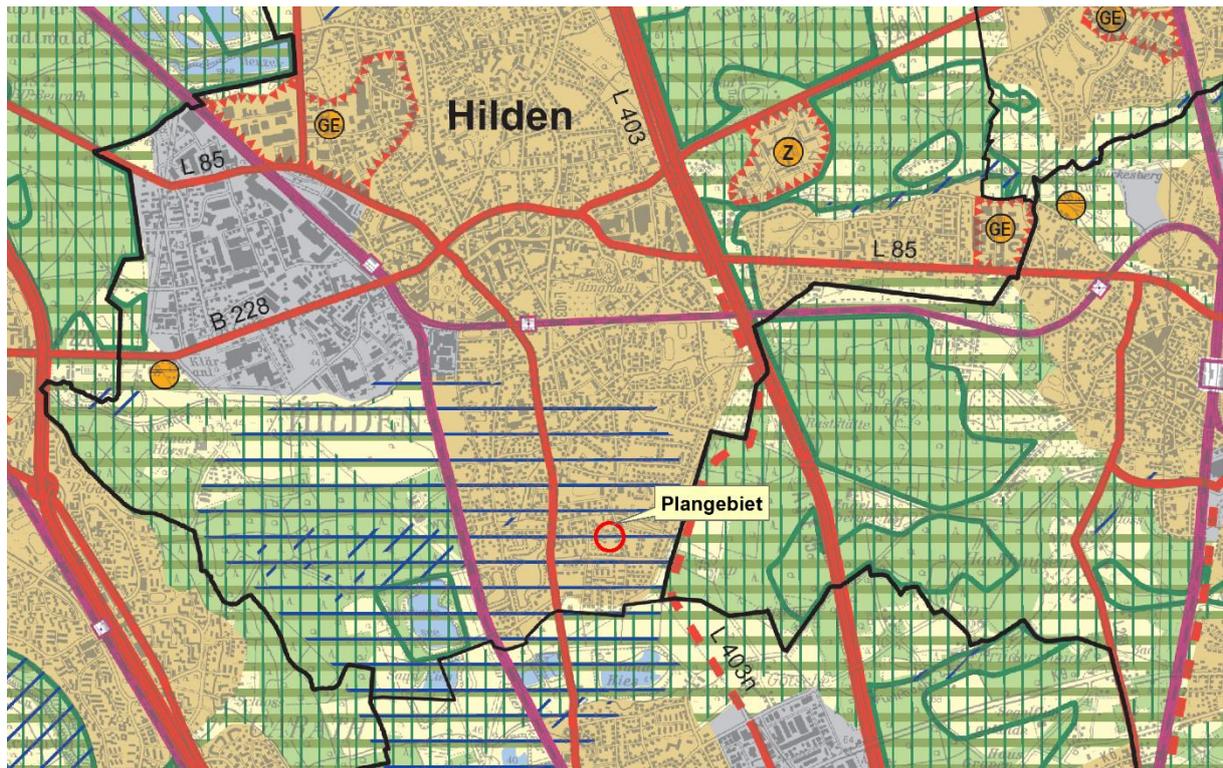


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Plangebietes

4.2. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

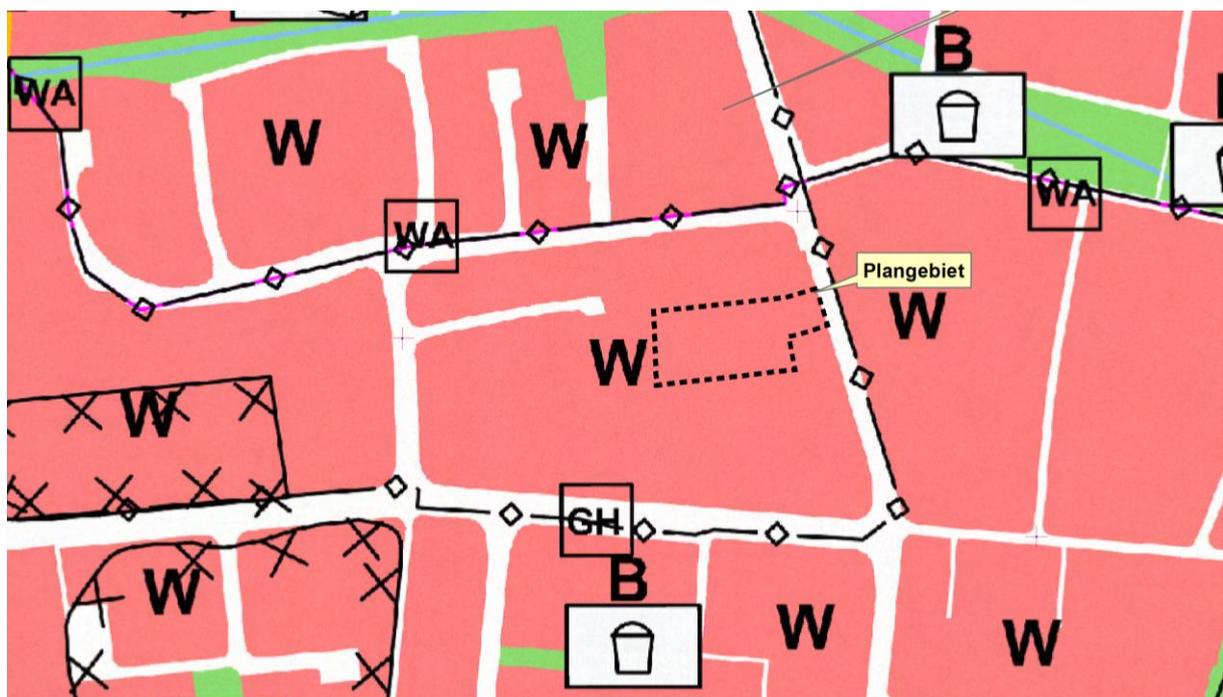


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das heutige Baurecht auf diesen Flächen wird durch zwei Bebauungspläne gesichert. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 (rechtskräftig seit dem 13.04.1961). Der südliche Teil ist durch den Bebauungsplan Nr. 20 abgedeckt (rechtskräftig seit dem 08.04.1960). Für die Realisierung der vorliegenden Planung ist eine teilweise Überplanung erforderlich. Dies soll nicht über eine Änderung der bestehenden Pläne, sondern über eine Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB erfolgen.

4.4. Sonstige Fachplanungen

Da das Plangebiet im Innenbereich liegt, wird es von keinem Landschaftsplan berührt. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete oder Lebensraumtypen nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung nicht in einem Bereich der hochwassergefährdet ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

5. Ziel und Zweck der Planung

Die Planung hat das Ziel, neue Wohnbauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Mit dem vorliegenden Vorhaben sollen insgesamt 8 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten errichtet werden. Somit entstehen 11 neue Wohneinheiten in der Randlage von Hilden im bestehenden Siedlungsbereich.

Durch die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches kann eine ausufernde Bebauung in die umliegende freie Landschaft verhindert werden. Gleichzeitig ist das neue Wohnquartier an den Siedlungsraum mit seiner Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc.) angebunden.

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Daher sollen umwelt- und klimaschonende Materialien und Verfahren zum Einsatz kommen. Bei den Vorgaben für die Gestaltung und Bepflanzung der Vorgärten werden Aspekte des Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt. Die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums ist ebenfalls Ziel der Planung.

6. Erforderlichkeit der Planung

In Hilden, wie auch in anderen Regionen Nordrhein-Westfalens, besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Dabei muss das Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sein.

Mit der Nachverdichtung im Innenbereich und der Aufgabe des Gaststättenstandortes in Verbindung mit der Schaffung von Wohnbauflächen werden die genannten Ziele erreicht.

7. Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Hilden verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte geprüft. Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Bebauung wurde unter anderem vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, des Erscheinungsbildes des Wohnumfeldes sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

8. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes wurden 3 zeichnerische Varianten der Bebauung erarbeitet. Die für das vorliegende Verfahren ausgewählte Variante sieht die Errichtung von 8 Doppelhaushälften sowie 1 Mehrfamilienhaus am Erikaweg vor. Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus sowie eine Doppelhaushälfte sollen dem öffentlich geförderten Wohnraum zugeführt werden.

Die mit einem Flachdach versehenen Doppelhäuser orientieren sich hinsichtlich der Gebäudehöhen an die umliegende Bebauung. Das Mehrfamilienhaus am Erikaweg wird eineinhalbgeschossig und mit einem traufständigen Satteldach ausgeführt. Es passt sich somit an die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung an.

Den Doppelhäusern ist jeweils eine Garage und davorliegend ein weiterer Stellplatz zugeordnet. Für das Mehrfamilienhaus ist eine Stellmöglichkeit pro Wohneinheit vorgesehen. Ein Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück, zwei weitere befinden sich in Form von Carports am Ende der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße. Die Häuser werden unterkellert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Erikaweg, entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes bis zu dem Wendehammer. Vom Wendehammer führt eine kleine Stichstraße weiter nach Westen. Dadurch wird das nördlich des Plangebietes liegende Flurstück 212 verkehrlich angeschlossen und kann bei Bedarf ebenfalls bebaut werden. Zudem dient die Stichstraße der Erschließung der, an deren Ende befindlichen, privaten Parkplätze des Mehrfamilienhauses.

Die Häuser- und Grundstücksgrößen berücksichtigen soziale und familiäre Aspekte. Die kompakten, vorgeplanten Haustypen ermöglichen eine kostengünstigere Bauweise. Eine variable, zeitgemäße Grundrissgestaltung ist aber weiterhin möglich. Die Häuser sind daher für kleine Familien besonders geeignet, zumal die privaten Gärten Aufenthaltsräume für Kinder darstellen. Durch die Lage des Plangebietes können die umliegenden bestehenden Infrastrukturen (Kindergärten, Schulen etc.) mit genutzt werden.

Umwelt- und Klimaaspekte sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des vorliegenden Konzepts. Als Leitbild der Planung ergeben sich somit folgende Komponenten:

- Umwelt- und klimagerechte Bebauung

- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden
- Berücksichtigung sozialer und familiärer Aspekte

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Daher sollen umwelt- und klimaschonende Materialien und Verfahren zum Einsatz kommen. Von besonderer Bedeutung sind dabei eine Minimierung des Wärmebedarfs der Gebäude und eine möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs. Als Mindeststandard gilt das KfW-55-EE Haus.

Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfs kommen Wärmepumpen (Grundwasser-, Erdwärme- oder Luftwärmepumpen) zur Erzeugung von Warmwasser zum Einsatz. Daneben werden alle entsprechend ausgerichteten Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet. Der erzeugte Strom kann sowohl zum Eigenverbrauch als auch zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz genutzt werden. Darüber hinaus werden alle Häuser mit Wallboxen für die Aufladung von Elektrofahrzeugen und Fußbodenheizungen ausgestattet.

Die Flächen(neu)versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen wird so gering wie möglich gehalten, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Terrassen, Stellplätze und Grundstückseinfahrten erhalten eine versickerungsfähige Oberfläche.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Sowohl im Bereich der Straßen-, als auch im Bereich der Grundstücksflächen kommt eine Rigolenversickerung zum Einsatz. Zudem werden, um Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden bzw. zumindest zu minimieren, die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 20 cm über fertigem Straßenniveau erstellt.

Dachbegrünungen dämpfen zusätzlich den Regenabfluss, beeinflussen den Temperaturhaushalt positiv und fördern die Artenvielfalt.

Auf den nachfolgenden Abbildungen ist die geplante Bebauung am Beispiel eines Doppelhauses, sowie das geplante Mehrfamilienhaus dargestellt.

8.1. Bebauungsvorschlag Haustyp – Doppelhaus

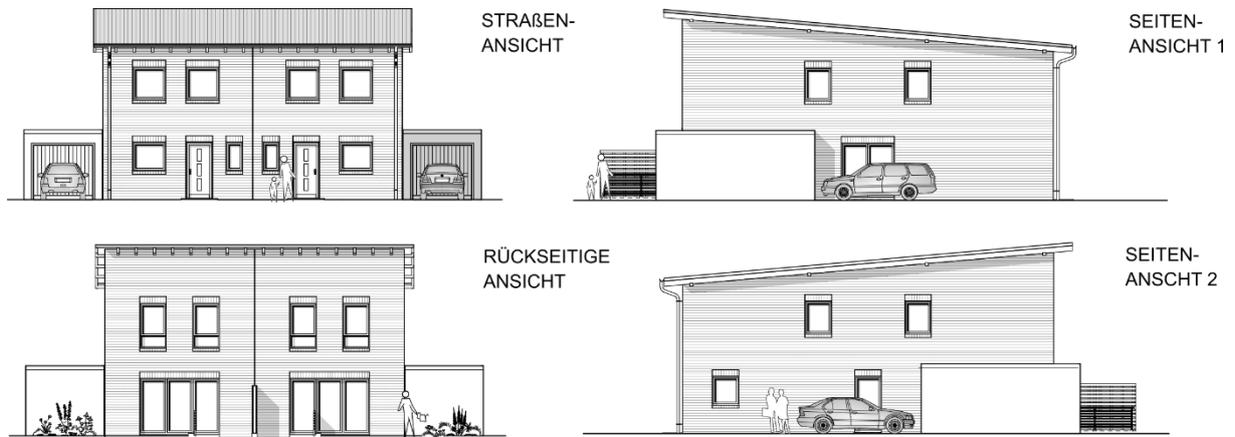


Abb. 4: Haustyp Doppelhaus - beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen

8.2. Bebauungsvorschlag Mehrfamilienhaus



Abb. 5: Mehrfamilienhaus – beispielhafte Ansicht aus allen Richtungen

9. Planinhalte des Bebauungsplanes

9.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Konzept des Investors sieht eine ausschließliche Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und Doppelhäusern sowie angeschlossenen Garagen (Carports/Stellplätze) vor. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise mögliche Nutzung als

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden ausdrücklich ausgeschlossen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Zur Begrenzung der Gebäudekubatur im WA1, WA2 und WA3 wird die Anzahl der Vollgeschosse, sowie die maximale Traufhöhe (TH) in Verbindung mit der Dachneigung (DNG) festgesetzt. Im WA4 werden zusätzlich noch die Firsthöhe (FH) und Firstrichtung festgesetzt. Als Höhenbezugsmaß wird der Bezugspunkt BP = 50,0 m ü. NHN festgelegt.

Am Erikaweg (WA4) ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem (I) Vollgeschoß in offener Bauweise zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° - 45°. Weiterhin ist eine Traufhöhe von maximal 4,80 m über BP und eine Firsthöhe von 10,11 m über BP vorgegeben.

Durch diese Vorgaben fügt sich das Gebäude in die bestehende Bebauung am Erikaweg ein, da es sich in Größe und Ausrichtung an dieser orientiert.

Für die Häuser entlang der zu errichtenden Erschließungsstraße (WA1, WA2 und WA3) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über BP festgesetzt, mit einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstmaß. Die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen ist nicht zulässig. Hier entstehen Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 5°.

Durch diese Vorgaben wird eine möglichst große Wohnfläche erreicht und dennoch platzsparend agiert, sodass die Gebäude sich in ihrer Höhe, trotz der Zweigeschossigkeit in die umliegende Bebauung einfügen.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte wird auf 1 beschränkt. In dem Mehrfamilienhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Somit wird eine ungewollte Übernutzung des Gebietes verhindert.

Zum Schutz vor Starkregen wird die minimale Sockelhöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenbezugspunkten (BZP) über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück/Gebäude

vorgelagerten Straßenfläche, gemessen in der Mitte der vorderen Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFH), sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen müssen mindestens 0,20 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im Falle eines Starkregenereignisses existiert so eine Pufferzone, durch die Schäden verhindert bzw. minimiert werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das WA2 und WA3 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% (dies entspricht einer GRZ von 0,6) wird eingeschränkt. Die maximal zulässige Überschreitung der GRZ im WA2 und WA3 wird mit 0,5 festgesetzt. Somit wird die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten und eine erwünschte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen begünstigt. Im WA1 und WA4 wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung ist dabei nicht zulässig. Diese GRZ entspricht damit der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete inklusive der maximal zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO. Diese Unterscheidung ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Grundstücksgrößen notwendig um eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Parabolantennen oder Aufbauten, die der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hierdurch wird der Charakter der geplanten Häuser gewahrt und das Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Durch diese Festlegungen ist die Gebäudekubatur hinreichend bestimmt.

9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert ist. Die Lage des zulässigen Baukörpers ist damit hinreichend bestimmt und in seiner Anordnung im Verhältnis zu den Nachbargrenzen und zu den Erschließungswegen festgelegt.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit Doppelhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus festgesetzt.

9.4. Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über den Erikaweg erschlossen. Da im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanen Nr. 265 11 Wohneinheiten entstehen, sind die verkehrlichen Auswirkungen auf die umgebenden Straßen als gering einzustufen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine vom Erikaweg abzweigende Stichstraße, die als Sackgasse ausgebildet ist. Bis zum Wendehammer hat die Stichstraße eine Breite von 5,50 m bis 6,0 m. Am Ende der nördlichen Stichstraße liegt ein Wendehammer mit einem Radius von 9,0 m. Damit sind die Kurvenradien für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge gemäß RAS 6 geeignet.

Vom Wendehammer führen zwei kleinere Stichstraßen nach Westen und Süden. Die Straßenbreite der westlichen Stichstraße beträgt 5,0 m. Die Straße dient neben der Erschließung der, am Ende der Straße befindlichen, Carports auch dazu eine eventuelle zukünftige Anbindung des Flurstücks 212 zu ermöglichen. Die Stellflächen, sowie der davorliegende Stauraum werden dabei als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Parken von Fahrzeugen) festgesetzt und sind nicht Teil der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Straßenbreite der südlichen Stichstraße beträgt 4,50 m. Sie dient der Erschließung der südlich gelegenen Doppelhäuser und bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer späteren Anbindung der südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke.

Die Erschließung der Garagen und Stellplätze im Plangebiet erfolgt über Zufahrten von der geplanten Erschließungsstraße.

Für die Zufahrten wird festgesetzt, dass sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten sind, sodass Niederschlagswasser auf den betreffenden Flächen vollständig versickern kann. Dies dient der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens durch die Versiegelung.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die in etwa 100 m nördlich befindliche Bushaltestelle „Hilden Am Anger“ (Buslinie 781) gegeben. Diese Linie verbindet das Plangebiet mit dem S-Bahnhof „Hilden Süd“, über den der Anschluss an den Regionalverkehr gegeben ist.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Bereich der geplanten Erschließungsstraße werden Flächen des allgemeinen Wohngebiets (WA2 und WA3) mit einem bedingten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der östlich und westlich angrenzenden Anwohner, sowie Ver- und Entsorgern und Rettungskräften belegt. Dies dient dazu, die Zugänglichkeit der Garagen (inkl. Wendemöglichkeit) an der Südgrenze des Plangebiets zu gewährleisten. Ohne diese zusätzlichen Flächen wäre ein Ausparken der Fahrzeuge nur unter Befahrung des gegenüberliegenden Grundstücks möglich. Die Flächen müssen zurückgebaut werden, sobald eine Verlängerung der Stichstraße nach Süden erfolgt ist, da diese Flächen dann nicht mehr als Wendeflächen benötigt werden und der Auspark- bzw. Wendevorgang zukünftig über die neue, öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen kann.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als bedingte Festsetzung formuliert um die darüber in Anspruch genommenen Flächen schnellstmöglich wieder zu entsiegeln und zu begrünen. Sie unterliegen nach Wegfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes den Festsetzungen zum Vorgarten (gemäß 9.1 textliche Festsetzungen).

9.5. Stellplätze und Garagen

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Daher ist die Errichtung von Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätzen (St) nur in den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig. Der Stauraum vor der Garageneinfahrt, bzw.

dem Carport muss mind. 5,0 m betragen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 in der seit dem 24.09.2022 gültigen Fassung.

Öffentliche Parkmöglichkeiten werden in Absprache mit der Stadt Hilden im seitlichen Straßenraum der Erschließungsstraße geschaffen.

9.6. Nebenanlagen

Durch den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete nur die folgenden Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW zulässig sind.

- Mauern und Einfriedungen (gemäß örtlicher Bauvorschrift 1) (Nr. 7a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung der Gärten dienen (Nr. 10e)
- überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze (Nr. 15a)
- unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile von baulichen Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen (gemäß textlicher Festsetzung 6.2), Pergolen und Bienenfreistände (Nr. 15e)

Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität der Grundstücksnutzung erreicht, ohne die beabsichtigte Struktur des Gebietes zu verändern.

Für die Errichtung von Terrassen wird zur Minimierung der versiegelten Flächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass unter Einhaltung der GRZ die Baugrenzen maximal um 3,0 m im rückwärtigen Bereich überschritten werden dürfen. Aus demselben Grund wird die maximale Breite für die Zuwegung zu den Hauseingängen auf eine Breite von 2,0 m festgesetzt.

9.7. Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der, durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW ermittelten, $L_{\text{night}} >50 \leq 55$ dB(A) Isophone der Bahnstrecke von Köln nach Düsseldorf. Daraus ergibt sich gemäß DIN 18005 Teil 1 ein Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahmen. Es wird daher festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Räume, die als Kinderzimmer dienen oder zum Schlafen geeignet sind mit schalldämmenden und, soweit nicht bereits vorgesehen, fensterunabhängigen Lüftungssystemen gemäß VDI 2719 ausgestattet werden müssen.

9.8. Umweltbezogene Belange

Zur Förderung der biologischen Vielfalt und um nachteilige Auswirkungen auf Klima, Natur, Boden und Wasser zu verhindern, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zu umweltbezogenen Belangen festgesetzt.

9.8.1. Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.8.1.1. Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen (gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6) dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen- oder Wiesenflächen. Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenbereiche sind mit dauerhaftem Bewuchs oder Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden anzulegen. Zudem ist in den Vorgartenbereichen des WA1, WA2, und WA3 jeweils 1 standortgerechter Baum (Apfeldorn (*Crataegus lavallei* „*Carrierei*“) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt, STU 18-20 cm) anzupflanzen. Aus städtebaulichen Gründen (einheitliches Erscheinungsbild) wird dabei lediglich eine einzelne Sorte vorgegeben.

Der Vorgarten wird dabei definiert als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger, vorderer Baugrenze. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Dadurch wird der Anteil versiegelter Flächen, die sich nachteilig auf Klima und Ökologie auswirken, minimal gehalten. Zudem wirken sich heimische und standortgerechte Bepflanzungen positiv auf Fauna und Ökologie aus. Der Wasserhaushalt profitiert ebenfalls von einer Bepflanzung, da der Boden so ein größeres Wasserrückhaltevermögen besitzt.

9.8.1.2. Kies- und Schotterflächen

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Hierdurch wird ebenfalls der Anteil versiegelter Flächen, die sich nachteilig auf Klima und Ökologie auswirken minimal gehalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten können den natürlichen Wasserhaushalt negativ beeinflussen. Dies wird hierdurch vermieden.

9.8.1.3. Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen dem Klima und wirken kompensierend bei stärkeren Regenereignissen. Zudem wirken sie einer Aufheizung der Dachflächen entgegen und bieten die Möglichkeit zur Versickerung trotz versiegelter Fläche. Es sind daher die Dachflächen der Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Hierbei muss mindestens ein flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern ausgebildet werden. Der Deckungsgrad der Vegetation muss mindestens 90 % betragen. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist einzuhalten.

9.8.1.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als weitere Maßnahmen werden Pflanzgebote festgesetzt. Hierbei sind gemäß zeichnerischer Darstellung Hecken anzupflanzen. Die Hecken sind entweder als eine zweireihige Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*), (Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen) oder eine freiwachsende Hecke gem. Pflanzliste (Sträucher) (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, Pflanzraster 1x1,5 m, Reihen um 0,5 m versetzt) anzulegen. Der an der westlichen Plangebietsgrenze zu errichtende Zaun (gemäß Örtlicher Bauvorschrift - 1. Einfriedungen) wird ebenfalls mit einer Hecke eingegrünt. Die Hecke ist dabei als einreihige Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*), (Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 3 Pflanzen) anzulegen.

Darüber hinaus ist den Baugrundstücken im WA1, WA2 und WA3 jeweils mindestens 1 Einzelbaum: Obstbaum, standortgerecht, Mindestqualität: Halbstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen.

Eine heimische und standortgerechte Bepflanzung wirkt sich positiv auf Fauna, Ökologie und das Klima aus. Bäume und Hecken stellen wichtige Lebens- und Fortpflanzungsräume für einige heimische Vogelarten dar.

Pflanzliste (Sträucher):

<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche / Weißbuche	<i>Rosa canina</i> Hunds-Rose (d)
<i>Cornus mas</i> Kornelkirsche	<i>Rosa rugosa</i> Apfel-Rose (d)
<i>Corylus avellana</i> Haselnuss	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i> Weißdorn (d, a)	<i>Salix purpurea</i> Purpurweide
<i>Ligustrum vulgare</i> Gewöhnlicher Liguster	<i>Salix viminalis</i> Korbweide
<i>Prunus spinosa</i> Schlehdorn (d, a)	<i>Viburnum opulus</i> Gewöhnlicher Schneeball (a, g)

d = dornig; a = ausläuferbildend; g = giftig

9.8.1.5. Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung

Zur langfristigen Sicherung der zur Anpflanzung festgesetzten Pflanzen wird festgesetzt, dass sämtliche dieser Pflanzen dauerhaft zu unterhalten sind und einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung unterliegen.

Somit wird sichergestellt, dass die positiven Effekte die aus der Bepflanzung resultieren, dauerhaft aufrechterhalten werden.

9.8.1.6. Regenwasserversickerung

Für die Befestigung von Zufahrten und -wegen, Stellplätzen und Terrassen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Belagsarten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu verwenden. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Wasserdurchlässige Belagsarten erlauben eine Versickerung von Regenwasser an Ort und Stelle, sodass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert wird. Wasserundurchlässige Sperrschichten haben einen entgegengesetzten Einfluss, sodass diese nicht zulässig sind. Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt werden so gering wie möglich gehalten.

9.9. Ver- und Entsorgung

9.9.1. Strom, Wasser

Leitungen der Versorgungsträger sind im Erikaweg vorhanden. Die Vorhabenfläche kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Erschließung durch alle notwendigen Versorgungsträger ist damit gesichert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den geplanten Erschließungswegen verlegt.

Die Stromversorgung im Plangebiet ist abhängig vom Leistungsbedarf der Objekte. Gegebenenfalls ist die Errichtung eines oberirdischen Kabelverteilerschranks notwendig. Hierfür wurde eine ca. 5 m² große Fläche, angrenzend an die Erschließungsstraße, im Bereich der Grenze zwischen WA3 und WA4 vorgesehen.

Für die Löschwasserversorgung muss in Absprache mit der Feuerwehr im Bereich des Wendehammers ein Unterflurhydrant mit einer Wasserlieferung von mind. 48 m³/h installiert werden. Details zur Ausführung werden in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag geregelt.

9.9.2. Abwasser

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist somit gesichert. Das Plangebiet wurde vor dem 01.01.1996 bebaut. Das bestehende Gebäude ist aktuell an den vorhandenen Schmutzwasserkanal Kanal im Erikaweg angeschlossen. Das anfallende Regenwasser auf dem Flurstück 222 wird in den ebenfalls vorhandenen Regenwasserkanal im Erikaweg abgeführt. Der ebenfalls zum Plangebiet gehörende Teil des Flurstücks 221 ist unbebaut. Die Niederschläge werden nicht abgeführt und versickern vor Ort.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt weiterhin über den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die Dimensionierung dieser Anlage reicht aus, um das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes gemeinwohlverträglich auf den Grundstücken versickert werden. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass die Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge von Dachflächen baulicher Anlagen auf den Privatgrundstücken über Rigolen stattfindet.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt mit der Ausführungsplanung. Die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung auf den Grundstücken wurde jedoch bereits im Baugrundgutachten² und einer ersten Rigolenvorplanung durch das Büro Dipl.-Geol. Georg Störing dargelegt. Zur Sicherstellung der Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und -wege, sowie Stellplätze und Terrassen aus wasserdurchlässigen Materialien zu errichten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der (geplanten) Wasserschutzzone III a erfolgt die Versickerung über eine Rohrrigole. Zudem muss der auf den Straßen eingehende Niederschlag vorbehandelt werden und eine Möglichkeit der Rückhaltung, z. B. mittels eines Stauraumkanals geschaffen werden.

Die Vorgaben des Gutachtens zur Baugrunduntersuchung sind zu beachten. Danach kann die Versickerung des Oberflächenwassers ab einer Tiefe von 2,90/4,80 m u. GOK in den gewachsenen Fein- bis Mittelkies erfolgen. Der über dem Fein- und Mittelkies anstehende Lehm eignet sich nicht zur Versickerung.

Zur weiteren Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in die Versickerungsanlagen werden Retentionszisternen empfohlen. Diese Rückhaltemaßnahme dient der Entlastung der Versickerungsanlagen. Das Wasser der Zisternen kann gleichzeitig zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Das Entwässerungskonzept des Plangebiets wird im weiteren Verlauf mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt sowie den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Das Konzept wird ebenfalls die Dimensionierung in Bezug auf Starkregen mit berücksichtigen. Die benötigten bau- und wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden durch den Vorhabenträger beschafft.

9.9.3. Wärmeversorgung

Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfs kommen Wärmepumpen (Grundwasser-, Erdwärme- oder Luftwärmepumpen) zur Erzeugung von Warmwasser zum Einsatz. Daneben werden alle entsprechend ausgerichteten Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet. Der erzeugte Strom kann sowohl zum Eigenverbrauch als auch zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz genutzt werden.

Durch den konsequenten Einsatz von Wärmepumpen für jedes Wohngebäude kann auf die Versorgung mit Gas verzichtet werden. Daher werden auch keine Gasleitungen verlegt.

² DIPLOM-GEOLOGE GEORG STÖRING (2022): Baugrunduntersuchung

9.9.4. Abfall

Die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle ist kommunal geregelt. Wertstoffbehälter stehen im Umfeld des Plangebietes.

Für die Abholung der Müllgefäße der Anwohner der nach Süden führenden Stichstraße wird auf privatem Grund eine Sammelstelle im Bereich des Wendehammers eingerichtet.

9.10. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Es sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

10. Bauordnerische Festsetzungen

Einfriedungen

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Die Festsetzung von Höhenbegrenzungen für Einfriedungen dienen dem Ziel, Barrierewirkungen zu vermeiden. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke würden hohe, blickundurchlässige Einfriedungen eine Barrierewirkung entfalten, die das Ortsbild beeinträchtigt.

Daher sind zur Grundstückseinfriedung nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken gemäß Pflanzliste (Textliche Festsetzung 9.4) sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Verblendungen von Zäunen sind unzulässig. Davon abweichend ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme des Carportbereiches, ein geschlossener Holzzaun mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten. Der Abstand von Zäunen zur Bodenoberfläche muss mindestens 10 cm betragen. Einfriedungen in Form von Mauern sind nur in den Vorgartenbereichen zulässig (gemäß Definition Vorgartenbereich unter textlicher Festsetzung Ziffer 9.1).

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Terrassentrennwände sind außerhalb der Vorgartenbereiche bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, zulässig.
- Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Überschreitung der Höhe bis auf 1,80 m zulässig.
- In den Vorgartenbereichen (gemäß Definition Vorgartenbereich unter textlicher Festsetzung Ziffer 9.1) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Der an der westlichen Plangebietsgrenze zu errichtende Zaun dient als Ersatz für die sichtschützenden Garagen, die bislang an Teilen der Plangebietsgrenze befindlich sind, weshalb von den grundsätzlichen Festlegungen in Bezug auf Einfriedungen an dieser Stelle abgewichen wird. Der rückwärtige Bereich der Carports wird ebenfalls geschlossen ausgeführt,

sodass sich ein einheitlicher, geschlossener Sichtschutz entlang der Plangebietsgrenze im Bereich der bisherigen Garagenstandorte ergibt. Die bauliche Ausführung des Carports, insbesondere die geschlossene Rückwand, wird in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Fortführung des Zaunes entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze dient dem städtebaulichen Gesamtbild.

11. Nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Folgende Hinweise wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 formuliert und sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten:

▪ **Altlasten**

Im westlichen Bereich des Flurstücks 222 ist eine im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann geführte Altablagerung verzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine nicht näher untersuchte Verfüllung aus dem Jahre 1943. Eine im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Untersuchung zeigt die Überschreitung einiger Werte gem. BBodSchV. Die Aussagen des Altlastengutachtens³ sind zu beachten. Dies umfasst unter anderem die ordnungsgemäße Entfernung und Entsorgung der Schotterverfüllung. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altlastenstandortes zu beteiligen.

▪ **Bodendenkmale / Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal 1, 51491 Overath unverzüglich zu informieren.

▪ **Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung 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 Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittlräumung zu beachten.

³ DIPLOM-GEOLOGE GEORG STÖRING (2022): Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung

▪ **Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard**

Für Gebäude im Plangebiet ist mindestens der Energiestandard Effizienzhaus 55 einzuhalten. Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfes kommen Wärmepumpen zum Einsatz. Daneben werden entsprechend ausgerichtete Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet.

Die Gebäude im Plangebiet werden mit Wallboxen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

▪ **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen anzuwenden. Dazu gehören:

- Das Zeitfenster für Gehölzentfernungen ist die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Die Abrissarbeiten der Gebäude können von Mitte August bis Ende September stattfinden, ist dies nicht möglich, so ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung notwendig.
- Details zum Schutz gebäudebewohnender Arten sind dem Artenschutzgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 zu entnehmen und zu beachten. Ebenso sind die dort beschriebenen Artenschutzmaßnahmen für einzelne Arten zu beachten.
- In dem Neubaugebiet ist auf die Installation "fledermausfreundlicher" Beleuchtung zu achten. Ebenso ist darauf zu achten, dass transparente und spiegelnde Materialien verwendet werden, die für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8% (bei Isolierverglasung max. 15%) zu reduzieren.
- Die Bepflanzung und Gestaltung der Gärten und Vorgärten hat naturnah zu erfolgen.

▪ **Schutz des Mutterbodens**

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.

▪ **Beleuchtung**

Die Beleuchtung des Plangebiets ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren (z.B. durch Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren). Der Lichtstrahl der Lampen hat immer nach unten gerichtet zu sein und die Lampen müssen sich in einem geschlossenen, nach oben abgeschirmtem Gehäuse befinden. Es sind Leuchtmittel mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum zu verwenden. Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte so gering wie möglich zu halten. Strahlung über die Horizontale ist zu vermeiden.

- **Pflanzungen**

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- bzw. Hochbautätigkeiten durchzuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Frühjahr oder Herbst). Das Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

- **Abfall**

Die Anlieger der Stichstraßen ohne Wendeplätze für Entsorgungsfahrzeuge müssen ihre Abfallbehälter an Sammlungstagen an der gekennzeichneten Abfallbehältersammelstelle bereitstellen.

- **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind deckungsgleich.

- **Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

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

12. Vorbeugender Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Ebenso liegt das Plangebiet nicht in einem Gefahrenbereich gemäß der HWRM-RL Gefahrenkarte. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen von 0,1- 0,5 m im Nordwesten des Plangebietes. Durch erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhen und erhöhte Gebäudeeinlässe wird den Schadenspotential von Starkregenereignissen entgegengewirkt.

13. Flächenbilanz

Aus der folgenden Tabelle gehen die städtebaulichen Übersichtsdaten hervor.

Tab. 1: Flächenbilanz

Gebietsart / Nutzung	Fläche in m²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	2.646	76,12
Fläche für Versorgungsanlagen	5	0,14
Straßenverkehrsfläche	825	23,74
<i>davon öffentlich:</i>	769	
<i>davon privat:</i>	56	
Summe	3.476	100,00

14. Bodenordnung

Das zu bebauende Flurstück besteht aus einem großen zusammenhängenden Grundstück. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht durchzuführen.

15. Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung der Wohnhäuser erforderlichen Flächen sind im Eigentum des Antragstellers.

16. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Hilden keine Kosten, da ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der gesamten Planungs- und Gutachterkosten abgeschlossen wurde.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46

Umweltbericht

18.04.2023

Vorhabenträger: rse Bau GmbH
Melatenweg 60f
46459 Rees

freude am
eigentum: **rse**

Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

OEKOPLAN 
Ingenieure GmbH & Co. KG

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Einleitung	1
1.	Einführung.....	1
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	1
2.1.	Lage des Planungsraumes	1
2.2.	Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	2
3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
3.1.	Fachgesetze	5
3.2.	Fachpläne.....	5
3.2.1.	Landes- und Regionalplanung	5
3.2.2.	Flächennutzungsplan.....	7
3.2.3.	Landschaftsplan.....	9
3.2.4.	Bebauungspläne.....	9
3.2.5.	Sonstige Planungsvorgaben und Informationen.....	9
3.2.5.1.	Kulturlandschaftsschutz.....	9
4.	Angewandte Prüf- und Untersuchungsmethoden	10
4.1.	Methodische Vorgehensweise	10
4.2.	Datengrundlagen und Untersuchungstiefe	11
4.2.1.	Datengrundlagen	11
4.2.2.	Untersuchungstiefe.....	11
5.	Prüf- und Bewertungskriterien	12
II.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
1.	Basisszenario und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	13
1.1.	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	13
1.1.1.	Wohnumfeld.....	13
1.1.2.	Lärmsituation	14
1.1.3.	Luftverschmutzung.....	18
1.1.4.	Licht.....	20
1.1.5.	Störfallschutz	20
1.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	21
1.2.1.	Schutzgebiete und Biotopverbundflächen	21
1.2.1.1.	NATURA-2000-Gebiete.....	21
1.2.1.2.	Naturschutzgebiete.....	21
1.2.1.3.	Landschaftsschutzgebiete	21
1.2.1.4.	Gesetzlich geschützte Biotope	21

1.2.1.5.	Flächen des Biotopkatasters	21
1.2.1.6.	Biotopverbundflächen.....	21
1.2.2.	Tiere, Pflanzen und Biotope	22
1.2.3.	Biologische Vielfalt.....	25
1.3.	Schutzgut Fläche	26
1.4.	Schutzgut Boden	28
1.4.1.	Boden	28
1.4.2.	Geologisch schutzwürdige Objekte	30
1.4.3.	Altlasten und Kampfmittel	30
1.5.	Schutzgut Wasser.....	31
1.5.1.	Fließgewässer	31
1.5.2.	Stehende Gewässer	31
1.5.3.	Grundwasser	31
1.5.4.	Wasserschutzgebiete.....	32
1.5.5.	Hochwasserschutz.....	33
1.6.	Schutzgut Klima, Luft.....	35
1.6.1.	Klimatische Situation.....	35
1.6.2.	Auswirkungen des Klimawandels und städtebauliche Vorsorgemaßnahmen	38
1.7.	Schutzgut Landschaft, Landschafts- und Ortsbild	40
1.7.1.	Freizeit und Erholung.....	40
1.7.2.	Landschafts- und Ortsbild	40
1.8.	Schutzgut Kulturelles Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und archäologischen Schätze sowie sonstige Sachgüter.....	41
1.8.1.	Einführung	41
1.8.2.	Archäologisches Erbe	41
1.8.3.	Bau- und kunsthistorisches Erbe.....	43
1.8.4.	Landschaftliches Erbe.....	43
1.9.	Sonstige Sachgüter.....	43
1.9.1.	Landwirtschaft.....	43
1.9.2.	Forstwirtschaftliche Nutzung	43
1.10.	Wechselwirkungen.....	44
1.11.	Zusammenfassende Bewertung.....	46
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung.....	47
2.1.	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	47
2.2.	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	47
2.2.1.	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten ..	47
2.2.2.	Nutzung der natürlichen Ressourcen	47

2.2.3.	Art und Menge an Emissionen	47
2.2.4.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	48
2.2.5.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	48
2.2.6.	Kumulierung von Auswirkungen mit anderen Vorhaben	48
2.2.7.	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	48
2.2.8.	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	49
2.2.9.	Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens.....	49
2.2.10.	Übereinstimmung mit regional- und landesplanerischen Zielen.....	49
2.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
2.3.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	49
2.3.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	50
2.3.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	50
2.3.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	50
2.3.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	50
2.3.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	51
2.3.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung.....	51
2.3.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	51
2.3.9.	Auswirkungen auf Schutzgebiete	51
2.3.10.	Wechselwirkungen.....	51
2.3.11.	Artenschutzrechtliche Auswirkungen.....	52
2.4.	Zusammenfassende Auswirkungsprognose.....	52
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	53
3.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	53
3.2.	Maßnahmen zum Ausgleich.....	54
4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	54
5.	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	58
III.	Zusätzliche Angaben	58
1.	Verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	58
2.	Maßnahmen zur Überwachung	58
IV.	Zusammenfassung	59
V.	Anhang	62

1.	Liste der verwendeten Fachgesetze	62
2.	Kennzahlen der Bodeneinheit B8 (Kennung auf der gedruckten Bodenkarte)	71

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265	2
Abb. 2:	Bebauungsplanentwurf	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf mit Darstellung des Plangebietes (rot)	6
Abb. 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden mit Geltungsbereich der Vorhabenfläche	8
Abb. 5:	Übersicht über benachbarte Bebauungsplangebiete mit Geltungsbereich der Vorhabenfläche (schwarz)	13
Abb. 6:	Lärmkarte (3. Runde, 2017) Straßenverkehr (24 h-Pegel)	16
Abb. 7:	Lärmkarte (3. Runde, 2017) für Straßenverkehr (nachts)	16
Abb. 8:	Lärmkarte (3. Runde, 2017) Schienenverkehr, Bund (24 h-Pegel)	17
Abb. 9:	Lärmkarte (3. Runde, 2017) für Schienenverkehr, Bund (nachts)	17
Abb. 10:	Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich (rot)	22
Abb. 11:	Ausschnitt aus der Bodenkarte NRW	28
Abb. 12:	Ausschnitt aus der Bodenkarte NRW (rot schraffierte Flächen: geringe Wahrscheinlichkeit auf Naturnähe)	30
Abb. 13:	Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte Hilden – Starkregenindex 10 für das Plangebiet (orange)	33
Abb. 14:	Auszug aus der Klimafunktionskarte Hilden	36
Abb. 15:	Auszug aus der Karte der Planungshinweise Stadtklima der Stadt Hilden	37
Abb. 16:	Mittlere Feinstaub (PM10)-Immission im Stadtgebiet Hilden (Auszug)	38
Abb. 17:	Städtebaulicher Entwurf – Variante 1	55
Abb. 18:	Städtebaulicher Entwurf – Variante 2	56
Abb. 19:	Städtebaulicher Entwurf – Variante 3	57

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Empfindlichkeiten gegenüber Lärmimmissionen (alle Werte in dB(A))	15
Tab. 2:	Fläche am 31.12.2020 nach Nutzungsarten	27
Tab. 3:	Klimadaten im Plangebiet	35
Tab. 4:	Wechselwirkungen	44

I. Einleitung

1. Einführung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 09.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB 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), für den Bereich der Grundstücke Erikaweg 44-46 beschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat weiterhin beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25) auf Grundlage der Variante 3 des städtebaulichen Entwurfes fortzuführen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 2 Abs. 4 für Bauleitplanverfahren die Durchführung einer Umweltprüfung vor. Nur in Ausnahmefällen kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (BauGB § 13 Abs. 4, § 34 Abs. 4, § 35 Abs. 6 und § 244 Abs. 2). Gemäß § 2a sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 BauGB.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(Anlage 1 Nr.1 Buchstabe a BauGB)

2.1. Lage des Planungsraumes

Das Plangebiet liegt im Süden von Hilden am *Erikaweg* 44-46. Es handelt sich um die Flurstücke 222 und den unbebauten westlichen Teil des Flurstücks 221 der Flur 21 in der Gemarkung Hilden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.500 m².

Im Osten wird das Plangebiet durch den *Erikaweg* begrenzt. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke, die über den *Kastanienweg* bzw. *Lehmkuhlerweg* erschlossen sind. Im Westen, entlang des *Wacholderwegs* liegen ebenfalls bebaute Grundstücke.

Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes liegen Altgebäude, die abgerissen werden sollen. Es handelt sich um eine alte Gaststätte sowie westlich angrenzende Parkplatzflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche/Abstellfläche genutzt.

Die Lage im Raum ist Abb. 1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 25 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Abb. 1: Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265

2.2. Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau von vier Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten am Erikaweg 44.

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Der Geltungsbereich wird hierbei in verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt.

Am *Erikaweg* wird eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus in offener Bauweise mit traufständigem Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung darf hierbei 35° - 45° betragen. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt eins (I). Die maximale Traufhöhe (TH) wird mit 4,80 m ü. BP (Bezugspunkt) festgesetzt, die maximale Firsthöhe (FH) mit 10,11 m ü. BP. Der Bezugspunkt liegt dabei bei BP = 50,0 m ü. NHN. Das Höchstmaß der Wohneinheiten im Haus beträgt drei (3).

Für die über die anzulegende Erschließungsstraße erreichbaren Grundstücke im hinteren Bereich des Plangebiets wird eine Bebauung mit Doppelhäusern und maximal zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise mit Flachdach festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 5° festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m ü. BP. Das Höchstmaß der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beträgt eins (1).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO für das WA2 und WA3 mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen sind bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Im WA1 und WA4 wird die GRZ mit 0,6 ohne weitere zulässige Überschreitung festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Maximalüberschreitung gem. § 19 BauNVO. Somit wird den Anforderungen zum sparsamen Baulandverbrauch entsprochen.

Die öffentliche Erschließung findet über den *Erikaweg* statt und verläuft an der nördlichen Plangebietsgrenze. Über einen Wendekreis mit nach Süden verlaufender Stichstraße werden die südlich gelegenen Grundstücke angebunden. Der Wendekreis hat einen Radius von 9,0 m. Eine Verlängerung der Erschließungsstraße im Norden über den Wendekreis hinaus ermöglicht die nachträgliche Erschließung der nördlich des Plangebiets gelegenen Flurstücke. Zudem befinden sich dort zwei, zum Mehrfamilienhaus am Erikaweg gehörenden, Carports. Die südlich des Plangebiets gelegenen Grundstücke, können zu einem späteren Zeitpunkt über die nach Süden verlaufende Stichstraße erschlossen werden.

Garagen- und Carportdächer werden begrünt und soweit möglich, werden versiegelte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt.

Weiterhin wird im Plangebiet die Anpflanzung von jeweils 1 Obstbaum auf den Grundstücken der Doppelhaushälften und Hecken entlang von Teilen der Plangebietsgrenze festgesetzt. Die Festsetzungen für die Gestaltung der Vorgärten und Gärten (Bewuchs und Pflanzbeete) fördern den Artenreichtum.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren eine Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 20 erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



I. Zeichnerische Festsetzungen (§9 (1) BauGB)

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- zulässige Haustypen, z. B. Doppelhäuser
- DNG Dachneigung
- PD, SD Dachform: Pultdach, Satteldach

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parken von Fahrzeugen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen, Anlagen Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

- Ga Garage
- St Stellplatz
- Cp Carport
- As Abfallbehältersammelplatz

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zugleich des Vorhaben- und Erschließungsplans

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Anforderungen an die Gestaltung: Firstrichtung

8. Bestandsangaben und Katastersignaturen

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude zum Abbruch vorgesehen
- Flurstücksgrenze
- 293 Flurstücksnummer
- 17,21m Höhenpunkte in m ü. NNH

8. Sonstige Darstellungen

- 3,9 Bemärfungen
- 90° Winkel
- R 8,0 Radius
- Bezugspunkt über NNH (Normalhöhen-Null DHHN 2016)

Abb. 2: Bebauungsplanentwurf

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

(Anlage 1 Nr.1 Buchstabe b BauGB)

3.1. Fachgesetze

Neben dem Baugesetzbuch sind es weitere Fachgesetze des Bundes und des Landes NRW, in denen Ziele und Grundsätze für die jeweiligen Schutzgüter definiert werden. Im Anhang werden die für die vorliegende Planung relevanten Gesetze aufgeführt.

3.2. Fachpläne

3.2.1. Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen¹ (LEP NRW), in dem alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt sind, ist seit 2019 rechtswirksam. Im Landesentwicklungsplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als „Siedlungsraum“ dargestellt.

Gemäß dem Ziel 2-3 (Siedlung und Freiraum) des LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den dafür regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel.

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen.

¹ MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

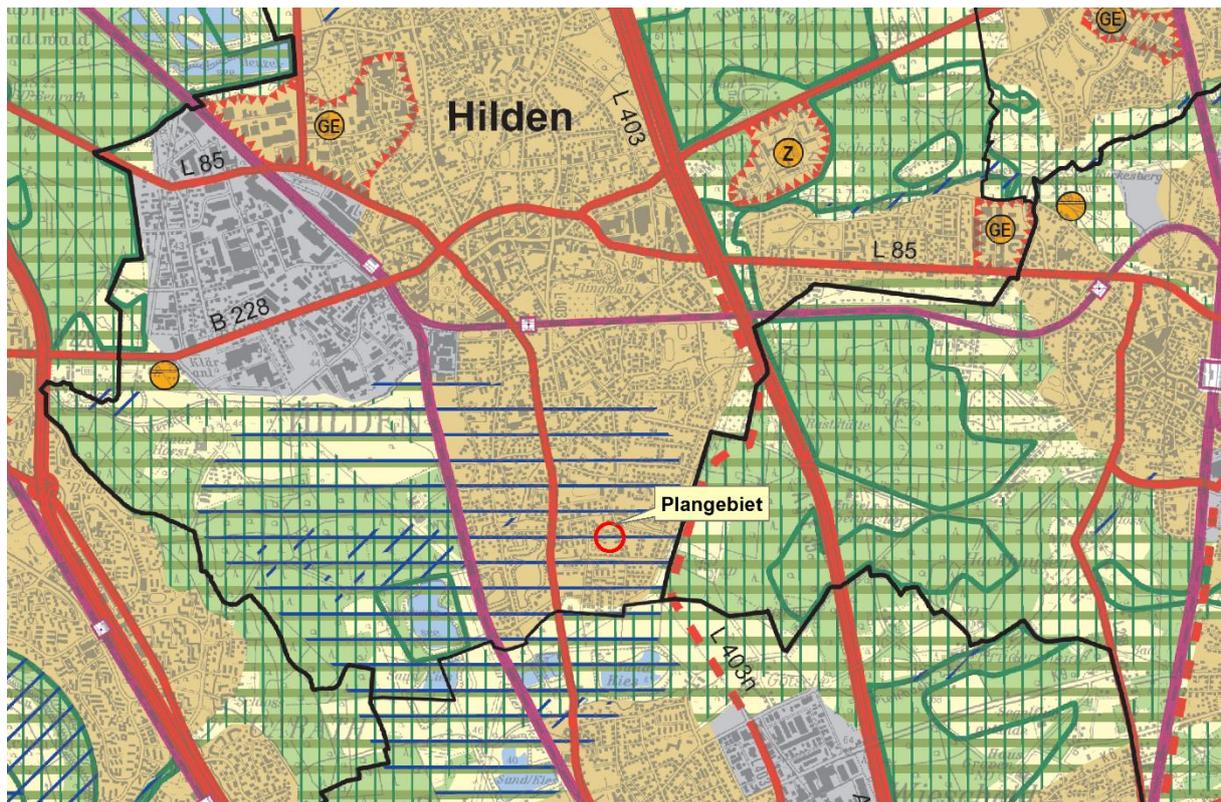


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf mit Darstellung des Plangebietes (rot)

Der Regionalplan Düsseldorf² (RPD) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar (vgl. Abb. 3).

Dazu heißt es im Regionalplan:

Ziel 1 „Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet.“ [...]

In den Erläuterungen zum Ziel 1 wird dazu ausgeführt:

„Der Siedlungsraum besteht aus den zeichnerisch dargestellten Bereichen, die in der Legende unter „1. Siedlungsraum“ aufgeführt sind. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung wird durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum eine Entwicklung gewährleistet, die zur langfristigen Auslastung der Infrastruktur beiträgt, Verkehr vermeidet und zusammenhängenden Freiraum sichert.“ {...]

Mit der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ ist diese Voraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 gegeben.

Ferner gilt die landesplanerische Vorgabe

- Vorrang der Innenentwicklung
- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ werden im Süden der Stadt Hilden (und damit im Plangebiet) von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert.

² BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2018): Regionalplan Düsseldorf

Dazu heißt es Im Regionalplan:

Ziel 1: „In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Menge und /oder Güte beeinträchtigen oder gefährden können. Nutzungen, die standörtlich den sonstigen zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans entsprechen, sowie bestehende verbindliche Bauleitpläne und Baurechte bleiben unberührt.“

Der Regionalplan führt weiter aus:

G1: „In den dargestellten Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz soll die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.“

3.2.2. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

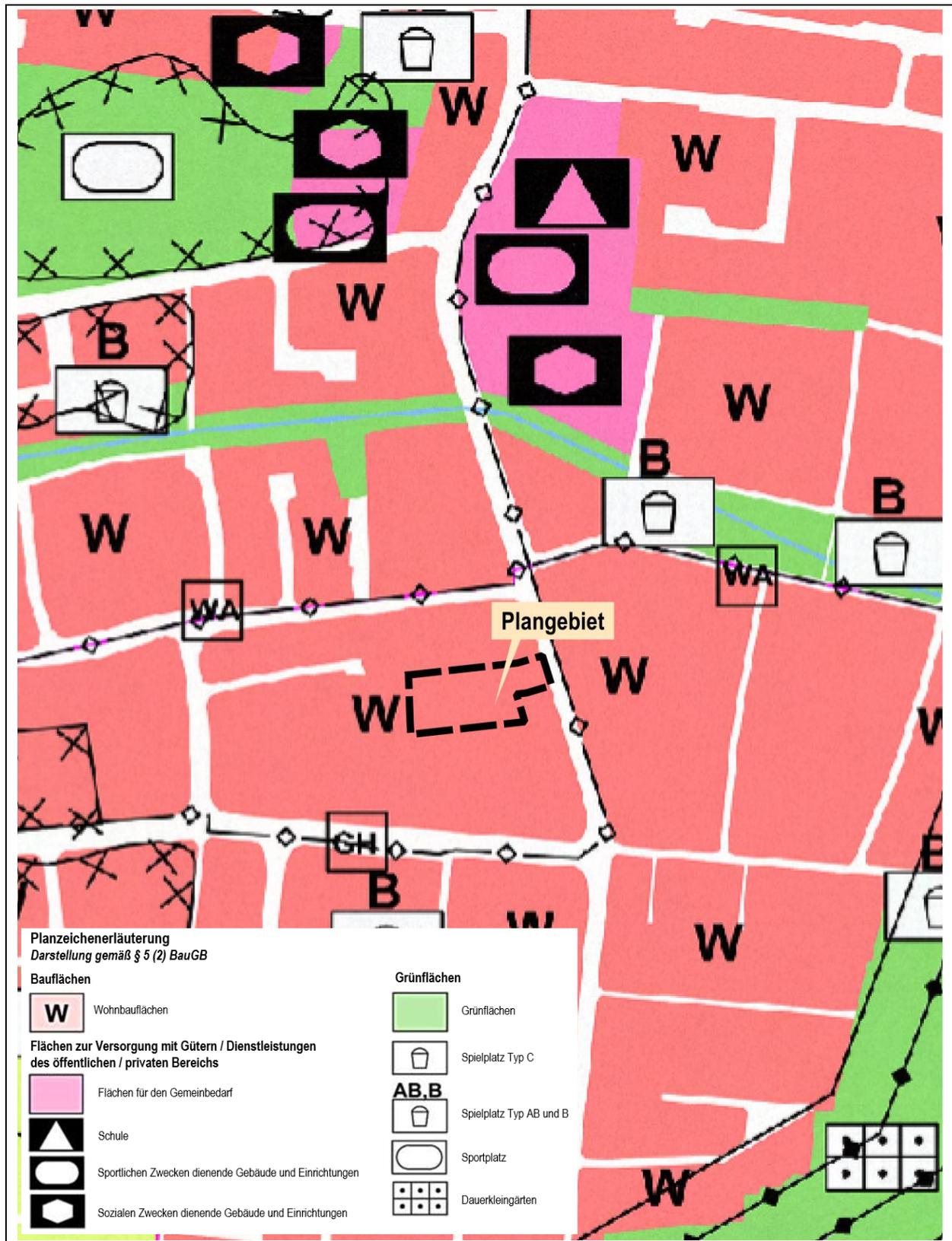


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden³ mit Geltungsbereich der Vorhabenfläche

³ STADT HILDEN: FNP und Satzungen. Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 24.Mai 2022. URL vom 24.05.2022: https://geoportal.hilden.de/karten/fnp_satzungen/

3.2.3. Landschaftsplan

Der Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des für die Region gültigen Landschaftsplanes⁴.

3.2.4. Bebauungspläne

Das heutige Baurecht auf diesen Flächen wird durch zwei Bebauungspläne gesichert. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2, (April 1961) der südliche Teil ist durch den Bebauungsplan Nr. 20 (April 1960) abgedeckt. Für die Realisierung des beschriebenen Bauverfahrens ist eine teilweise Überplanung nötig. Dies soll nicht über eine Änderung der bestehenden Pläne, sondern über eine Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgen.

3.2.5. Sonstige Planungsvorgaben und Informationen

3.2.5.1. Kulturlandschaftsschutz

Der Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf⁵ beschäftigt sich mit dem historisch gewachsenen landschaftlichen Kulturerbe. Der Fachbeitrag ermöglicht die räumliche Identifikation kulturgeschichtlich sensibler Bereiche auf der regionalen Planungsebene 1:50.000.

Die bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche (KLB) sollen durch gebietskonkrete Festlegungen einschließlich Aussagen zum jeweiligen Schutzzweck geschützt werden. Den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen und ggf. deren Umgebung sind aufgrund der gesetzlichen Schutzansprüche nur solche Nutzungen zuzuweisen, die den Bestand und die wirksame langfristige Erhaltung der kulturhistorischen Wertigkeit nicht beeinträchtigen. Gegebenenfalls sind planerische Beschränkungen für Vorhaben und Maßnahmen vorzusehen.

Die Stadt Hilden gehört überwiegend zur Teilregion Düsseldorfer Rheinschiene, die nord-östlichen Teile des Stadtgebiets werden hingegen der Teilregion Bergisches Land und dort dem Kulturlandschaftsraum „Niederbergisch- Märkisches Land“ zugeordnet. Die Vorhabenfläche selbst befindet sich im Kulturlandschaftsbereich „Rheinschiene“.

Kulturlandschaftliches und denkmalpflegerisches Ziel im Rahmen der Regionalplanung ist eine erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung. Dazu führt der Fachbeitrag die folgenden Ziele auf:

1. *Bewahren und Sichern der Strukturen von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt- und Ortskernen*
2. *Bewahren und Sichern der Elemente, Strukturen und Sichträume von Adelssitzen und Hofanlagen*
3. *Bewahren des Kulturlandschaftsgefüges*
4. *Wahren als landschaftliche Dominante*

⁴ KREIS METTMANN (2012): Landschaftsplan Kreis Mettmann Raumeinheit D Ausschnitt Hilden

⁵ LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (2013): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf

5. *Sichern linearer Strukturen*
6. *Sichern kulturgeschichtlich bedeutsamer Böden*
7. *Achten von Ereignisorten*
8. *Bewahren überlieferter naturnaher Landschaftselemente*

Das Ortszentrum von Hilden gehört zum bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „Historischer Ortskern Hilden“ (RPD 215). Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung hingegen liegt in keinem bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich.

Die unterschiedlichen Landschaftsräume in Plangebiet des Regionalplan Düsseldorf haben zu jeweils charakteristischen archäologischen und historischen Entwicklungen geführt. Der Raum Hilden gehört in Teilen zum Archäologischen Bereich Römischer Limes und Limesstraße (RPD I). Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung selbst liegt nicht innerhalb des Archäologischen Bereiches.

4. Angewandte Prüf- und Untersuchungsmethoden

4.1. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Einschätzung der Umweltfolgen durch die Realisierung der beschriebenen Planungen orientiert sich an den in § 2a BauGB geforderten Angaben für einen Umweltbericht. Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen des Vorhabens bezieht die benachbarten Landschaftsbereiche mit ein. Dadurch sind die bestehenden (Vor-) Belastungen des Raumes erfasst. Außerdem können die umweltrelevanten Wirkungen durch die vorliegende Planung auf die einzelnen Schutzgüter einbezogen werden.

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Darstellungen und Festlegungen im Bauleitplan. Die Beschreibung der Entwicklung des Raumes bei Nichtdurchführung ist Bestandteil der Umweltprüfung. Die Grundlage der Umweltprüfung bildet die Beschreibung des Umweltzustandes. Zu den zu betrachtenden Schutzgütern gehören:

- ❖ Mensch, Bevölkerung und Gesundheit
- ❖ Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- ❖ Fläche
- ❖ Boden
- ❖ Wasser
- ❖ Luft
- ❖ Klima
- ❖ Landschaft
- ❖ kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- ❖ Wechselwirkungen

4.2. Datengrundlagen und Untersuchungstiefe

4.2.1. Datengrundlagen

Als Datengrundlage für die Umweltprüfung dienen die bei der Stadt Hilden und anderen Behörden und Organisationen vorliegenden Umweltinformationen. Zur Beurteilung des Umweltzustandes und der Umweltziele innerhalb des Untersuchungsraumes wurden insbesondere berücksichtigt:

- Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)⁶
- Flächennutzungsplan der Stadt Hilden⁷
- Karte der schutzwürdigen Böden NRW⁸
- Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen⁹
- Regionalplan Düsseldorf¹⁰
- Unterlagen der Stadt Hilden

Nach der Beschreibung und Bewertung des Istzustandes erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei Realisierung der Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zusätzlich zum vorliegenden Umweltbericht wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹¹, ein landschaftspflegerischer Begleitplan¹² und ein Bodengutachten¹³ erarbeitet.

Bei der Prüfung der Umweltauswirkungen ist der Maßstab des Planwerkes zu berücksichtigen.

4.2.2. Untersuchungstiefe

Nach § 2 Abs. 4 des BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und mit welchem Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die sachgerechte Abwägung erforderlich ist. Von Bedeutung ist dabei der Maßstab, in dem der Plan erstellt wird. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

⁶ URL vom 24.05.2022 (LINFOS): <http://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>

⁷ URL vom 24.05.2022 (GeoPortal Hilden - FNP): https://geoportal.hilden.de/karten/fnp_satzungen/

⁸ GEOLOGISCHER DIENST NRW - LANDESBETRIEB (2018): Karte der schutzwürdigen Böden NRW. 3. Auflage; Bodenschutzfachbeitrag für die räumliche Planung

⁹ URL vom 24.05.2022: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>

¹⁰ BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2018): Regionalplan Düsseldorf

¹¹ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

¹² OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Landschaftspflegerischer Begleitplan

¹³ GEOLOGISCHES BÜRO DIPL. GEOLOGE GEORG STÖRING (2022): Baugrunduntersuchung

5. Prüf- und Bewertungskriterien

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauungs- bzw. Flächennutzungsplänen ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen. Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts berücksichtigen die Planungsebene des Bauungsplanes.

Zur Abschätzung der Umweltfolgen bzw. der Vorbelastungen wurden verschiedene Datenquellen genutzt. Die jeweiligen Datenquellen werden bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter genannt.

II. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

1. Basisszenario und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

(Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a BauGB)

1.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

1.1.1. Wohnumfeld

Bestand

Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 befindet sich im Innenbereich und umfasst Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 20. Für die Umgebung des geplanten Geltungsbereiches existieren ebenfalls Bebauungspläne.



Abb. 5: Übersicht über benachbarte Bebauungsplangebiete¹⁴ mit Geltungsbereich der Vorhabenfläche (schwarz)

¹⁴ STADT HILDEN: Bebauungsplanrecht und Satzungen. Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 24.Mai 2022. URL vom 24.05.2022: https://geoportal.hilden.de/karten/bauplanungsrecht_satzungen/

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Süden die Bebauungspläne Nr. 2A, Nr. 28 und Nr. 30. Nördlich angrenzend liegen die Bebauungspläne Nr. 2B, Nr. 19A und Nr. 116.

Alle diese Bebauungspläne, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 2A enthalten die Festsetzung der Flächen als Wohngebiet (WA/WR).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2A bestehen Festsetzungen für einen Lebensmittel Einzelhandel.

Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 265 fügt sich mit der geplanten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in die angrenzenden Bereiche ein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit denen der oben genannten rechtskräftigen Bebauungspläne vergleichbar. Von einer Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete auf das geplante Wohngebiet ist nicht auszugehen. Ebenso wenig ist eine umgekehrte Beeinträchtigung zu erwarten.

1.1.2. Lärmsituation

Umgebungsärm sind belästigende oder gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die durch Aktivitäten von Menschen verursacht werden. Die EG-Umgebungsärmrichtlinie zählt darunter Lärm, der durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und Flugverkehr auf Straßen und Schienenstrecken und bei Flughäfen verursacht wird. Dazu zählt auch Lärm, der von Industrie- und Gewerbeanlagen ausgeht. Sogenannter Nachbarschaftslärm (private Feste, Musik, Singen etc.), der Lärm am Arbeitsplatz und in Verkehrsmitteln und von Sportanlagen zählt nicht zum Umgebungsärm.

Gesetzliche Regelungen zum Schutz vor Lärm sind insbesondere im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und in der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) enthalten. Während die TA Lärm bedeutsam für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen und die 16. BImSchV i. d. R. bei Neubauten und wesentlichen Änderungen an Verkehrswegen Anwendung findet, werden im Rahmen der Bauleitplanung vor allem die Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 zugrunde gelegt.

Im Rahmen des Geräuschscreenings NRW wurde eine landesweite Übersicht über die Belastung durch einwirkende Quellen erarbeitet. Diese Übersicht soll den Gemeinden helfen, auf ihrer Fläche diejenigen Gebiete festzulegen, in denen wahrscheinlich schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind. Untersucht wurden dazu gemeindebezogen die relevanten Quellenarten

- Straßenverkehr
- Schienenverkehr
- Luftverkehr
- Wasserverkehr
- Industrie und Gewerbe

Die Feststellungen der Immissionen erfolgten über Rechenmodelle. Ausgehend von vorhandenen Daten wurden in einem 50 m-Raster die Schallpegel berechnet, die durch verschiedene Geräuschquellen in der Fläche hervorgerufen werden können. Die rechnerischen Ermittlungen erfolgten entsprechend den üblichen Beurteilungsverfahren so, dass eher zu hohe als zu niedrige Werte abgeschätzt wurden. Die Ergebnisse wurden getrennt für den Tag und die Nacht

sowie nach unterschiedlichen Quellen (Straßen-, Schienen-, Luft- und Wasserverkehr, sowie Industrie und Gewerbe) ermittelt. Entstanden ist ein gemeindebezogenes Kartenwerk im Maßstab 1:100.000. Sie dienen den Kommunen als Orientierungswerte.

Die nachfolgende Tabelle legt die Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte dar, die bei Planungen zu berücksichtigen sind.

Tab. 1: Empfindlichkeiten gegenüber Lärmimmissionen (alle Werte in dB(A))¹⁵

Gebietsart	TA Lärm Immissionsrichtwerte Industrie/Gewerbe	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte Straße/Schiene	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte Bauleitplanung
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Urbane Gebiete	63 / 45	-	-
Kerngebiete	60 / 45	64 / 54	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete		64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 45 / 40
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35

Bestand

In den vom LANUV bereitgestellten Daten zur Lärmkartierung¹⁶ erfolgt die Berechnung der von Straßen ausgehenden Lärmbelastung in Hilden (im für das Plangebiet relevanten Bereich) für die Hauptverkehrsstraße (L 403 *Richrather Straße*) sowie für die östlich von Hilden verlaufende Autobahn A3. Für die im Westen der Stadt Hilden verlaufende Bahnstrecke von Köln nach Düsseldorf liegen ebenfalls Daten zur Lärmbelastung vor.

Andere Quellenarten (Luftverkehr, Gewerbe und Industrie etc.) sind nicht relevant bzw. zu diesen Bereichen liegen keine Daten vor.

Die Ergebnisse gehen aus den nachfolgenden Abbildungen hervor.

¹⁵ URL vom 31.01.2023: <https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=8&p2=2.6>

¹⁶ URL vom 25.05.2022: <http://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkartierung/index.php>

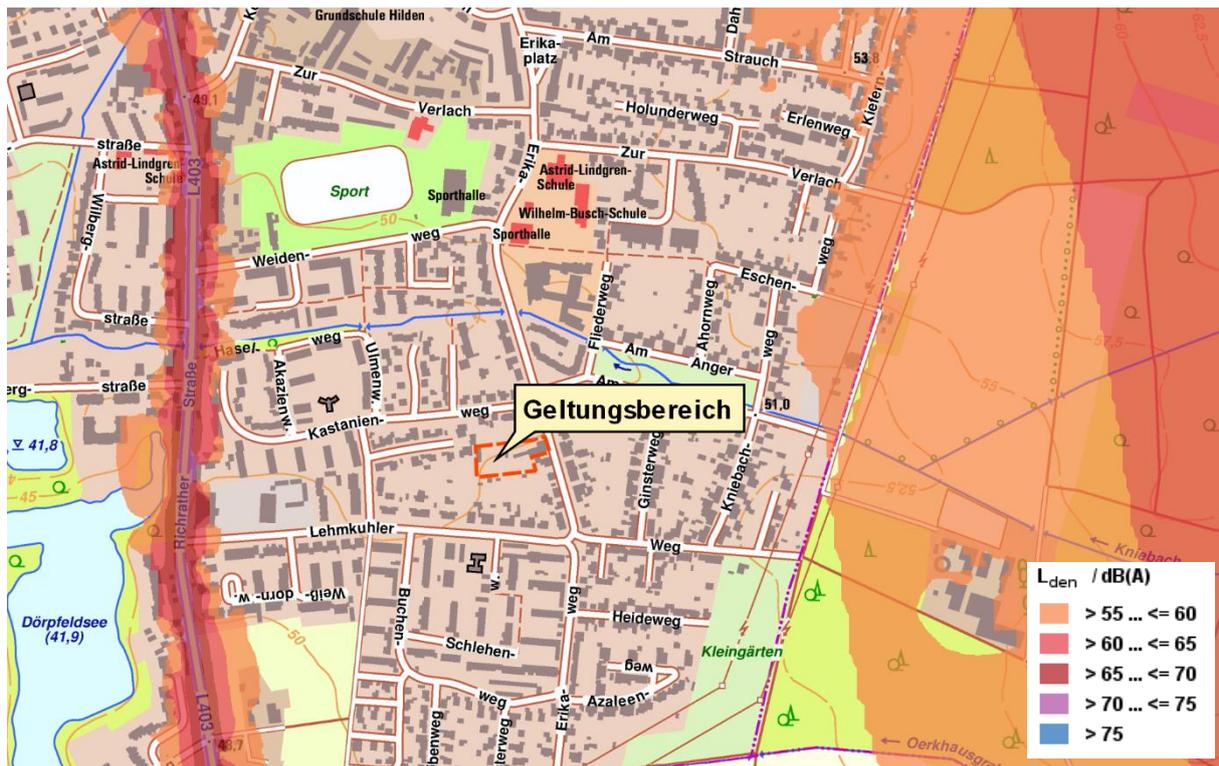


Abb. 6: Lärmkarte (3. Runde, 2017) Straßenverkehr (24 h-Pegel)¹⁷

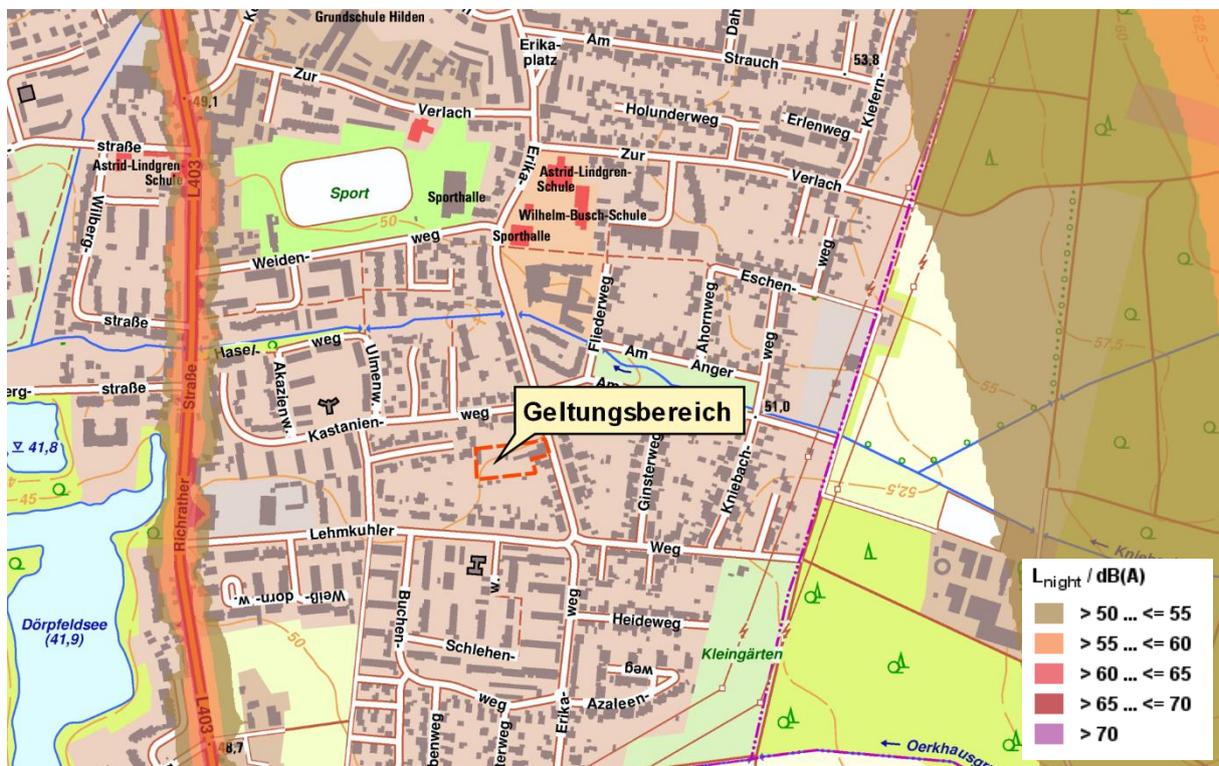


Abb. 7: Lärmkarte (3. Runde, 2017) für Straßenverkehr (nachts)¹⁷

¹⁷ WMS LÄRMKARTE NRW. URL vom 24.05.2022: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/laerm?>

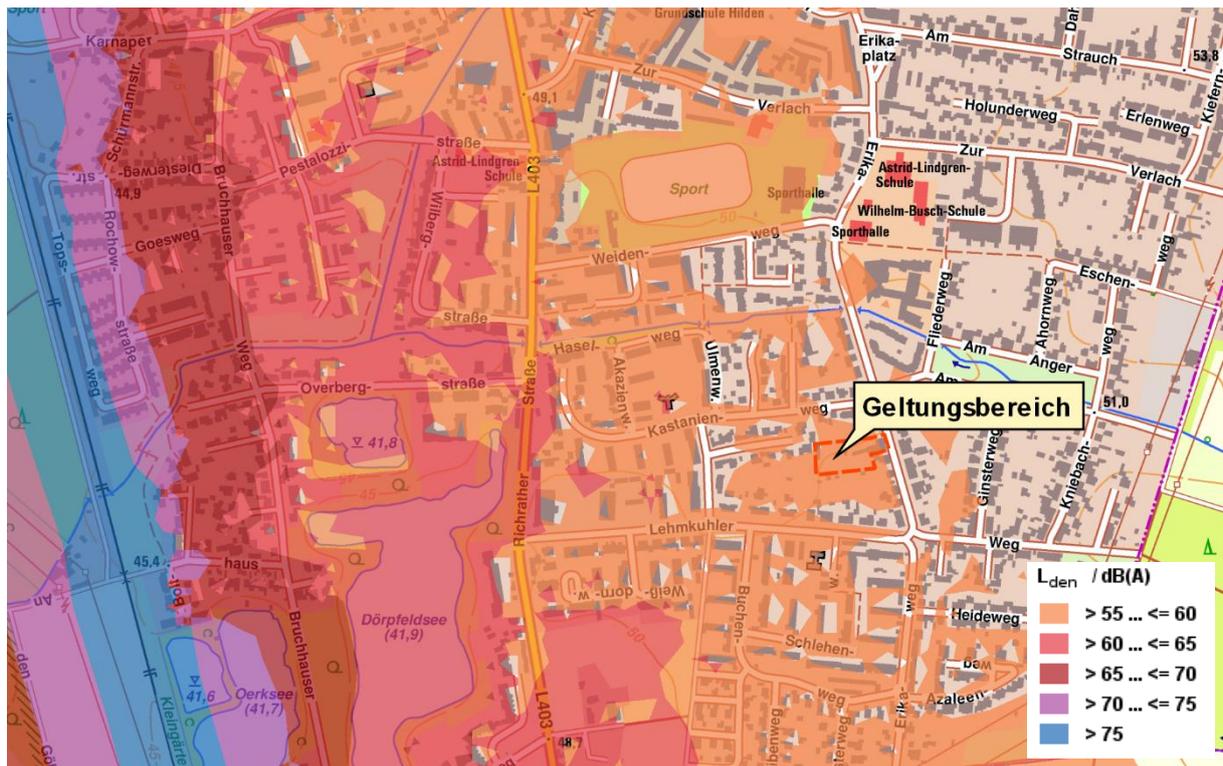


Abb. 8: Lärmkarte (3. Runde, 2017) Schienenverkehr, Bund (24 h-Pegel)¹⁸

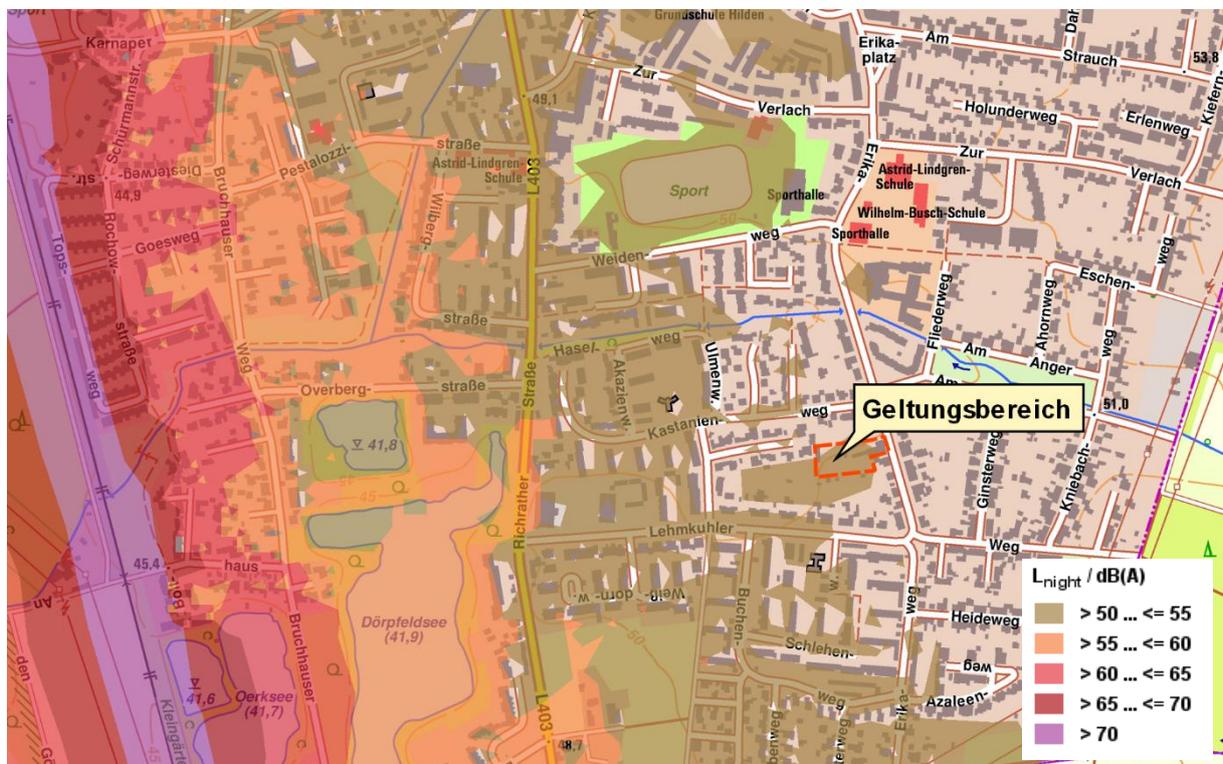


Abb. 9: Lärmkarte (3. Runde, 2017) für Schienenverkehr, Bund (nachts)¹⁸

¹⁸ WMS LÄRMKARTE NRW. URL vom 24.05.2022: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/laerm/>

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich der für Straßen ermittelten Lärmbelastung.

Jedoch liegt der Geltungsbereich des Bauvorhabens nahezu vollständig, wenn auch im Randbereich, in der $> 55 \leq 60$ dB(A) (24 h -Pegel, vgl. Abb. 8) bzw. $> 50 \leq 55$ dB(A) (nachts, vgl. Abb. 9) Isophone der Bahnstrecke von Köln nach Düsseldorf. Für das geplante allgemeine Wohngebiet gilt der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 von 45 dB(A) nachts. In weiten Teilen des Plangebietes wird dieser Wert gemäß der vom LANUV bereitgestellten Daten zur Lärmkartierung überschritten. Daraus resultiert ein Handlungsbedarf bezüglich des Lärmschutzes.

1.1.3. Luftverschmutzung

Emissionen sind luftverunreinigende Stoffe, die z.B. aus ortsfesten Anlagen, dem Straßenverkehr und aus Hausbrandfeuerungen in die Atmosphäre eingeleitet werden. Luftverunreinigende Stoffe können als Partikel (z.B. Staub, Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche auftreten. Sie können aus definierten Quellen (Kamine, Abgasrohre) oder aus diffusen Quellen (Mülldeponien, Halden, Umfüllstationen, Werkhallenentlüftungen) in die Atmosphäre gelangen.

Luftschadstoffe stellen ein wichtiges Gefährdungspotenzial für den Menschen dar. Sie entstehen insbesondere durch menschliche Tätigkeiten. Zu den wichtigsten Quellen von Luftschadstoffen gehören der Verkehr, Industrie und Gewerbe sowie Kraftwerke. Erhöhte Belastungen können insbesondere in den Nahbereichen dieser Quellen auftreten. Durch die Festlegung von Grenzwerten ist die Luftbelastung in den letzten Jahrzehnten jedoch spürbar zurückgegangen.

An viel befahrenen Straßen ist die Einhaltung der europaweit gültigen strengen Grenzwerte für Feinstaub- (PM10) und Stickstoffdioxid-Konzentrationen aber ein Problem. Betroffen sind in erster Linie stark befahrene Straßen in den Ballungsräumen mit hoher randlicher Bebauung.

Emissionen treten auch in der Landwirtschaft auf. Bei landwirtschaftlichen Anlagen spielen insbesondere Emissionen durch Ammoniak und Geruchsstoffe eine Rolle. Gerüche spielen in der Luftreinhaltung überall dort eine Rolle, wo sich die Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Abluft (Abgasfahnen) von Betrieben befindet, die Geruchsstoffe ausstoßen.

Für Anwohner können sie zu Belästigungen führen und in deren Folge auch zu Beschwerden. Gerüche in Abgasfahnen werden daher sowohl bei der staatlichen Überwachung von Betrieben (Anlagen) als auch bereits bei deren Genehmigung durch Behörden berücksichtigt und im Hinblick auf ihre belästigende Wirkung bewertet. Auch im Rahmen der Bauleitplanung wird vorbeugend versucht, spätere Geruchsbelästigungen z.B. in neuen Wohngebieten von vornherein auszuschließen. Grundlage dieser Untersuchungen ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), die sowohl Messverfahren zur Ermittlung einer Geruchsbelastung wie auch Kriterien zur Bewertung enthält¹⁹.

¹⁹URL vom 24.05.2022: <http://www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/>

Bestand

Das LANUV ist zuständig für die landesweite Messung und Beurteilung der Luftqualität in NRW. Neben der Beurteilung der Trends der Luftqualitätsentwicklung werden die ermittelten Immissionsbelastungen nach europaweit einheitlich festgelegten Verfahren mit den Immissionsgrenzwerten der EU-Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG (39.BImSchV) verglichen und bewertet.

Für Gebiete, in denen die Luftschadstoffgrenzwerte der EU-Luftqualitätsrichtlinie überschritten sind oder die Gefahr einer Überschreitung besteht, müssen Luftreinhaltepläne erstellt werden. In Luftreinhalteplänen werden Maßnahmen zur Minderung der Luftschadstoffbelastung festgelegt.

Die nächstgelegenen Messstationen zum Plangebiet befinden sich in Düsseldorf-Reisholz, Düsseldorf-Bernburger Straße, Langenfeld-Schneiderstraße und Mettmann-Breite Straße 5. Die hier gemessenen Daten lassen sich auf Hilden übertragen. In Mettmann, Düsseldorf-Bernburger Straße und Langenfeld wird Stickstoffdioxid (NO₂) gemessen. In Düsseldorf-Reisholz erfolgt eine Messung der Komponenten

- Benzol (BETEX)
- Schwermetalle
- Polycyclische arom. Kohlenwasserstoffe (PAK)
- Feinstaub PM₁₀

Berücksichtigt wurden Daten aus den Jahren 2019²⁰, 2020²¹ und 2021²².

Weitere Daten zur Luftreinhaltung in NRW werden u. a. vom LANUV im Rahmen eines Emissionskatasters Luft²³ bereitgestellt. Im Emissionskataster Luft NRW werden die bedeutsamen Emittentengruppen in NRW mit den wichtigsten Emissionen geführt. Der zum Plangebiet nächstgelegene, im Emissionskataster aufgeführte Emittent (Emittentengruppe Industrie) liegt ca. 1,6 km entfernt. Das Kataster für die Emittentengruppe „Industrie“ wird auf der Basis der Emissionserklärung (11. BImSchV) erstellt, die von den Betreibern der erklärungspflichtigen Anlagen abzugeben sind.

Bewertung

In 2019 wurde in Düsseldorf-Bernburger Straße der Grenzwert für NO₂ im Jahresmittelwert leicht überschritten. In den Folgejahren gab es keine Auffälligkeiten. An den übrigen Stationen wurden die Grenzwerte eingehalten.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Luftqualität im Geltungsbereich der vorliegenden Planung bzw. in dessen Umfeld als gut eingestuft werden kann. Zu berücksichtigende Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

²⁰ LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ IM NORDRHEIN-WESTFALEN (2020): Bericht über die Luftqualität 2019

²¹ LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ IM NORDRHEIN-WESTFALEN (2021): Bericht über die Luftqualität 2020

²² LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ IM NORDRHEIN-WESTFALEN (2022): Bericht über die Luftqualität 2021

²³ URL vom 24.05.2022: <https://www.ekl.nrw.de/ekat/> Online-Emissionskataster Luft NRW

1.1.4. Licht

Künstliche Lichtquellen werden in unserer Gesellschaft heute in großem Umfang eingesetzt. Lichtimmissionen gehören aber zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit herbeizuführen. Zum Schutz des Menschen vor belästigenden Lichtimmissionen im Privatbereich bestehen Immissionsrichtwerte, die von gewerblichen Anlagen wie z.B. Lichtwerbeanlagen oder Flutlichtleuchten eingehalten werden müssen. Aber auch außerhalb des gewerblichen Bereichs gewinnt die Betrachtung von Lichtimmissionen immer mehr an Bedeutung. Wissenschaftliche Erkenntnisse zeigen, dass die „Lichtverschmutzung“ nicht nur Insekten und andere Tiere, sondern auch den Menschen beeinflusst.²⁴

Bestand

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind bereits heute Lichtemissionen vorhanden.

Bewertung

Eine Vorbelastung durch Lichtquellen ist bereits vorhanden.

1.1.5. Störfallschutz

Nach der so genannten Seveso-III-Richtlinie i.V.m. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (Störfällen) hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Seveso-III-Richtlinie fordert gemäß Artikel 13 angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Flächenausweisung bzw. Flächennutzung sicherzustellen, um Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu begrenzen. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

Gemäß § 3 5d BImSchG sind benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Bestand

Da im 1.500 m Radius um den Geltungsbereich der Planung keine störfallrelevanten Betriebsbereiche vorliegen, wird der Trennungsgrundsatz beachtet. Der Vorhabenraum liegt damit außerhalb von möglichen Achtungsabständen von Betriebsbereichen, die unter die Störfall-Verordnung fallen.

²⁴ LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2021): Lichtverschmutzung in Nordrhein-Westfalen. Eine erste Bestandsaufnahme. LANUV-Fachbericht 113

Bewertung

Hinsichtlich des Störfallschutzes ergeben sich keine negativen Auswirkungen bzw. es sind keine Vorbelastungen vorhanden.

1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

1.2.1. Schutzgebiete und Biotopverbundflächen

1.2.1.1. NATURA-2000-Gebiete

Schutzgebiete nach europäischen Vorgaben (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 1,4 km entfernt. Es handelt sich um das Gebiet DE-4807-303 Ohligser Heide²⁵.

1.2.1.2. Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind ca. 1,0 km entfernt. Es handelt sich um das NSG Kruedersheide und Goetsche (SG-010) im Osten und das NSG Oerkhaussee (ME-015) im Südwesten²⁵.

1.2.1.3. Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt ca. 350 m östlich des Plangebietes. Es handelt sich um das LSG-Ohligser Mittelterrasse (LSG-4807-0015)²⁵.

1.2.1.4. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet bzw. im Umkreis von 1 km befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope²⁵.

1.2.1.5. Flächen des Biotopkatasters

Im Plangebiet bzw. im Umkreis von 750 m befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters²⁵.

1.2.1.6. Biotopverbundflächen

Im Plangebiet bzw. im Umkreis von 350 m befinden sich keine Biotopverbundflächen²⁵.

²⁵URL vom 25.05.2022: <https://www.wms.nrw.de/umwelt/infos?>

1.2.2. Tiere, Pflanzen und Biotope

Bestand

Die Fläche des Plangebietes wird sowohl gewerblich, als auch als Garten genutzt. Im nördlichen Plangebiet (Flurstück 222) befinden sich ein Gaststättengebäude mit Kegelbahn und Garagen. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich ein kleiner Gebäudeinnenhof, sowie die nördliche Plangebietsgrenze weisen kleinere Gehölzstrukturen auf. Der südliche Teil des Plangebietes (Flurstück 221) ist nicht versiegelt. Hier befindet sich ein Ziergarten mit einer gepflegten Rasenfläche und einer Randbepflanzung aus überwiegend nicht-heimischen Ziergehölzen.

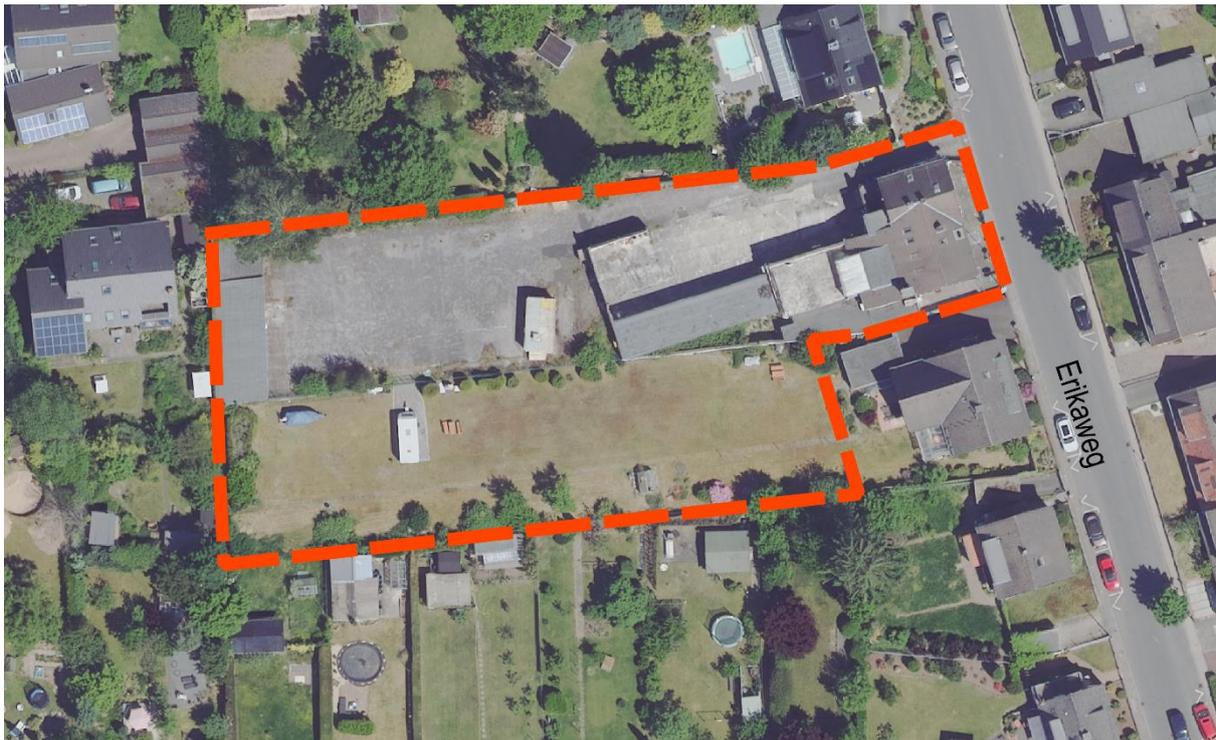


Abb. 10: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich (rot)

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes²⁶ wurden die im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen ermittelt. Eine Übersicht über die Biotoptypen mit Flächenanteil gibt die nachfolgende Tabelle.

²⁶ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Tab. 2: Biotoptypen im Bereich des Plangebietes

Code ²⁷	Biotoptyp	Fläche [m ²]
Feldgehölze, Gebüsche, Hecken, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen, Einzelbäume und Sträucher		
BB,70	Gebüsche mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50-70\%$	73
BB2,0	Einzelstrauch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $< 50\%$	5
BB2,100	Einzelstrauch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $> 70\%$	27
BD5,0	Schnithecke (jährlicher Formschnitt) mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $< 50\%$	105
BD7,70,kb	Gebüschstreifen, Strauchreihe mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $> 50 - 70\%$, einreihig, kein regelmäßiger Formschnitt	54
BF2,30,ta2	Baumgruppe lebensraumtypischer Baumanteil $< 70\%$, geringes Baumholz (BHD 14 -38 cm)	12
BF3,30,ta2	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch, geringes Baumholz (BHD 14 -38 cm)	14
BF3,70,ta3	Einzelbaum, lebensraumtypisch, Stangenholz (BHD 7 - 14 cm)	23
Anthropogen bedingte Grünflächen, Freiflächen und Gehölzbestände		
HJ0,mc1	Garten, Rasenfläche, intensiv genutzt	1212
Versiegelte und teilversiegelte Flächen		
HN2	Mauer	19
HT,me2	Hofplätze, Lagerplätze, Asphalt- und Betonflächen	1258
HT, me5	Hofplätze, Lagerplätze, Pflasterritzengesellschaften	30
HT,mf1	Hofplätze, Lagerplätze, Bodenbedeckungen aus Kies, Grobsand, Schotter, Schlacke	14
HV3, me2	Parkplatz, Asphalt- und Betonflächen	127
HV3,mf1	Parkplatz, Bodenbedeckungen aus Kies, Grobsand, Schotter, Schlacke	35
HW,neo6	Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsbrachen, mit Neo-, Nitrophytenanteil $< 50\%$ und Gehölzanteil $\leq 50\%$	21
Versiegelte Flächen (Gebäude)		
HN1	Gebäude	447
Gesamtfläche:		3.476

Die Gebäude der Gaststätte sind potentiell Habitat gebäudebewohnender Fledermausarten. Ebenso dienen die Gehölze auf dem Grundstück als potentielles Nisthabitat für Vögel.

Wohnbauflächen mit Ziergärten weisen jedoch häufig keine besonders artenreiche Lebensgemeinschaft auf. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages²⁸ wurde eine „worst case“-Betrachtung mit ergänzender Ortsbegehung durchgeführt. Eigene systematische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen des Abendseglers und der Zwergfledermaus nicht auszuschließen ist. Nähere Hinweise zu planungsrelevanten Arten sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

²⁷ LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2001): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW. Recklinghausen

²⁸ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

enthalten. Darüber hinaus liegen für den Geltungsbereich liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten vor.

Bewertung

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht auszuschließen. Durch den Gebäudeabriss und die Entfernung der Gehölze geht potentieller Lebensraum der Zwergfledermaus und des Abendseglers verloren. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden. Eine Übersicht über die durchzuführenden Maßnahmen gibt die folgende Tabelle. Nähere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Tab. 3: Zusammenfassung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Art / Artengruppe	Art(engruppen)spezifische Maßnahmen
Abendsegler / Zwergfleder- maus / Fledermäuse spec.	<p><u>Abbruch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauzeit für die Dachabnahme und der Verkleidungen: Mitte August bis Ende September eines Jahres ▪ Verkleidungen und Dachziegel werden als erste Abbruchmaßnahme vorsichtig entfernt. ▪ Können diese Arbeiten nicht während der festgesetzten Bauzeit erfolgen, so muss eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden. <p><u>Neubauten / Neugestaltung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei einem Nachweis des Abendseglers: Anbringen von 5 fassadenintegrierten Fledermauskästen an den neuen Gebäuden (s.o.) ▪ Bei einem Nachweis der Zwergfledermaus: Anbringen von 5 fassadenintegrierten Fledermauskästen an den neuen Gebäuden (s.o.) <p><u>Für die gesamte Eingriffsfläche zu beachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Installation „fledermausfreundlicher“ Beleuchtung (Die Leuchtmittel sollten einen geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum verwenden. Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte möglichst gering zu halten und sollte nie über die Horizontale strahlen. Der Lichtstrahl der Lampen sollte immer nach unten gerichtet sein und die Lampen sich in einem geschlossenen nach oben abgeschirmten Gehäuse befinden. ▪ Verwendung transparenter oder spiegelnder Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe die für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8%, bei Isolierverglasung auf max. 15% zu reduzieren. ▪ Naturnahe Bepflanzung und Gestaltung der Vorgärten / Gärten. Keine Schottergärten
Brutvögel allg.	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölzentfernungen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ergibt sich im Plangebiet unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan ein Überschuss von +746 ökologischen Werteinheiten. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen und es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Seltene und geschützte Pflanzenarten oder nicht-wiederherstellbare Biotope sind nicht betroffen.

1.2.3. Biologische Vielfalt

Das Bundeskabinett hat am 07. November 2007 die unter Federführung des Bundesumweltministeriums (BMU) erarbeitete Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt beschlossen²⁹. Damit liegt in Deutschland erstmals eine umfassende und anspruchsvolle Strategie zur Umsetzung des UN-Übereinkommens über die biologische Vielfalt vor. Als Unterzeichnerin dieses Übereinkommens hatte sich die Bundesrepublik 1992 verpflichtet, ihren Beitrag zum Erhalt der Arten und Lebensräume zu leisten.

Die Strategie zielt auf die Verwirklichung von 330 Zielen und rund 430 Maßnahmen mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2020 für die meisten Ziele, durch die der Rückgang der biologischen Vielfalt aufgehalten werden soll. Mittels Indikatoren wird der Stand der Umsetzung immer wieder bewertet. Seit 2015 wird die Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt durch die Naturschutz-Offensive 2020³⁰ ergänzt, da sich gezeigt hat, dass die bis dato umgesetzten Maßnahmen nicht ausreichen, um die Ziele zu erreichen. Sie beschreibt die 40 dringlichsten Maßnahmen.

Die Stadt Hilden hat eine Verantwortung für die biologische Vielfalt in ihrem Stadtgebiet. Der Erhalt der biologischen Vielfalt ist zu berücksichtigen.

Bestand

Die biologische Vielfalt des Planungsraumes ist abhängig von der vorhandenen floristischen und faunistischen Bestandssituation. Aufgrund der mangelnden Naturnähe der Flächen ist das Arteninventar der Fläche eher gering.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen biologischen Ausstattung hat das Plangebiet eine eher geringe Bedeutung für die lokale bzw. regionale biologische Vielfalt.

²⁹ URL vom 25.05.2022: <https://biologisheviefalt.bfn.de/nationale-strategie/ueberblick.html>

³⁰ URL vom 25.05.2022: <https://biologisheviefalt.bfn.de/nationale-strategie/naturschutz-offensive-2020.html>

1.3. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang anderweitig genutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Vermeidung von Bodenversiegelung ist ein vorrangiges Ziel. Daher soll generell nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz für Siedlung und Verkehr so wenig Fläche wie möglich in Anspruch genommen werden. Flächenverbrauch beeinträchtigt landwirtschaftliche Produktionsmöglichkeiten, wirkt sich nachteilig auf Biotop-, Landschafts- und Naturschutz aus und verringert Erholungs-, Ruhe- und Frischluftbereiche. Außerdem trägt der Flächenverbrauch durch ausufernde Siedlungsstrukturen zum Klimawandel bei.

Der Flächenverbrauch verharrt weiterhin bundesweit und in Nordrhein-Westfalen auf einem recht hohen Niveau. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland hat in den Jahren weiter zugenommen. Täglich werden bundesweit 66 Hektar Freifläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht. Die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ legt fest, die tägliche Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag bundesweit zu reduzieren³¹.

Laut BMU gehen in Nordrhein-Westfalen im langjährigen Mittel täglich rund 10 Hektar wertvolle Natur- und Freifläche verloren. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt inzwischen bereits einen Anteil von rund 23,5 % an der gesamten Landesfläche ein. Langfristiges Ziel bleibt es, aus demografischen Gründen, zum Schutz der landwirtschaftlichen Flächen, der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie NRWs und zum Erhalt der Biodiversität den Flächenverbrauch weiter zu minimieren. Im Rahmen von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel spielt der unverbauete Freiraum auch eine wichtige Rolle, denn für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzte Flächen können Frischluftschneisen in die Städte blockieren und die Böden verlieren ihre Funktion als Bodenkühlleister sowie als Wasserspeicher für den Hochwasserschutz.

Erklärtes Ziel der Landesregierung ist es, die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu reduzieren. Dazu bedarf es wirksamer Maßnahmen dies zu begrenzen. Den Kommunen fällt hier die Schlüsselrolle zu, weil sie bei ihren Entwicklungsplanungen die wesentlichen flächenrelevanten Entscheidungen treffen.

Mit dem landesweiten Trägerkreis "Allianz für die Fläche" ist ein Gremium von Fachleuten aus unterschiedlichen Institutionen und Disziplinen wie z.B. der IHK, der Naturschutzverbände, der Bezirksregierungen, der kommunalen Spitzenverbände, der Landwirtschaftskammer geschaffen worden, das eng zusammenarbeitet und einen Meinungsaustausch und Dialog aus verschiedenen Perspektiven führt, der alle Belange einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung integriert.

³¹ URL vom 08.06.2022: <https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/boden-und-flaechen/flaechenverbrauch>

Bestand

Aus der nachfolgenden Tabelle geht die Flächenstatistik³² für die Stadt Hilden hervor.

Tab. 4: Fläche am 31.12.2020 nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Betrach- tungsgebiet		Alle Gemeinden des			
			Kreises	Reg-Bez.	Landes	gleichen Typs
	ha	%				
Fläche insgesamt	2.595	100	100	100	100	100
davon						
Siedlungs- und Verkehrs- fläche	1.508	58,1	40,3	34,5	23,7	31,9
Vegetations- und Gewäs- serfläche	1.087	41,9	59,7	65,5	76,3	68,1

Die Flächen des Plangebietes gehören bereits in die Kategorie „Siedlungs- und Verkehrsfläche“, da es sich um eine innerstädtische Fläche mit rechtsgültigem Bebauungsplan handelt.

Konkret auf das Plangebiet bezogen, ist der nördliche Teilbereich bereits vollständig versiegelt. Der südliche Teilbereich nahezu unversiegelt.

Bewertung

Hinsichtlich der aktuell vorzufindenden Nutzung werden unversiegelte Flächen (Garten) teilweise versiegelt, während vollversiegelte Flächen (Gaststättengrundstück) teilentsiegelt werden.

Durch das Vorhaben findet eine Nachverdichtung des bebauten Bereiches statt. Es werden keine zusätzlichen Natur- oder Freiflächen in Anspruch genommen.

³² INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN STATISTISCHES LANDESAMT (2022): Kommunalprofil Hilden, Stadt

1.4. Schutzgut Boden

1.4.1. Boden

In Nordrhein-Westfalen wird der Boden rechtlich durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie das Landes-Bodenschutzgesetz NW (LBodSchG NW) geschützt. Der Schutz von Böden und seinen Funktionen ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Das BBodSchG stellt auf die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen ab.

Darüber hinaus muss zur Hochwasserrisikominimierung gemäß Ziel II.1.3 des BRPH (Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, erhalten werden.

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend eben, bei einer Höhenlage von ca. 50 m ü. NN.

In der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen sind für den Geltungsbereich flächendeckend braune Braunerden dargestellt. Es handelt sich um schwach schluffigen Sand. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen zwischen 25 und 35. Das Datenblatt zur BK 50 befindet sich im Anhang.

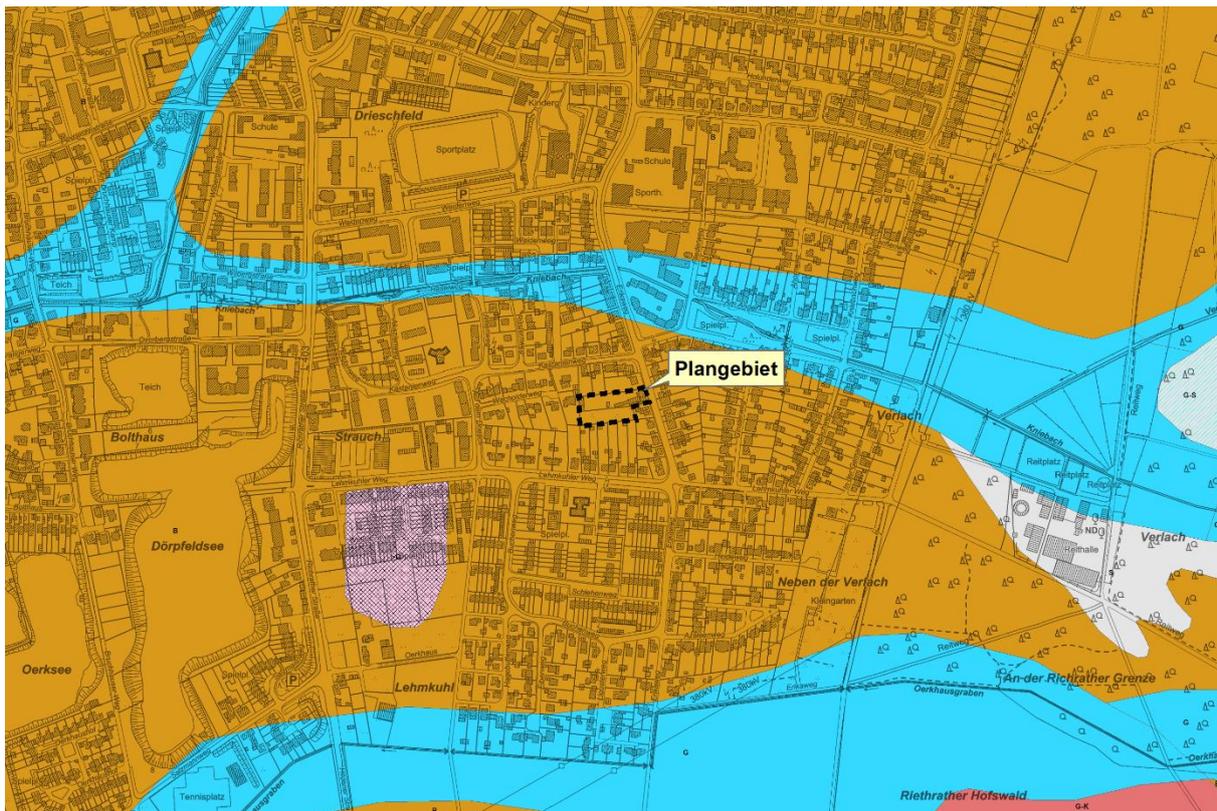


Abb. 11: Ausschnitt aus der Bodenkarte NRW³³

³³ GEOLOGISCHER DIENST NRW (2020): IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 – WMS. URL vom 19.04.2022: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Darüber hinaus wurde durch Büro Georg Störing³⁴ ein Bodengutachten zur Bodenbeschaffenheit erstellt. Die Böden bestehen aus pleistozänen Kiesen und Sanden der Mittelterrasse. Darüber befinden sich jüngere Flugsand-Ablagerungen aus gelbem Fein- bis Mittelsand. Dazwischen eingebettet befinden sich Schlufflinsen. Diese sind nicht tragfähig, sodass der Boden in den Bereichen bis auf die gewachsenen Fein- bis Mittelkiese (teilweise bis deutlich unterhalb der geplanten Gründungssohlen) ausgeschachtet und mit geeigneten Tragfähigen Materialien wieder aufgefüllt werden muss. Die Böden im Norden sind stark anthropogen überprägt und weisen Auffüllungen auf. Im südlichen Plangebiet konnte in 3 von 4 Bohrproben Mutterboden festgestellt werden, wobei auch hier von einer anthropogenen Überprägung auszugehen ist.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden werden gemäß des Bewertungssystems der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW³⁵ zudem als schutzwürdig eingestuft.

Die Karte weist Flächen aus, auf denen Böden in besonderem Maß Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Bewertet werden die Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG. Das sind im Einzelnen die folgenden Bodenteilfunktionen:

- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte
- Regler- und Pufferfunktion/ natürlichen Bodenfruchtbarkeit
- Reglerfunktion für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum

Ergänzend wird zudem die nicht im BBodSchG verankerte Funktion der Böden bezüglich

- klimarelevanter Funktion als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsenke

ausgewertet.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet beruht auf seiner Funktion als „*tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte*“

Die Karte der schutzwürdigen Böden enthält auch Hinweise auf die „Wahrscheinlichkeit von Naturnähe“. Im Bereich überbauter Flächen (z. B. Siedlungsbereiche) wird davon ausgegangen, dass die Bebauung zu einer starken Veränderung der Böden geführt hat und nur noch eine „geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe“ besteht. Dies trifft für das Plangebiet zu (vgl. Abb. 12).

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass der Boden durch die anthropogene Überprägung Teile seiner Funktionsfähigkeit bereits verloren hat und zu einem gewissen Grad verdichtet ist. Dies trifft insbesondere auf die nördlichen vollversiegelten Bereiche zu.

Das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen im Plangebiet wird sowohl durch das Ausmaß der versiegelten Flächen, als auch durch die Art des Bodens bestimmt. Die gewachsenen Fein- und Mittelkiese im Plangebiet eignen sich für die Versickerung. Die darüber anstehenden Lehme/Schluffe nicht.

³⁴ DIPLOM-GEologe GEORG STÖRING (2022): Baugrunduntersuchung

³⁵ GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB (2017): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1 : 50.000 – Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. Dritte Auflage 2017

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des Flurstücks 222 eine im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann geführte Altablagerung verzeichnet ist. Hierbei handelt es sich um eine nicht näher untersuchte Verfüllung aus dem Jahre 1943.

Diese Verfüllung wurde durch das Büro Georg Störing im April/ Mai 2022 näher untersucht³⁷. Die chemische Untersuchung der Bodenprobe aus dem Bereich der Verfüllung zeigt eine Überschreitung der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV für die Parameter PAK und Benzo[a]pyren, sowie eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen im Wirkungspfad Boden-Mensch für den Parameter Benzo[a]pyren (gem. BBodSchV).

Die weiteren untersuchten Bodenproben zeigen keine Auffälligkeiten.

Ein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht nicht.

Bewertung

Die Erkenntnisse der Altlastenuntersuchung durch das Büro Störing sind zu beachten.

1.5. Schutzgut Wasser

1.5.1. Fließgewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.5.2. Stehende Gewässer

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.5.3. Grundwasser

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie stellt auch Anforderungen an das Grundwasser. Das Grundwasser soll einen guten chemischen und guten mengenmäßigen Zustand erreichen und es sollen Maßnahmen durchgeführt werden, um signifikant ansteigende Schadstofftrends aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umzukehren.

Bestand

Das Plangebiet gehört zum Grundwasserkörper 27_17 „Niederung des Rheins“³⁸. Der Grundwasserkörper besteht aus gut durchlässigen Ablagerungen der Älteren Unteren Mittelterrasse, der Unteren Mittelterrasse sowie der Niederterrasse des Rheins (Gesamtmächtigkeit ca. 20m, max. 30m). Es handelt sich um ein Grundwasserstockwerk mit überwiegend freier Potentialoberfläche. Die Basis des Grundwasserkörpers stellen oligozäne feinsandige, glaukonitische Meeressande dar, welche regional in unterschiedlicher Lithologie ausgebildet sind. Diese sind sehr wenig ergiebig und mit kf-Werten von etwa $1 \cdot 10^{-5}$ m/s für die Grundwassergewinnung ungeeignet. Im Bereich des Grundwasserkörpers wurden mittlere Grundwasserflurabstände zwischen 0,5 und 14,3 m unter Geländeroberfläche gemessen. Große Flurabstände treten vor allem im südlichen Bereich des Grundwasserkörpers (z.B. Krefelder Rinne) auf. Die geringsten

³⁷ DIPLOM-GEOLOGE GEORG STÖRING (2022): Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung

³⁸ URL vom 08.06.2022: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>

Flurabstände liegen mit 0-5 m in der Urdenbacher Kämpe (ehemalige Flussschlinge des Rheins) sowie großflächig in einem ca. 2 km breiten Streifen S, W und N von Hilden vor.

Bei Bohrungen durch das Büro Georg Störing³⁹ am 29.04.2022 wurde bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 50 m ü. NHN bis 43,76 m ü. NHN kein Grundwasser / Schichtwasser angetroffen. Gemäß Auswertung der umliegenden Grundwassermessstellen ist mit höchst zu erwartenden Grundwasserspiegeln von ca. 42,8 m ü. NHN zu rechnen.

Im Fachinformationssystem ELWAS sind Angaben über den mengenmäßigen Zustand der Grundwasserkörper sowie eine Bewertung des chemischen Zustandes enthalten. Der mengenmäßige Zustand wird für den Grundwasserkörper als „gut“ bewertet (3. Monitoringzyklus 2013-2018). Auch der chemische Zustand ist mit „gut“ angegeben.

Gemäß den Anforderungen aus der Grundwasserverordnung 2010 (GrwV 2010, zuletzt geändert im Oktober 2022) wurde im Rahmen der dritten Bestandsaufnahme (3. BA) bis zum 22.12.2019 überprüft, in welchen Grundwasserkörpern eine Gefahr besteht, dass die Umweltziele bis 2027 nicht erreicht werden.

Für den Grundwasserkörper 27_17 ist eine Zielerreichung bis 2027 hinsichtlich des mengenmäßigen Zustands „wahrscheinlich“. Für den chemischen Zustand ist eine Zielerreichung unwahrscheinlich.

Bewertung

Die Planung hat keinen Einfluss auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand des Grundwassers. Die Versickerung findet im Plangebiet mittels Rigolen statt. Niederschlagswasser wird nicht aus dem Plangebiet abgeführt. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt mit der Ausführungsplanung. Die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung auf den Grundstücken wurde jedoch bereits im Baugrundgutachten und einer ersten Rigolenvorplanung durch das Büro Dipl.-Geol. Georg Störing dargelegt. Die Versickerung erfolgt in die gewachsenen Fein- bis Mittelkiese.

1.5.4. Wasserschutzgebiete

Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung können nach § 51 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz durch Rechtsverordnungen Wasserschutzgebiete festgesetzt werden. Für die in NRW meist unterirdisch gewonnenen Wässer werden Grundwasserschutzgebiete, ansonsten Trinkwassertalsperrenschutzgebiete abgegrenzt. Des Weiteren werden Gebiete für die zukünftige Wasserversorgung in der Landesraumplanung ausgewiesen (Vorrang- und Reservegebiete). Das Wasserschutzgebiet umfasst grundsätzlich das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Der unterschiedlichen Auswirkung der Gefahrenherde auf die Wassergewinnung wird durch Gliederung des Wasserschutzgebietes in Schutzzonen entsprochen. Da die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt, werden entsprechend dem steigenden Schutzbedarf die Schutzanforderungen in Richtung Fassungsanlage immer höher. Von innen nach außen ergibt sich folgende generelle Einteilung des Schutzgebietes: Zone 1, Zone 2, Zone 3 (evtl. A und B).

³⁹ DIPLOM-GEOLOGE GEORG STÖRING (2022): Baugrunduntersuchung

Bestand

Das Plangebiet liegt in dem geplanten Wasserschutzgebiet Hilden-Karnap (Zone 3A).

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der (geplanten) Wasserschutzzone III a erfolgt die Versickerung über eine Rohrrigole. Zudem muss der auf den Straßen eingehende Niederschlag vorbehandelt werden und eine Möglichkeit der Rückhaltung, z. B. mittels eines Stauraumkanals geschaffen werden.

1.5.5. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich gehört auch zu keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Für die Stadt Hilden liegt eine Starkregenkarte vor.

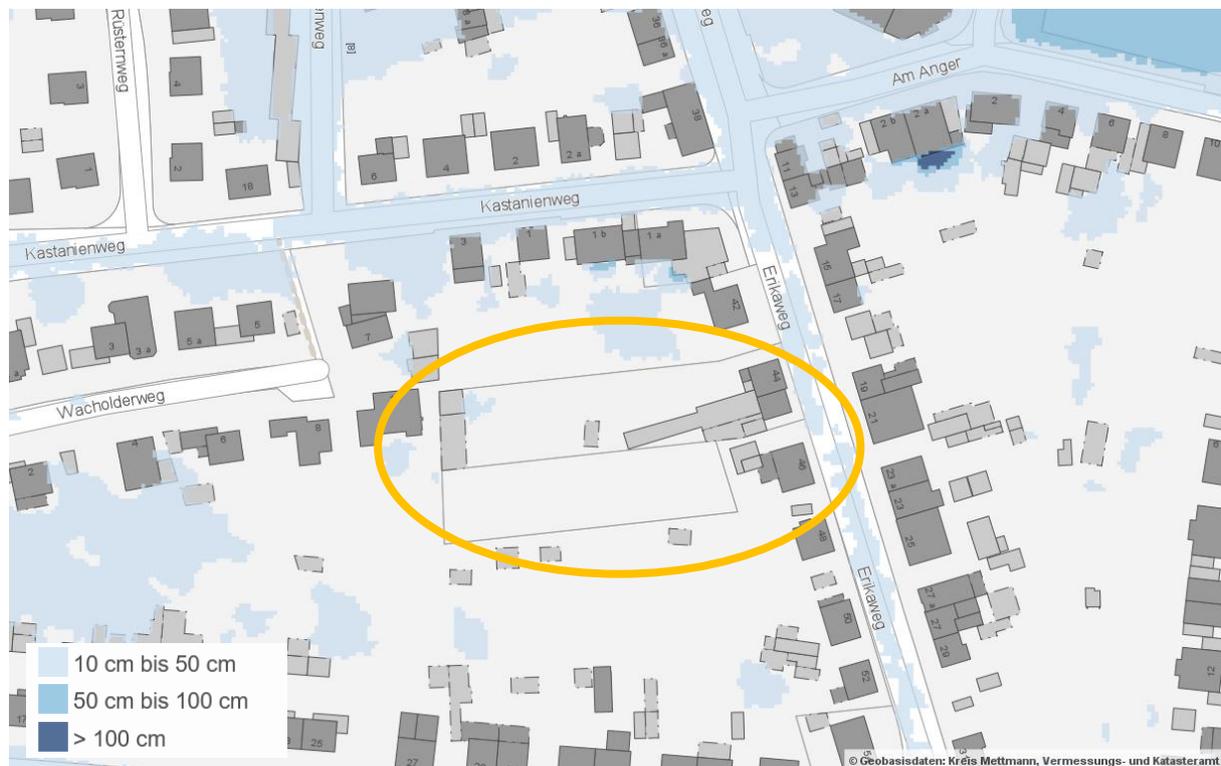


Abb. 13: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte Hilden – Starkregenindex 10^{40} für das Plangebiet (orange)

Das Starkregenkonzept der Stadt Hilden⁴¹ berücksichtigt drei Szenarien, für die Starkregengefahrenkarten erstellt wurden.

⁴⁰ URL vom 08.06.2022: https://geoportal.hilden.de/karten/hochwasser_starkregen/

⁴¹ STADT HILDEN + FISCHER TEAMPLAN INGENIEURBÜRO GMBH (2021): "Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten" für die Stadt Hilden. Erläuterungsbericht

Die Karten wurden anhand einer computertechnischen Modellsimulation erstellt. Die Oberfläche des gesamten Hildener Stadtgebietes wurde dargestellt, Gebäude Unterführungen, Tunnel und Rohrdurchlässe wurden berücksichtigt. Zudem wurden die Gebäude anhand ihrer Nutzung in Kategorien bezüglich ihres Schadenspotentials eingeteilt. Dieses Geländemodell wurde nun flächendeckend „berechnet“:

Szenario 1 (Index 5): Wiederkehrzeit: 30 Jahre: Niederschlagssumme: 41,9 mm innerhalb von 1 h

Szenario 2 (Index 7): Wiederkehrzeit: 100 Jahre: Niederschlagssumme: 50,9 mm innerhalb von 1 h

In der vorhergehenden Abbildung (Abb. 13) wurden folgende Parameter berücksichtigt:

Szenario 3 (Index 10): Wiederkehrzeit: > 100 Jahre: Niederschlagssumme: 90 mm innerhalb von 1 h

Das Regenwasser sucht sich im Modell nun seinen Weg anhand der Geländeoberfläche, der Gefälle und Steigungen und die Fließwege werden sichtbar.

Berücksichtigt wurden hierbei auch das vorhandene Kanalnetz und andere Gewässer / Gräben. Die Simulation mit einer Kopplung von Oberflächen- und Kanalabfluss bietet den Vorteil, dass die Abflussleistung des Kanalnetzes vollständig berücksichtigt wird. Mit ihr können also über das gesamte Belastungsspektrum aussagekräftige Ergebnisse erzielt werden.

In verschiedenen Blautönen ist die Wassertiefe ab 10 cm, die an der jeweiligen Stelle durch den >100-jährigen Starkregen hervorgerufen wird, sichtbar. Diese Darstellung der Überflutungsgefährdung ermöglicht eine erste Einschätzung der Gefahren und zeigt die Stellen, die einer besonderen Betrachtung bedürfen.

Für das Plangebiet wären nur eine kleine Teilflächen im Nordwesten betroffen. Die max. Überflutungshöhe würde 0,1 - 0,5 m betragen. Dargestellt wird der aktuelle Zustand des Geländes.

Bewertung

Bei einem Starkregen (gemäß obiger Definition) ist mit einer Überflutungshöhe von bis zu 0,5 m im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zu rechnen.

1.6. Schutzgut Klima, Luft

1.6.1. Klimatische Situation

Bestand

Der Planungsraum gehört dem atlantischen Klimabereich „Niederrheinisches Tiefland“ an. Als kennzeichnende Faktoren dieses Großraumes sind relativ niederschlagsreiche Sommer und milde, schneearme Winter zu nennen.

Die vom LANUV bereitgestellten Klimadaten⁴² für das Plangebietes sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 5: Klimadaten im Plangebiet

Parameter	Ergebnisse	
	1981-2010	1991-2020
Lufttemperatur		
Minimum im Jahresmittel (Januar)	2,9 °C	3,5 °C
Maximum im Jahresmittel (Juli)	19,1 °C	19,4 °C
Mittlerer Temperatur im Jahresmittel	10,6 °C	11,1°C
Niederschlag		
Niederschlagssumme im Jahresmittel	895 - 912 mm	854 mm
Starkniederschlagstage > 10 mm im Jahresmittel	25 Tage	22,6 Tage
Starkniederschlagstage > 20 mm im Jahresmittel	5 Tage	5,5 Tage
Starkniederschlagstage > 30 mm im Jahresmittel	1 Tag	1,5 Tage
Schneedeckentage im Jahresmittel	11 Tage	6,7 Tage
Sonnenschein		
Sonnenscheindauer im Jahresmittel	1515 h	1583 h
Wind		
Windgeschwindigkeit (1981-2000) im Jahresmittel	2,9 m/s 10 m über Grund	

Das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW⁴³ gibt für das Plangebiet zudem das Klimatop Vorstadtklima an und führt für die hitzeangepasste Quartiersplanung (für das Areal in dem sich das Plangebiet befindet) den Bebauungs- und Flächentyp „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und den Umgebungstyp „Bebauung mittlerer Dichte“ an. Der Versiegelungsgrad im Gebiet (58,5%) ist höher als der NRW-Durchschnitt (37,3%) für den Bebauungs- und Flächentyp.

Die Stadt Hilden hat in einem das Stadtgebiet umfassenden Gutachten das Klima untersuchen lassen. Ziel hierbei war es Bereiche anhand ihrer klimatischen Funktion abzugrenzen und für das Klima relevante und schützenswerte Bereiche zu identifizieren. Gleichzeitig wurde die verkehrsbedingte Luftbelastung untersucht.

⁴² URL vom 23.05.2022: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>

⁴³ URL vom 23.05.2022: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Die Ergebnisse der Analyse⁴⁴ für das Plangebiet sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

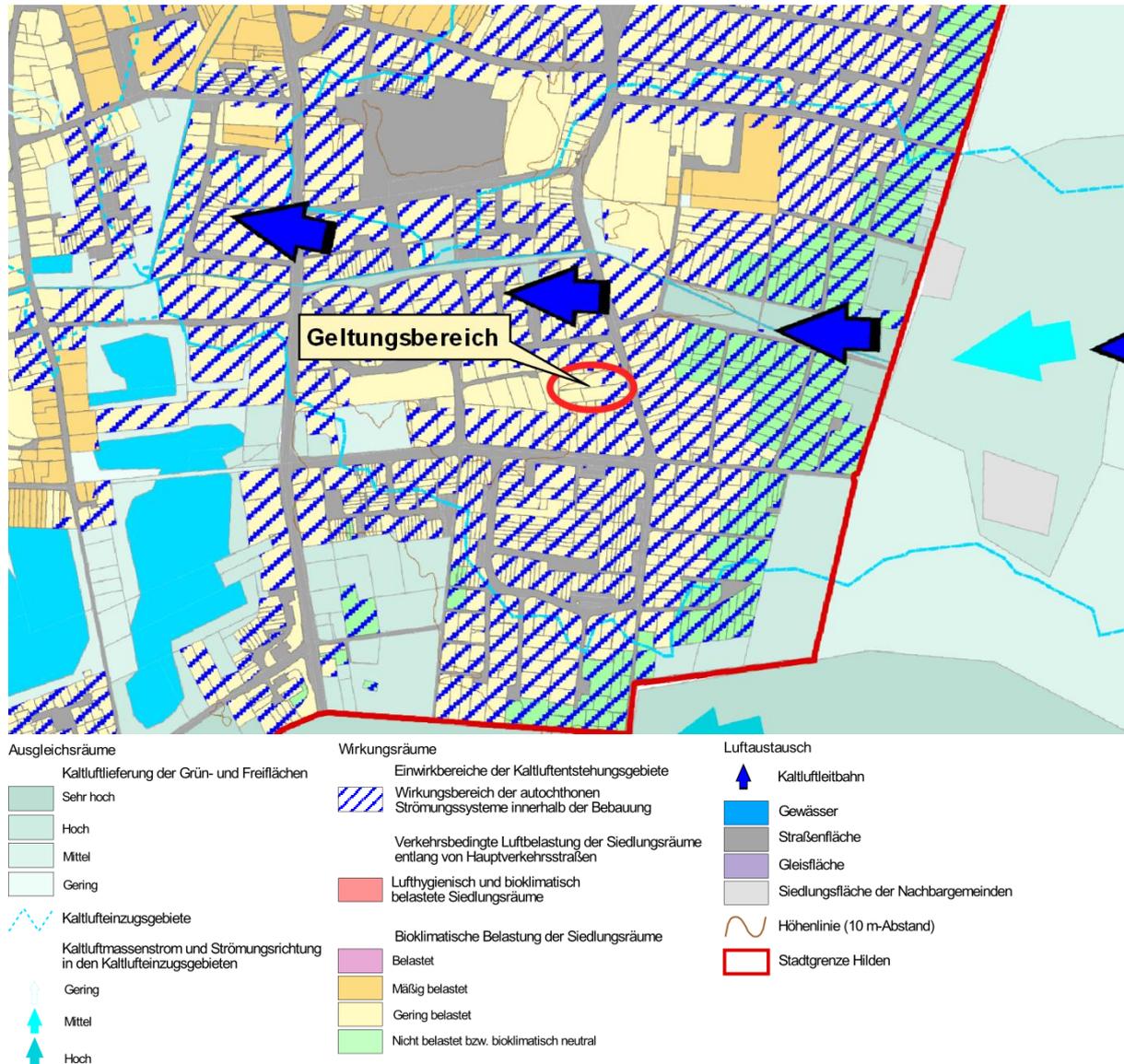


Abb. 14: Auszug aus der Klimafunktionskarte Hilden

Das Plangebiet liegt in einem bioklimatisch gering belasteten Bereich südliche einer Kaltluftbahn (vgl. Abb. 14). Für den betroffenen Bereich besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung (vgl. Abb. 15), sodass eine maßvolle Verdichtung unter den folgenden planerischen Aspekten erfolgen soll:

- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen
- Die Versiegelung soll möglichst gering sein

⁴⁴ GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2009): Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden mit Revision vom 25.09.2018

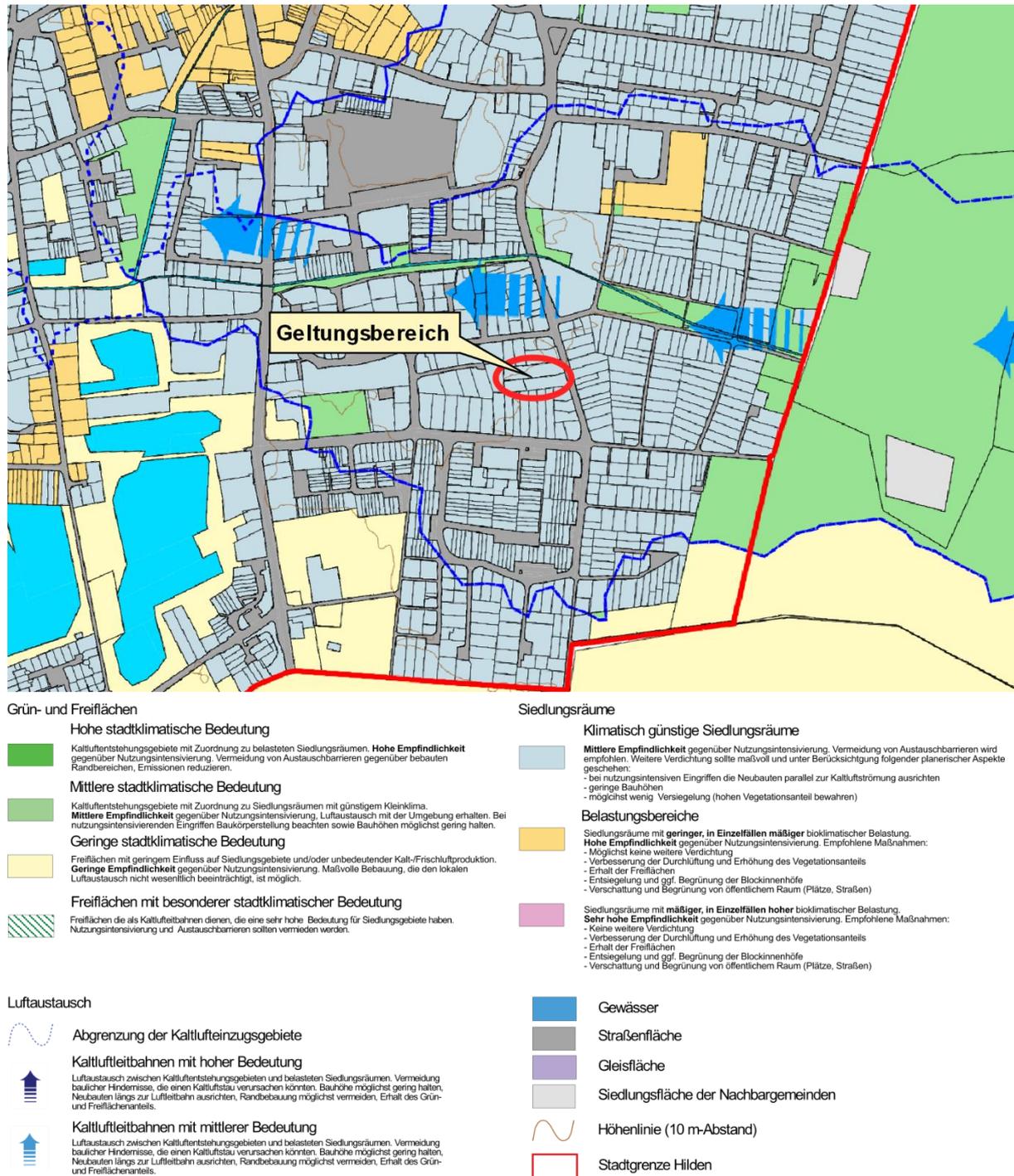


Abb. 15: Auszug aus der Karte der Planungshinweise Stadtklima der Stadt Hilden

Die Analyse der Feinstaubbelastung (vgl. Abb. 16) zeigt für das Plangebiet keine Belastung mit Partikeln der Klasse PM₁₀.

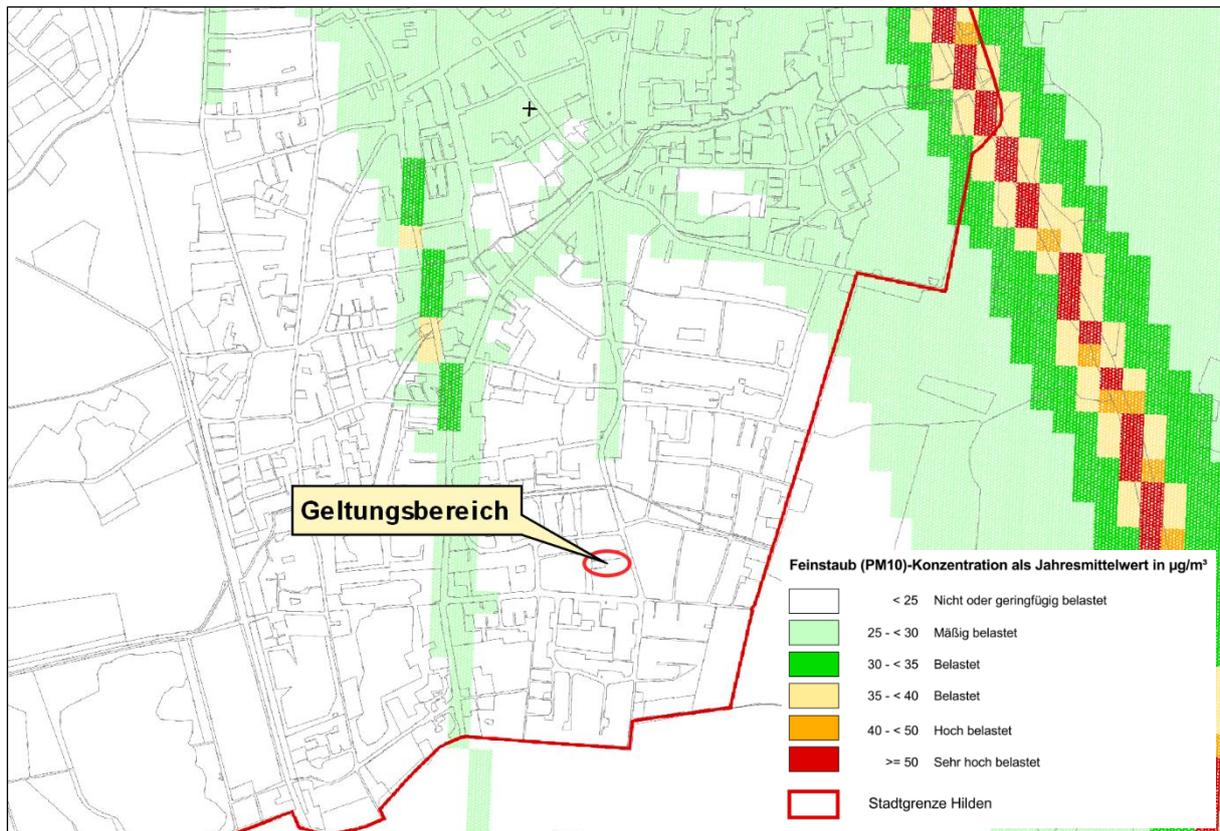


Abb. 16: Mittlere Feinstaub (PM10)-Immission im Stadtgebiet Hilden (Auszug)

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum und profitiert von der nördlich verlaufenden Kaltluftströmung. Zum Erhalt der günstigen Situation ist es empfehlenswert Bebauung, die durch ihre Höhe und Baukörperstellung eine Barrierefunktion ausübt zu vermeiden. Aktuell ist über die Hälfte des Plangebietes versiegelt. Bezogen auf die aktuelle Nutzung ist die Gartenfläche als klimatische Ausgleichsfläche zu nennen. Aufgrund der geringen Größe ist die Bedeutung jedoch relativ gering.

Insgesamt hat die Vorhabenfläche durch ihre geringe Größe eine untergeordnete Bedeutung für das Stadtklima.

1.6.2. Auswirkungen des Klimawandels und städtebauliche Vorsorgemaßnahmen

Trotz weltweiter Anstrengungen für den Klimaschutz ist davon auszugehen, dass die Erderwärmung nicht mehr gänzlich aufzuhalten ist. Die Auswirkungen werden auch in Nordrhein-Westfalen spürbar werden. Der globale Klimawandel bringt in unserer Region vor allem häufigere Wetterextreme mit sich. Dazu gehören Hitzeperioden im Sommer, eine Zunahme orkanartiger Stürme sowie häufigere Starkregenereignisse, die zu schweren lokalen Überschwemmungen führen können. Insgesamt nehmen damit die Risiken für verschiedene Lebens-, Umwelt- und Wirtschaftsbereiche zu.

Die Starkregenereignisse der letzten Jahre haben die Stadt Hilden immer wieder in unterschiedlichem Ausmaß getroffen und zu Schäden geführt.

Neben dem globalen Klimaschutz sind daher auch regionale und lokale Anpassungen an den Klimawandel erforderlich. Die Landesregierung NRW hat sich mit dem im Dezember 2015 vom Landtag verabschiedeten NRW-Klimaschutzplan eine „Roadmap“ erstellt, wie sie die negativen Folgen des Klimawandels in NRW begrenzen will. In 16 Handlungsfeldern sind darin insgesamt 66 Maßnahmen vorgesehen, mit denen die Anpassung an die unabwendbaren Folgen des Klimawandels vorangetrieben werden soll⁴⁵. Zu nennen sind die Bereiche Landwirtschaft, Boden, Wald und Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz, Stadtentwicklung und kommunale Planung. Grundlage ist das im Januar 2013 verabschiedete Klimaschutzgesetz, das nicht nur konkrete Ziele für die Treibhausgas-Minimierung festlegt, sondern auch vorsieht, dass das Land Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels ergreift.

Hinsichtlich der Starkregenereignisse hat die Landesregierung NRW im Dezember 2016 das „Konzept Starkregen“ beschlossen. Es gibt einen Überblick über die rechtlichen Instrumente, Handlungsfelder und Fördermöglichkeiten⁴⁶.

Im Rahmen der kommunalen Entwässerung ist der Bau und Erhalt funktionstüchtiger Anlagen der Siedlungsentwässerung eine Grundvoraussetzung. Hierüber werden Niederschlagsmengen der Siedlungsentwässerung bis zur Bemessungsgrenze (meist statistische Jährlichkeiten von 5 bis 20 Jahren) der jeweiligen Anlagen zur Siedlungsentwässerung zuverlässig schadlos abgeleitet. Bei extremen Ereignissen spielen die Anlagen zur Siedlungsentwässerung für den Schutz vor Starkregen nur noch eine untergeordnete Rolle.

Um die Auswirkungen derartiger Starkregenereignisse zu minimieren, sind weitere Handlungsansätze in anderen Fachbereichen erforderlich. Notwendig ist eine stärkere Regenwasserretention. Im Rahmen der Bauleitplanung der Kommunen gehören u. a. dazu:

- Schaffung von gezielten Flutmulden bzw. –flächen
- Abflussführung in risikoarme Grundstücksbereiche
- Wasserdurchlässige Befestigung von Freiflächen
- Flächengestaltung bzw. –bepflanzung verwenden, die das Wegschwemmen (Erosion) des Bodens verhindert

Als Retentionsflächen bieten sich vom Grundsatz her alle Grünflächen an. Um die Funktion von Grünflächen als Retentionsflächen zu gewährleisten ist eine frühzeitige Einbeziehung dieser Fragestellung in die Gesamtplanung erforderlich. Dazu bietet sich die Erstellung von Gefahrenkarten unter Einbeziehung der Retentionsflächenplanung an.

Auch auf den Baugrundstücken bzw. am Gebäude selbst sind bei frühzeitiger Berücksichtigung Schutzmaßnahmen möglich. Dazu gehören:

- Dachbegrünung
- Versickerungsflächen auf dem Grundstück
- das Oberflächengefälle sollte nicht direkt auf Gebäude und Anlagen zulaufen
- Minimierung versiegelter Flächen

⁴⁵ URL vom 08.06.2022: www.umwelt.nrw.de/umwelt/klimawandel-und -anpassung/

⁴⁶ MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN UND MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2016): Konzept Starkregen NRW

- Wasserdurchlässige Befestigung von Freiflächen (Wege, Stellplätze etc.)
- Abdeckvorrichtungen für Kellerlichtschächte
- Erhöhung der Lichtschachtoberkante
- Druckwasserdichte Kellerfenster
- Rückstausicherung, Rückstauklappen
- Ausbildung wasserdichter Kellerwände

1.7. Schutzgut Landschaft, Landschafts- und Ortsbild

1.7.1. Freizeit und Erholung

Bestand

Aktuell befindet sich eine Gaststätte mit Kegelbahn auf dem Gelände des Plangebietes. Diese wird jedoch nicht mehr betrieben und steht somit nicht als Freizeitmöglichkeit zur Verfügung. Im übrigen Plangebiet befindet sich private Gartenanlagen.

Bewertung

Aktuell hat die Vorhabenfläche keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung für die Bereiche Freizeit und Erholung.

1.7.2. Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Die Vorhabenfläche liegt im Stadtgebiet von Hilden. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit Gärten. Ein Blick in die freie Landschaft ist von der Vorhabenfläche aus nicht möglich.

Bewertung

Die geplante Bebauung mit Wohnhäusern mit Gärten gliedert sich gut in die Umgebung ein. Die Fassadengestaltung wird den umliegenden Häusern angepasst, sodass ein harmonisches Bild entsteht.

1.8. Schutzgut Kulturelles Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und archäologischen Schätze sowie sonstige Sachgüter

1.8.1. Einführung

Baudenkmäler sind nach § 2 (2) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, sofern an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht (§ 2 Abs. 1).

Bei Bodendenkmälern handelt es sich um unbewegliche oder bewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden. Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus der erdgeschichtlichen Zeit, ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbständig erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind (§ 2 Abs. 5 DSchG NW).

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind Vorhabenträger verpflichtet, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung sind bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch Auswirkungen auf die Kulturgüter als Bestandteile der historischen Kulturlandschaft, wie z. B. Bau- und Bodendenkmäler, Zeugnisse historischer Besiedlung, historische Wege, Sicht- oder Funktionsverbindungen, historische Landnutzungsformen wie Niederwälder und Streuwiesen oder daraus entstandene Landschaftselemente wie Knicks und Hohlwege. Die Kulturgüter genießen gesetzlichen Schutz⁴⁷

Für die Umweltprüfung sind vor allem Zeugnisse menschlichen Handelns relevant, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutungsvoll sind. Sie lassen sich z. B. als Orte oder als Objekte in der Kulturlandschaft lokalisieren und definieren. Dabei kann es sich um Einzelobjekte, aber auch um flächenhafte Ausprägungen oder räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch schützenswerten Landschaftsteilen und Landschaften handeln. Hinzu kommen Güter, die die prähistorische Entwicklung bezeugen (z. B. Bodendenkmale). Weiterhin ist die Einbeziehung der optischen Auswirkungen eines Vorhabens von Bedeutung.

1.8.2. Archäologisches Erbe

Die Archäologischen Bereiche sind die vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland definierten Bereiche mit paläontologischen, geoarchäologischen und archäologischen Relikten. Der Schwerpunkt liegt auf Erwartungsräumen bzw. Prognoseflächen, die nach wissenschaftlichen Kriterien erarbeitet wurden. Die einzelnen Archäologischen Bereiche haben spezifische Ausprägungen, wie z.B. römische Siedlungskammern oder urgeschichtliche Siedlungs- und Nutzungsgunsträume. Daher sind Überschneidungen von Archäologischen Bereichen nicht zu vermeiden. Damit unterscheiden sich die Archäologischen Bereiche von den Kulturlandschaftsbereichen (KLB)⁴⁸.

⁴⁷ UVP-GESELLSCHAFT E. V. HRSG. (2014): Kulturgüter in der Planung – Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen.

⁴⁸ LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND HRSG. (2013): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf.

Bestand

Das Plangebiet selbst gehört zum keinem archäologischen Bereich. Direkt westlich grenzt aber der archäologische Bereich RPD I (Römischer Limes und Limesstraße) an. Im Fachbeitrag Kulturlandschaft heißt es dazu⁴⁸.

Archäologischer Siedlungs- und Nutzungsraum der römischen Zeit. Grenzgebiet der römischen Provinz Niedergermanien zur nichtrömischen Germania Magna (Groß-Germanien). Erschließung durch die sog. Limesstraße, erbaut um das Jahr 20 n. Chr. rheinparallel laufender Verkehrsweg, als Nord-Süd verlaufende Fernverkehrsverbindung der beiden Provinzhauptstädte Mogontiacum (Mainz; Provinz Germania Superior) und Colonia Claudia Ara Agrippinensium (Köln; Provinz Germania Inferior), weiter als Fernverbindung nach Norden zu den Städten und Legionsstandorten Neuss, Xanten, Nijmegen und zur Rheinmündung in die Nordsee. Eine der drei römischen Reichsstraßen (viae publicae) im Rheinland. Meilensteinfunde entlang des Verlaufs belegen diesen Status ebenso wie die Aufführung in antiken Straßenverzeichnissen (Itinerarium Antoninii) und Kartenwerken (Tabula Peutingeriana). Die Straße behielt während der römischen Herrschaft den gleichen Verlauf, zum Teil deutlich von 4 auf 10 m Breite ausgebaut. Auch in nachrömischer Zeit eine der wichtigsten Fernverkehrsverbindungen entlang des Rheins; änderte sich erst mit dem Straßenbauprogramm preußischer Zeit. Diese über 1.700 Jahre andauernde Kontinuität spiegelt sich noch heute in der auf 80% des Verlaufs nachweisbaren Lagetreue moderner Straßen über dem römischen Vorgänger. Der römische Straßenverlauf wirkt folglich noch heute prägend für das Verkehrsnetz und die Siedlungsstruktur entlang des Rheins. Als Teil des Grenzsicherungssystems ist die Limesstraße einziger linearer Bestandteil der Grenze und somit verbindendes Element mit den anschließenden Grenzregionen in den Niederlanden und Rheinland-Pfalz. Sie schließt an die lineare Grenzsicherung des sog. Obergermanisch-Raetischen Limes an, der seit 2005 in die Liste der Welterbestätten der UNESCO aufgenommen ist. Straßenbegleitend römische Infrastruktur wie Militärlager, zivile Siedlungen und Straßenstationen. Abzweigungen von der Limesstraße führen zu weiteren militärischen Standorten, zivilen Siedlungen und Landgütern, Anbindungen an die überregionalen und lokalen römischen Verkehrsnetze. Der recht rheinische Raum im Vorfeld des Rheins ist als römischer Interessen- und Nutzungsraum zu betrachten: Metallverarbeitung, Holzgewinnung, Versorgung mit landwirtschaftlichen Gütern und Tieren, Bausteinen (Nachweis von Grünsandstein aus dem Raum Essen in der römischen Wasserleitung Xanten). Römische Übungslager im Bereich Alpen, Uedemer Bruch / Xantener Hochwald und Wesel-Flüren (Umfeld des Legionslagers Vetera Castra) als militärische Nutzungsareale.

Bewertung

Die Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung des archäologischen Bereichs RPD I (Römischer Limes und Limesstraße) ist als hoch einzustufen. Die Vorhabenfläche liegt jedoch nicht innerhalb des durch den LVR ausgewiesenen Bereiches. Die Vorhabenfläche hat nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedeutung in Bezug auf den archäologischen Bereich RPD I.

1.8.3. Bau- und kunsthistorisches Erbe

Bestand

Die Liste der Baudenkmäler der Stadt Hilden enthält die denkmalgeschützten Bauwerke. Diese konzentrieren sich vornehmlich auf den historischen Ortskern.

Bewertung

Die Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung der denkmalgeschützten Bauwerke ist als sehr hoch einzustufen. Innerhalb des Plangebietes liegen jedoch keine denkmalgeschützten Bauwerke. Durch die geschlossene umliegende Bebauung werden auch keine Sichtbeziehungen beeinträchtigt. Gleiches gilt für das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bauwerke.

1.8.4. Landschaftliches Erbe

Bestand

Für das Plangebiet ist weder auf Regionalplanebene⁴⁹ noch auf Landesebene⁵⁰ ein bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich ausgewiesen.

Bewertung

Die Schutzwürdigkeit bedeutsamer Kulturlandschaften ist als hoch bis sehr hoch einzustufen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines solchen Bereiches.

1.9. Sonstige Sachgüter

1.9.1. Landwirtschaft

Im Plangebiet findet keine Landwirtschaft statt.

1.9.2. Forstwirtschaftliche Nutzung

Im Plangebiet findet keine Forstwirtschaft statt.

⁴⁹ LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND HRSG. (2013): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf.

⁵⁰ LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE & LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND HRSG. (2007): Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen.

1.10. Wechselwirkungen

In jeder Landschaft existieren vielfältige Beziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Bei der Umweltprüfung sind diese Wechselwirkungen zu berücksichtigen. In Hinblick auf die Umweltprüfung sind Wechselwirkungen von Bedeutung, die zu Wirkungsverstärkung, -abschwächung oder -verlagerung von Belastungswirkungen führen können.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung der Wechselwirkungen baut auf den planungsrelevanten Erfassungskriterien für die einzelnen Schutzgüter auf. Die im Rahmen der Schutzgüterfassung beschriebenen Sachverhalte reichen in der Regel aus, um die Wechselwirkungen zu beschreiben und die Auswirkungen auf sie ermitteln zu können.

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Wechselbeziehungen dargestellt.

Tab. 6: Wechselwirkungen

Schutzgut	Funktion	Wechselwirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Erholung - Immissionsschutz - Gesundheit 	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumverlust für Pflanzen durch Bebauung - Bedeutung der Ausstattung des Landschaftsraumes für die Erholung - Einfluss des Klimas und der Lufthygiene auf die Gesundheit - Betroffenheit aller Schutzgüter durch Nutzungsansprüche des Menschen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopfunktion - Lebensraumfunktion für Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängig von den Standorteigenschaften (Klima, Boden, Wasser) - Vegetation als beeinflussender Faktor für Klima und Boden - Schadstoffakzeptor (Wirkungspfad Pflanze-Tier-Mensch) - Lebensraum für Tiere (unterschiedliche Habitatansprüche)
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Vegetations- und Biotopausstattung als Kriterium für das Vorkommen von Arten - Verbreitung von Tieren wird durch Boden, Wasser und Klima beeinflusst
Erhaltungsziele und Schutzzweck NATURA-2000-Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen - Bodenfunktion - Wasserhaushalt - Klimafunktion - 	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit der Erhaltungsziele und Schutzzwecke bei Inanspruchnahme von Natur-2000-Gebieten bzw. bei Veränderungen der Funktion der übrigen Schutzgüter
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumfunktion - Bodenfunktion - Wasserhaushalt - Klimafunktion - Luftqualität 	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit aller Schutzgüter bei Inanspruchnahme von Flächen

	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung - Orts- und Landschaftsbild 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Produktionsfläche - Filterfunktion - Grundwasserneubildung - Geologische Ausgangssituation - Biotopentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> - Geologie und Ausgangssubstrat entscheidend für die Bodenbildung - Bodenfruchtbarkeit und Bearbeitbarkeit als Kriterium für die Landwirtschaft - Schadstofffilter und -puffer, Altlastenträger - Bedeutung für den Wasserhaushalt - Bedeutung für die Vegetation
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumfunktion - Grundwasserneubildung - Grundwasserschutz - Veränderung von Grundwasserständen 	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Grundwasserneubildung abhängig von Klima, Boden und Vegetation - Transportmedium für Schadstoffe - Trinkwasserlieferant - Landschaftsgestaltung (Fließgewässer)
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsfunktion - Regionalklima - Geländeklima - Klimaveränderung - Lufthygiene 	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeklima als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere - Geländeklima abhängig von Relief, Vegetation, Wasser und Nutzung - Luft als Schadstofftransportmedium - Bedeutung der Vegetation für die Luftreinhaltung
Orts-/ Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild - Kulturlandschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängig von der Landschaftsausstattung - Abhängig von der Nutzung - Grundlage für das Vorkommen von Arten
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturhistorische Bedeutung - Wirtschaftliche Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung durch Schadstoffe - Bedeutung für Freizeit und Erholung - Vorkommen von Rohstoffen abhängig von Geologie, Wasser, Boden

Gesondert zu berücksichtigende Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

1.11. Zusammenfassende Bewertung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (VEP Nr. 25) befindet sich im Innenbereich. Das Plangebiet ist bereits Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne. Die aktuelle Bebauung entspricht der in den Bebauungsplänen festgelegten Bebauung. Eine zukünftige Bebauung gemäß dem aufzustellenden Bebauungsplan ändert die Verhältnisse von versiegelter und nicht versiegelter Fläche nur marginal, vielmehr findet eine Umverteilung der Bebauung statt.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage hat das Plangebiet für die Schutzgüter

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft und Erholung

nur eine geringe Bedeutung.

Auch hinsichtlich des Schutzgutes „Kulturelles Erbe“ besteht nur eine geringe Bedeutung, da keine Baudenkmäler oder sonstige Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden sind.

Die Bewertung des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erfolgt unter dem Gesichtspunkt der vorkommenden Arten und Biotopstrukturen. Es kommen sowohl heimische, als auch nicht-heimische Gehölze vor. Die Gehölzbestände im Garten sind Lebensraum für gehölzbewohnende Tierarten (insbesondere Vögel). Das im Plangebiet vorhandenen Gebäude könnte von gebäudebewohnenden Tierarten (z. B. Fledermäuse) als (Teil-) Lebensraum genutzt werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist die, aus dem nahegelegenen Schienenverkehr resultierende, erhöhte Lärmbelastung im Plangebiet zu beachten.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

(Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB)

2.1. Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die rechtsgültigen Bebauungspläne bestehen. Eine Bebauung könnte nur innerhalb der dort ausgewiesenen Bereiche erfolgen.

2.2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.2.1. Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Das geplante Vorhaben sieht die Bebauung einer Gartenfläche und den Abriss und die Entsigelung eines Grundstücks einer Gaststätte mit anschließender Wiederbebauung vor. Es handelt sich vornehmlich um eine Umverteilung der versiegelten und unversiegelten Grundstücksbereiche.

2.2.2. Nutzung der natürlichen Ressourcen

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Bebauung der Flächen führt zu einer Beanspruchung aller Schutzgüter. Zu berücksichtigen ist dabei aber das bestehende Planungsrecht.

Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt in Kapitel 2.3.

2.2.3. Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Bau- und betriebsbedingt können Schadstoffe entstehen. Durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben können negative Auswirkungen vermieden werden. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Reststoffen ist zu gewährleisten.

Lärm

In der Bauphase ist mit verstärktem Lärm durch Baumaschinen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen von Transportfahrzeugen zu rechnen. Eingesetzte Geräte und Fahrzeuge müssen die geltenden Vorgaben und Normen zum Lärmschutz einhalten.

Erschütterungen

Geringfügige Erschütterungen durch Baumaschinen sind während der Bauphase möglich.

Licht

Lichtemissionen entstehen vorwiegend betriebsbedingt durch die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der Häuser. Eine nächtliche Beleuchtung kann negative Auswirkungen auf z. B. lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten haben.

Wärme

Durch die Beheizung der Gebäude wird Wärme in die Umwelt abgegeben. Die Dämmung der Gebäude hat sich an die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zu richten. Für die Wärmeerzeugung sollten möglichst regenerative Energien zum Einsatz kommen. Wärme, die betriebsbedingt entsteht, sollte genutzt werden.

Strahlung

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für zu verwendende Materialien und Stoffe bei Errichtung und Betrieb der vorgesehenen Nutzungen, sind Belastungen durch Strahlungen auszuschließen.

Verursachung von Belästigungen

Über die bereits beschriebenen möglichen Beeinträchtigungen sind keine weitergehenden Belästigungen erkennbar.

2.2.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingt können Abfälle entstehen. Diese sind vom Verursacher den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zu entsorgen. Grundlage hierfür ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG).

Zusätzlich entstehen Abfälle durch die Entsorgung des belasteten Bodens aus der sich im Plangebiet befindlichen Verfüllung. Die Entsorgung hat nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.

Grundlage für die Abwasser- und Abfallentsorgung sind die gültigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Hilden. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen. Dadurch ist ein sachgerechter Umgang sichergestellt.

2.2.5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Über die bereits genannten Beeinträchtigungen sind darüberhinausgehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

2.2.6. Kumulierung von Auswirkungen mit anderen Vorhaben

Aktuell sind keine Bauleitplanverfahren im Umfeld der Vorhabenfläche geplant. Auch sonstige Planverfahren im Umfeld der Vorhabenfläche sind nicht bekannt.

2.2.7. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine zu einem größeren Teil voll- oder teilversiegelte Fläche.

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Hilden aus 09/2009 formuliert für den hier betroffenen Bereich eine „mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung“. Eine maßvolle Verdichtung soll nur unter Beachtung folgender planerischer Aspekte erfolgen:

- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen.
- Die Versiegelung soll möglichst gering sein.

Diese Aspekte lassen sich im Bebauungsplanverfahren in die Planung einbringen, da eine aufgelockerte Doppelhausbebauung geplant ist, die sich mit der Firsthöhe an die niedrige Umgebungsbebauung anpasst. Die Erschließungsflächen sollen möglichst geringgehalten werden. Durch Entsiegelung des Bestandes, Herstellung von begrünten Freiflächen und Dachbegrünung wird eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht.

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag⁵¹ wird geprüft, ob die Auswirkungen der Neubebauung durch die o.a. Maßnahmen kompensiert werden.

Auch finden Umwelt- und Klimaaspekte in der Art und Weise der geplanten Bebauung Berücksichtigung, beispielsweise durch die Materialauswahl, die Verwendung von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

Insgesamt sind die Auswirkungen für das Klima aufgrund der Größenordnung des Baugebietes eher gering.

2.2.8. Eingesetzte Stoffe und Techniken

Die eingesetzten Stoffe und Techniken (sowohl bau- als auch betriebsbedingt) haben den aktuellen gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

2.2.9. Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens

Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.

2.2.10. Übereinstimmung mit regional- und landesplanerischen Zielen

Inhalte und Zielsetzung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit den regional- und landesplanerischen Zielen überein.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (VEP Nr. 25) fügt sich mit der geplanten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in die umgebende Nutzung ein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit denen für die Vorhabenfläche bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen vergleichbar.

⁵¹ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Insgesamt sind negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Die erhöhte Lärmbelastung durch den nahegelegenen Schienenverkehr findet in der Bauleitplanung durch die Festsetzung von schalldämmenden und, soweit nicht bereits vorgesehen, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 Berücksichtigung.

2.3.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich liegt im innerstädtischen Bereich von Hilden. Das bestehende Planungsrecht lässt bereits heute eine Bebauung des Plangebietes zu. Aufgrund des bestehenden Planrechtes und aktuellen Nutzung der nichtversiegelten Bereiche als Ziergarten ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung auszugehen.

Nähere Hinweise zu planungsrelevanten Arten sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten⁵².

2.3.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben findet eine Nachverdichtung des bebauten Bereiches statt. Es werden keine zusätzlichen Natur- oder Freiflächen in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der aktuell vorzufindenden Nutzung werden unversiegelte Flächen (Garten) teilweise versiegelt, während vollversiegelte Flächen (Gaststättengrundstück) teilentsiegelt werden. In Summe führt das Vorhaben zu keiner weiteren, relevanten Versiegelung von Flächen.

2.3.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bau – und anlagebedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Naturnähe des Bodens nicht mehr gegeben ist und der Boden bereits gestört ist. Zudem besteht in Teilen eine Verunreinigung des Bodens aus Kriegszeiten. Weiterhin kann es vor allem während der Bau- und Abrissphase zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind diese jedoch zu vermeiden.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.

2.3.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bau – und anlagebedingt kann es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kommen. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind diese jedoch zu vermeiden. Insbesondere durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Straßen und Zufahrten sowie Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken können die Auswirkungen minimiert werden.

Eine ordnungsgemäße Ableitung von Abwässern aus dem Plangebiet ist sicherzustellen. Hierzu ist eine Anbindung an vorhandene Infrastrukturen vorgesehen.

⁵² OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

2.3.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind durch das Vorhaben keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Das Verhältnis von versiegelter und nicht-versiegelter Fläche ändert sich nicht nennenswert. Zudem werden die Vorgaben des Klimagutachtens der Stadt Hilden beachtet. Die Nutzung regenerativer Energien wirkt sich positiv auf die Klimabilanz aus.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auch aufgrund der geringen Flächengröße als gering einzustufen.

2.3.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, der für die Naherholung keine Bedeutung hat.

2.3.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmäler gemäß Denkmalliste der Stadt Hilden. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Eine mögliche visuelle Beeinträchtigung der im Umfeld befindlichen Denkmäler durch das geplante Vorhaben kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

2.3.9. Auswirkungen auf Schutzgebiete

Natura 2000 – Gebiete

Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Sonstige naturschutzrelevante Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Die Schutzziele der umliegenden Schutzgebiete werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Sonstige Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung sonstiger Schutzgebiete kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

2.3.10. Wechselwirkungen

Abgesehen von den bereits beschriebenen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Vorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

2.3.11. Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet⁵³. Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten, die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) herausgegeben werden. Zusätzlich wurden die Gebäude und die Außenanlagen in Augenschein genommen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kommt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1-4 BNatSchG vorliegt und kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört wird.

2.4. Zusammenfassende Auswirkungsprognose

Aufgrund des bestehenden Planrechtes und der beabsichtigten Planung ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (VEP Nr. 25) auszugehen.

⁵³ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & Co. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

(Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c BauGB)

3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen bei.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Naturnahe und klimaangepasste Bepflanzung der Gärten
- Dachbegrünung
- Vermeidung von Lichtemissionen durch eine angepasste und bedarfsorientierte Beleuchtung unter Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit
- Abbruch der Gebäude nicht in der Winterruhezeit

Fläche

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß

Boden

- Sachgerechter Umgang mit entnommenem Oberboden und Wiedereinbau an geeigneter Stelle
- Sachgerechte Entsorgung des verunreinigten Bodens aus der Verfüllung
- Baubedingte Flächenansprüche sind zu minimieren
- Spätere Pflanzflächen sind vor Befahren und Bodenabtrag zu schützen
- Vermeidung von Kontaminationen des Bodens während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß.

Wasser

- Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünungen sowie die Nutzung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge und die Errichtung eines Versickerungssystems mittels Rigolen
- Nutzung des Regenwassers für Bewässerungszwecke im Garten
- Vermeidung von Kontaminationen des Grundwassers während der Bauphase

Luft und Klima

- Nutzung regenerativer Energien
- Anpflanzungen und Eingrünungen
- Ausrichtung der Baukörper möglichst zur Kaltluftströmung

Landschaftsbild

- Anpassung an ortstypische Bauweisen und -materialien und Farben zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung

Natura-2000-Gebiete

- Keine Betroffenheit

Wirkungsgefüge

- Keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen
- Nutzung regenerativer Energien

Kultur- und Sachgüter

- Bei Bodenarbeiten auftretende archäologische Funde sind der Unteren Denkmalbehörde bzw. dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Das weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens festgestellt, die einen Ausgleich erforderlich machen.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

(Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB)

In einem Umweltbericht müssen die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben des Regionalplanes betrachtet werden. Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten bezieht sich räumlich gesehen auf das Stadtgebiet Hilden.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte geprüft. Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Bebauung (Variante 3) wurde unter anderem vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

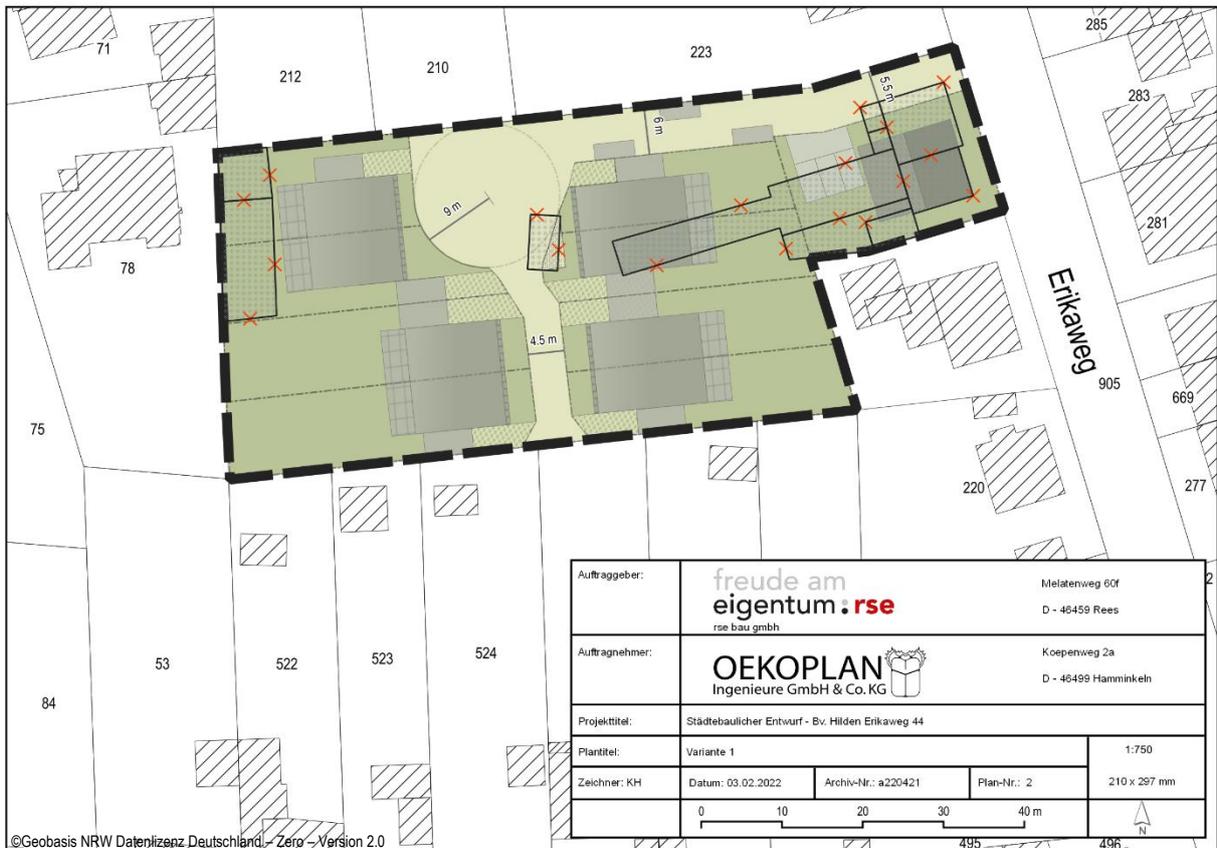
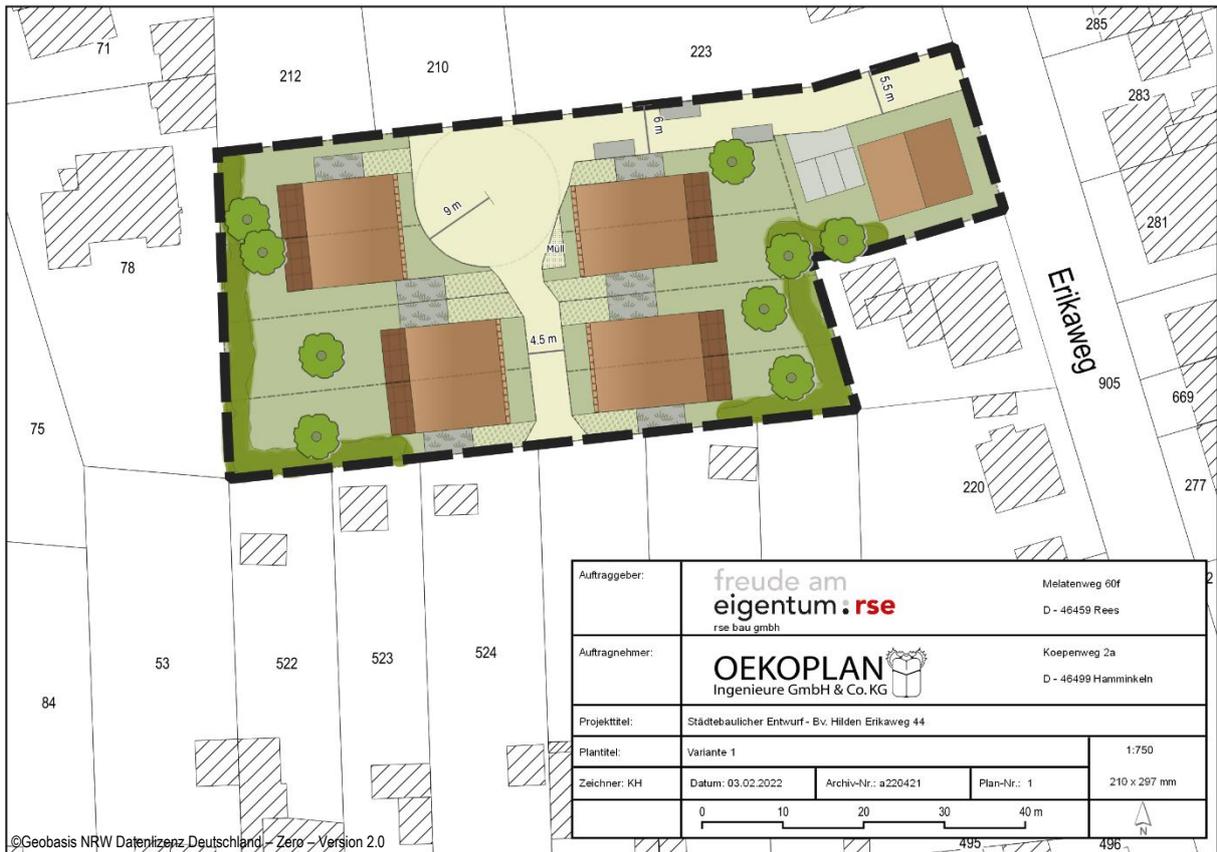


Abb. 17: Städtebaulicher Entwurf – Variante 1

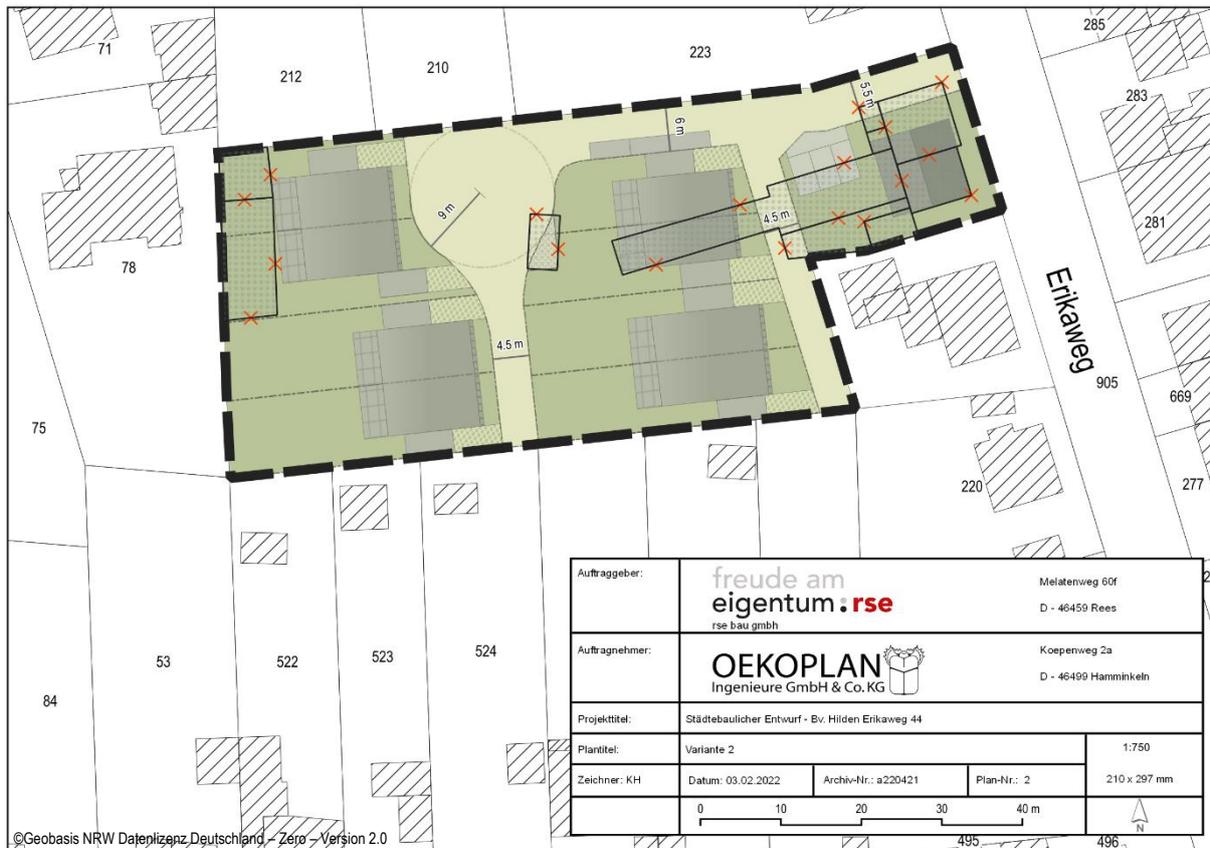


Abb. 18: Städtebaulicher Entwurf – Variante 2

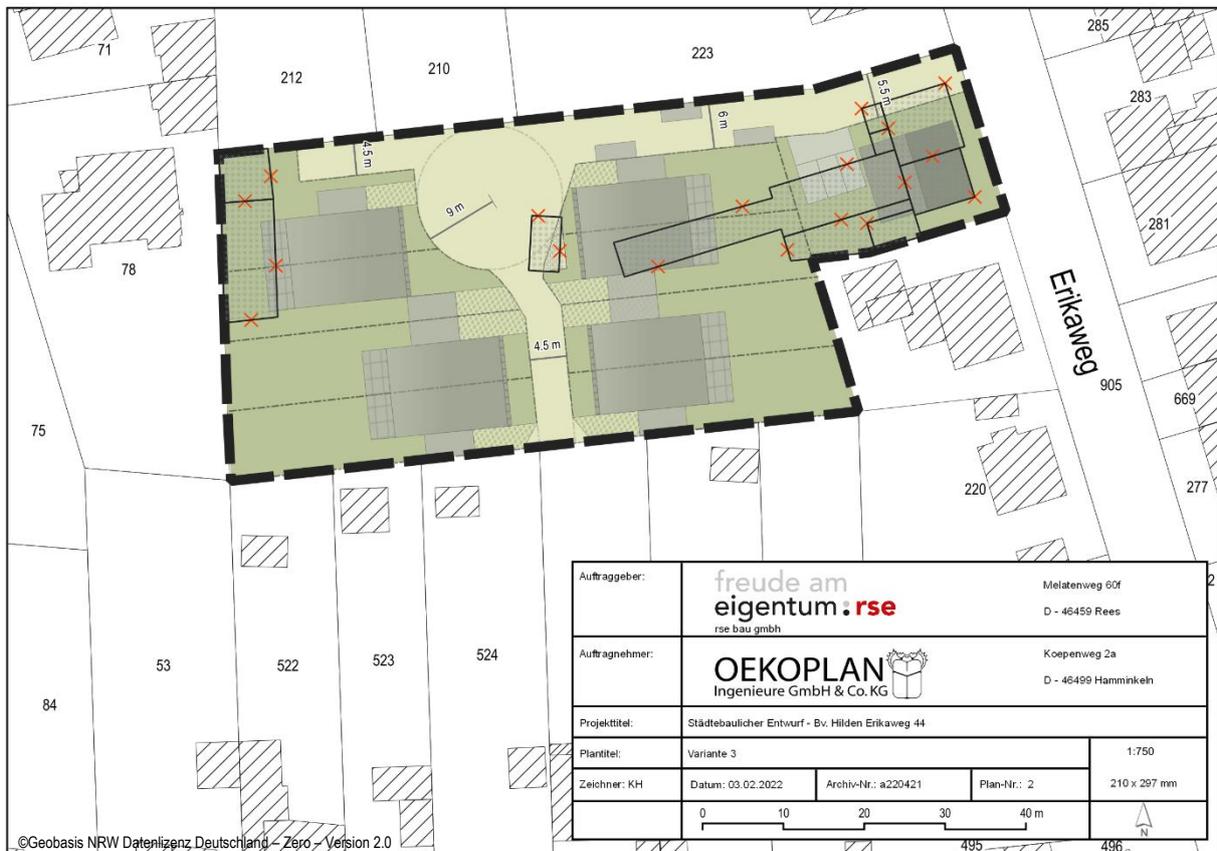
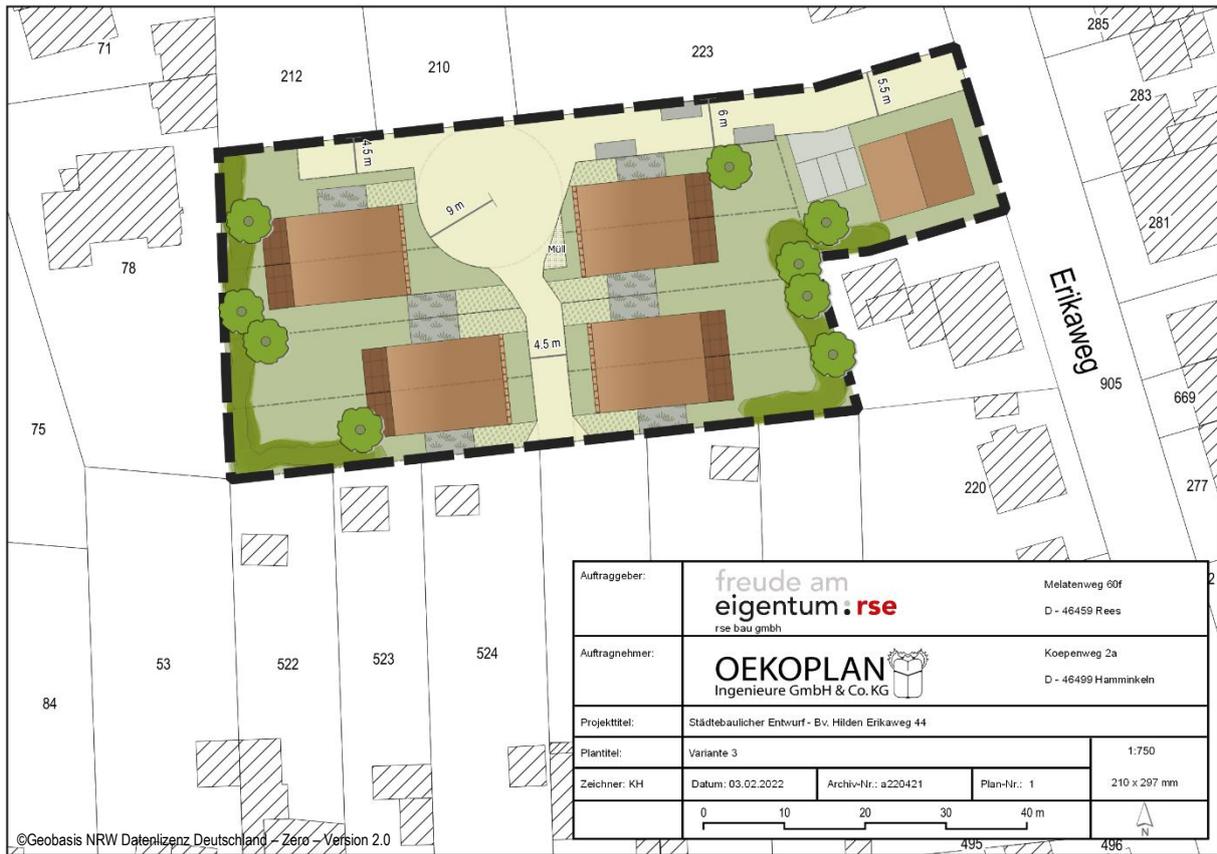


Abb. 19: Städtebaulicher Entwurf – Variante 3

5. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

III. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

(Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe a BauGB)

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Eine Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurde in Form einer Konfliktanalyse vollzogen. Hierbei konnten fast ausschließlich qualitative Aussagen zu möglichen umwelterheblichen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Ansonsten standen ausreichende Unterlagen und aktuelle Daten für die Erstellung des Umweltberichtes zur Verfügung. Die Schutzgüter konnten ausreichend beschrieben und ihre Wechselwirkungen analysiert werden.

2. Maßnahmen zur Überwachung

(Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b BauGB)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Bestandteil dieses Umweltberichtes sind daher Maßnahmen zur Überwachung, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen und durch geeignete Gegenmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Mit einem derartigen Monitoring werden Abweichungen von den Aussagen im Umweltbericht rechtzeitig erkannt und bei Bedarf korrigiert.

Ein Großteil der zu erwartenden Umweltauswirkungen kann bereits durch bestehende Überwachungs- und Monitoringaufgaben der maßgeblichen Fachbehörden erfasst werden. Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden die Informationen der Behörden bei der Überwachung.

Dies betrifft insbesondere:

- Umsetzung und Erfolgskontrolle von Kompensationsmaßnahmen
- Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Maßnahmen zur Vermeidung

Weiterhin sind zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Bei den Erdbauarbeiten wird auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde geachtet. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden solche Funde der zuständigen Behörde gemeldet.
- Bei den Erdbauarbeiten wird auf Altlasten und Kampfmittel geachtet. Entsprechende Funde werden der zuständigen Behörde gemeldet.

IV. Zusammenfassung

(Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe c BauGB)

Zielsetzung der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 09.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25) für den Bereich der Grundstücke Erikaweg 44-46 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Süden von Hilden. Es handelt sich um die Flurstücke 222 und den unbebauten westlichen Teil des Flurstücks 221 der Flur 21 in der Gemarkung Hilden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.500 m².

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Die Bestandgebäude am Erikaweg 44 werden abgebrochen.

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau von vier Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten am Erikaweg 44. Der auf Teilflächen vorhandene Gebäudebestand (ehemalige Gaststätte sowie Garagen) wird abgerissen. Aktuell vorhandene Gehölze müssen ebenfalls entfernt werden. Somit entstehen 11 neue Wohneinheiten in der Randlage von Hilden im bestehenden Siedlungsbereich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO für das WA2 und WA3 mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen sind bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Im WA1 und WA4 wird die GRZ mit 0,6 ohne weitere zulässige Überschreitung festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Maximalüberschreitung gem. § 19 BauNVO. Somit wird den Anforderungen zum sparsamen Baulandverbrauch entsprochen.

Die öffentliche Erschließung findet über den Erikaweg statt.

Die Festsetzungen für die Gestaltung der Gärten und Vorgärten (Bewuchs und Pflanzbeete) fördern den Artenreichtum. Garagen- und Carportdächer werden begrünt und soweit möglich werden versiegelte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt.

Durch die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches kann eine ausufernde Bebauung in die umliegende freie Landschaft verhindert werden. Gleichzeitig ist das neue Wohnquartier an den Siedlungsraum mit seiner Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc.) angebunden.

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Daher sollen umwelt- und klimaschonende Materialien und Verfahren zum Einsatz kommen. Bei den Vorgaben für die Gestaltung und Bepflanzung der Gärten und Vorgärten werden Aspekte des Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt.

Mit dem städtebaulichen Konzept entsteht ein neues Wohnquartier, das im nördlichen Teil des Plangebietes die bisherige Nutzung als Gaststätte ablöst. Die unbebaute südliche Teilfläche des Plangebietes wird bisher als Grün- und Abstellfläche genutzt.

Die Gebäude werden so entwickelt, dass sie sich harmonisch in die Höhensituation der umliegenden Bebauung einfügen. Auch die Gebäudeform sowie die Farb- und Fassadengestaltung orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Häuser- und Grundstücksgrößen berücksichtigen soziale und familiäre Aspekte.

Inhalte und Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 stimmen mit den regional- und landeplanerischen Zielen überein.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (VEP Nr. 25) fügt sich mit der geplanten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in die umgebende Nutzung ein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit denen für die Vorhabenfläche bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen vergleichbar.

Durch das Vorhaben findet eine Nachverdichtung des bebauten Bereiches statt. Es werden keine zusätzlichen Natur- oder Freiflächen in Anspruch genommen. Hinsichtlich der aktuell vorzufindenden Nutzung werden unversiegelte Flächen (Garten) teilweise versiegelt, während vollversiegelte Flächen (Gaststättengrundstück) teilentsiegelt werden. In Summe führt das Vorhaben zu keiner weiteren, relevanten Versiegelung von Flächen.

Bau – und anlagebedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Naturnähe des Bodens nicht mehr gegeben ist und der Boden bereits gestört ist. Weiterhin kann es vor allem während der Bau- und Abrissphase zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind diese jedoch zu vermeiden.

Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu vermeiden. Insbesondere durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Straßen und Zufahrten sowie Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken können die Auswirkungen minimiert werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung von Abwässern aus dem Plangebiet ist sicherzustellen. Hierzu ist eine Anbindung an vorhandene Infrastrukturen vorgesehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind durch das Vorhaben keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Das Verhältnis von versiegelter und nicht-versiegelter Fläche ändert sich nicht nennenswert. Zudem werden die Vorgaben des Klimagutachtens der Stadt Hilden beachtet. Die Nutzung regenerativer Energien wirkt sich positiv auf die Klimabilanz aus.

Die Schutzgüter Landschaft und Erholung sowie kulturelles Erbe sind von dem Vorhaben nicht oder nur sehr gering betroffen.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet⁵⁴. Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten. Zusätzlich wurden die Gebäude und die Außenanlagen in Augenschein genommen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kommt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1-4 BNatSchG vorliegt und kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört wird.

⁵⁴ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgrund der dargelegten Ergebnisse sind nach heutigem Kenntnisstand insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die einer Bebauung gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 entgegenstehen.

Hamminkeln, den 18.04.2023



Werner Schomaker

V. Anhang

1. Liste der verwendeten Fachgesetze

Gesetz/Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, 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 (§ 1 Abs. 5).</p> <p>Insbesondere sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) - die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3) - die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter - 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 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i - mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von

Gesetz/Quelle	Zielaussage
	<p>Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3) - soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Erholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden (§ 1a Abs. 4) - den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5) - Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202)
<p>Bundes-Immissionschutzgesetz inkl. Verordnungen und Technischen Anleitungen (TA) Landes-Immissionschutzgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Abs. 1). - Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen (§ 1 Abs. 2). - Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 2). - Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4). - Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders

Gesetz/Quelle	Zielaussage
	<p>wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – die biologische Vielfalt, – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs.1)</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> – lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, – Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, – Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> – die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen, – Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen, – Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist

Gesetz/Quelle	Zielaussage
	<p>auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu, - wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, - der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben. <p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, - zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. <p>Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Reaktivierung auszugleichen oder zu mindern (§ 1 Abs. 5).</p> <p>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§ 1 Abs. 6).</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§ 13).</p> <p>Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Num-</p>

Gesetz/Quelle	Zielaussage
	<p>mer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1).</p> <p>Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt (§ 18 Abs. 2).</p> <p>Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches (§ 18 Abs. 3).</p> <p>Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt (§ 18 Abs. 4).</p> <p>Die Vorschriften dieses Kapitels sowie § 6 Absatz 3 dienen dem Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst (§ 37 Abs. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, - den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie - die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets. <p>Nach § 39 Abs. 1 ist es verboten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten, - wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten, - Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. <p>Nach § 39 Abs. 2 ist es vorbehaltlich jagd- oder fischereirechtlicher Bestimmungen verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der in Anhang V</p>

Gesetz/Quelle	Zielaussage
	<p>der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten aus der Natur zu entnehmen. Die Länder können Ausnahmen von Satz 1 unter den Voraussetzungen des § 45 Absatz 7 oder des Artikels 14 der Richtlinie 92/43/EWG zulassen.</p> <p>Nach § 39 Abs. 5 ist es verboten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, - Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, - Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden, - ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird. <p>Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören
Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG)	Ergänzend zum Bundesnaturenschutzgesetz werden in §§ 6 bis 13 Grundsätze und Ziele der Landschaftsplanung festgelegt.
NATURA 2000 FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen)	Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 besteht aus den FFH-Gebieten und den Vogelschutzgebieten. Die Richtlinien dienen dem Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Ziel ist die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Gesetz/Quelle	Zielaussage
Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)	
Bundeswaldgesetz/ Landesforstgesetz	<p>Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern (§ 1 BWaldG).</p> <p>Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird (§ 1a LFoG NRW).</p>
Bundes-Bodenschutzgesetz/ Landes-Bodenschutzgesetz	<p>Gemäß § 1 BBodSchG ist es Zweck dieses 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.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 Abs. 1 LBodSchG NRW).</p> <p>Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktion, zu treffen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 LBodSchG NRW).</p> <p>Die Böden sind vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 LBodSchG NRW).</p>
Wasserhaushaltsgesetz/ Landeswassergesetz/ Hochwasserschutzgesetz	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).</p> <p>Ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 WHG).</p> <p>Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete</p>

Gesetz/Quelle	Zielaussage
	<p>sind zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 WHG).</p> <p>Bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung sind zu erhalten oder zu schaffen (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 WHG).</p> <p>An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche ist der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (§ 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG).</p> <p>Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaut natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen (§ 6 Abs. 2 WHG).</p>
Wasser-Rahmenrichtlinie	<p>Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt (Art. 1a).</p> <p>Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung auf der Grundlage eines langfristigen Schutzes der vorhandenen Ressourcen (Art. 1b).</p> <p>Anstreben eines stärkeren Schutzes und einer Verbesserung der aquatischen Umwelt, unter anderem durch spezifische Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Einleitungen, Emissionen und Verlusten von prioritären Stoffen und durch die Beendigung oder schrittweise Einstellung von Einleitungen, Emissionen und Verlusten von prioritären gefährlichen Stoffen (Art. 1c).</p> <p>Sicherstellung einer schrittweisen Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers und Verhinderung seiner weiteren Verschmutzung (Art. 1d).</p> <p>Beitrag zur Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren (Art. 1e).</p>
Klimaschutzgesetz NRW	<p>Gemäß § 1 ist Zweck dieses Gesetzes die Festlegung von Klimaschutzzielen sowie die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung, Umsetzung, Überprüfung, Berichterstattung über und Fortschreibung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Damit sollen der Klimaschutz in Nordrhein-Westfalen nachhaltig verbessert, die negativen Auswirkungen des Klimawandels begrenzt und Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen beim Klimaschutz geleistet werden.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 1 soll die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 um mindestens 25 Prozent und bis zum Jahr 2050 um mindestens 80 Prozent im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 verringert werden.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 2 kommen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen der Steigerung des Ressourcenschutzes, der Ressourcen- und</p>

Gesetz/Quelle	Zielaussage
	<p>Energieeffizienz, der Energieeinsparung und dem Ausbau Erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 3 sind die negativen Auswirkungen des Klimawandels durch die Erarbeitung und Umsetzung von sektorspezifischen und auf die jeweilige Region abgestimmten Anpassungsmaßnahmen zu begrenzen.</p>
Denkmalschutzgesetz	<p>Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden (DSchG NRW).</p>

2. Kennzahlen der Bodeneinheit B8 (Kennung auf der gedruckten Bodenkarte)

 Bodenkarte 1 : 50 000 Nordrhein-Westfalen Geologischer Dienst NRW 			
Bodeneinheit	L4906_B841		
analoges Symbol der Bodeneinheit auf der gedruckten Bodenkarte	B8		
Bodentyp	Braunerde		
Grundwasserstufe	Stufe 0 - ohne Grundwasser		
Staunässegrad	Stufe 0 - ohne Staunässe		
Bodenart engruppe des Oberbodens <i>Zusatzinfo zu Bodenarten bei der LK und LUFA</i>	Bodenart nach Kartieranleitung (und Gruppe nach GD NRW)	schwach schluffiger Sand (8 - sandig)	
	Bodenart (und Gruppe) nach VD LUFA	Sand (1)	
	Hauptbodenart nach BBodSchV	Sand	
Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz			
Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage)	tiefergründige Sand- oder Schuttböden mit hoher_Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte		
Verdichtungsempfindlichkeit <i>Beschluss Vereinbarung zur Vermeidung von Bodenschadverdichtungen</i>	gering		
Kennwerte und Auswertungen für die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung und für den Naturschutz			
Wertzahlen der Bodenschätzung	25 bis 35		gering
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,15		gering
effektive Durchwurzelungstiefe (die Bezugstiefe)	7	dm	mittel
nutzbare Feldkapazität über die Bezugstiefe	54	mm	gering
Feldkapazität über die Bezugstiefe	89	mm	sehr gering
Luftkapazität über die Bezugstiefe	192	mm	hoch
Kationenaustauschkapazität über die Bezugstiefe	38	mol+/m ²	sehr gering
Denitrifikationspotenzial	unter 10	kg N / ha /a	sehr gering
kapillare Aufstiegsrate von Grundwasser in den Bezugsraum	0	mm/d	keine Nachlieferung
gesättigte Wasserleitfähigkeit im 2-Meter-Raum	219	cm/d	sehr hoch
optimaler Flurabstand	gering - Grundwasser ist nicht vorhanden		
Wasserversorgung von Kulturpflanzen	Acker Grünland	51 26	mm mm Grundwasser 0 - frei 0 - frei
Landwirtschaftliche Nutzungseignung aus bodenkundlicher Sicht	Acker oder für landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet		

Ökologische Feuchtstufe über die Bezugstiefe	trocken			
Ziel-pH-Werte	Acker	5,6	mäßig sauer	
	Grünland	5,0	stark sauer	
Auswertungen für Baumaßnahmen				
Gesamtfilterfähigkeit in 2-Meter-Raum	sehr gering			
Versickerungseignung in 2-Meter-Raum	ungeeignet - VSA, Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung)			
Grabbarkeit in 2-Meter-Raum	im 1. Meter : leicht grabbar im 2. Meter : leicht grabbar nicht grundnass und nicht staunass			
Eignung für Erdwärmekollektoren	im 1. Meter:	1,31	W/m/K	mittel
	im 2. Meter:	1,8	W/m/K	sehr hoch
Korrosionswahrscheinlichkeit	sehr geringe Korrosionswahrscheinlichkeit			
Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb –				
De-Greiff-Straße 195 • D-47803 Krefeld • Fon: 02151 897-0 • Internet: www.gd.nrw.de • E-Mail: boden@gd.nrw.de				

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265

I. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 265 zu entnehmen.

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Im WA1, WA2 und WA3 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Traufhöhe (TH) in Kombination mit der Dachneigung (DNG) festgesetzt. Die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen ist nicht zulässig.

Im WA4 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in Kombination mit der Dachneigung (DNG) festgesetzt. Zusätzlich wird die Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachaußenkante.

Als Firsthöhe sind die oberste Kante bzw. der oberste Abschluss des Daches definiert.

Die zeichnerisch festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt (BP).

2.2 Im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Austritte zu Kellerhälsen, usw.) so herzustellen, dass sie mind. 0,20 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenbezugspunkten (BZP) über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück/Gebäude vorgelagerten Straßenfläche, gemessen in der Mitte der vorderen Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

2.3 Die in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Terrassen, Wege und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 überschritten werden. Weitere Überschreitungen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO ist nicht zulässig.

2.4 Die Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Parabolantennen oder Aufbauten, die der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen, ist ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung darf maximal 120 cm betragen. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der jeweils östlich und westlich angrenzenden Anlieger innerhalb des Plangebietes, der Ver- und Entsorger und der Rettungskräfte zu belasten.

4. Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt im Falle einer Fortführung der Straße nach Süden. Die im Rahmen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts befestigten Flächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA2 und WA3) sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Straßenfortführung zurückzubauen und unterliegen danach den Festsetzungen zum Vorgarten (gemäß 9.1 dieser Festsetzungen).

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

Die Errichtung von Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätzen (St) ist nur in den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig.

6. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur folgende Anlagen gemäß § 62 Abs. 1 BauO NRW zulässig:

- Mauern und Einfriedungen (gemäß III.1 dieser Festsetzungen) (Nr.7a)
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen (Nr. 10e)
- überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze (Nr. 15a)
- unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen (gemäß 6.2 dieser Festsetzungen), Pergolen und Bienenfreistände (Nr.15e)

6.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch nicht überdachte Terrassen um 3 m ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die GRZ eingehalten wird.

6.3 Die Zuwegung zu den Hauseingängen darf eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

7. **Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA1, WA2 und WA3 ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im WA4 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

8. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind Kinderzimmer und Räume die zum Schlafen geeignet sind, mit schalldämmenden und, soweit nicht bereits vorgesehen, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

9. **Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d und 25a BauGB)**

9.1 Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen (gemäß 6 dieser Festsetzungen) dauerhaft gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/ Wiesenflächen.

Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenbereiche sind mit dauerhaftem Bewuchs oder Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden anzulegen.

In den Vorgartenbereichen des WA1, WA2 und WA3 ist jeweils 1 standortgerechter Baum: Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* „*Carrierei*“) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen.

Definition Vorgartenbereich: Die Vorgartenbereiche sind definiert als die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger, vorderer Baugrenze. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudedefront zu erweitern. Die bedingt festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind bis zu ihrem Wegfall keine Vorgartenbereiche.

9.2 Kies- und Schotterflächen

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder

-schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Mindestqualität der Dachbegrünung: flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern mit einem Deckungsgrad der Vegetationsdecke von mindestens 90 %. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind entweder mit

- a) einer zweireihigen Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*),

Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen

oder

- b) einer freiwachsenden Hecke gem. Pflanzliste (Sträucher)

Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, Pflanzraster 1x1,5 m, Reihen um 0,5 m versetzt

anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Sträucher):

<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche / Weißbuche	<i>Rosa canina</i> Hunds-Rose (d)
<i>Cornus mas</i> Kornelkirsche	<i>Rosa rugosa</i> Apfel-Rose (d)
<i>Corylus avellana</i> Haselnuss	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i> Weißdorn (d, a)	<i>Salix purpurea</i> Purpurweide
<i>Ligustrum vulgare</i> Gewöhnlicher Liguster	<i>Salix viminalis</i> Korbweide
<i>Prunus spinosa</i> Schlehdorn (d, a)	<i>Viburnum opulus</i> Gewöhnlicher Schneeball (a, g)

d = dornig; a = ausläuferbildend; g = giftig

9.5 Der Zaun entlang der westlichen Plangebietsgrenze (gemäß III. Örtliche Bauvorschriften - 1. Einfriedungen) ist mit einer einreihigen Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*) in der Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 3 Pflanzen zu begrünen.

9.6 Auf den Baugrundstücken im WA1, WA2 und WA3 ist jeweils mindestens 1 Einzelbaum: Obstbaum, standortgerecht, Mindestqualität: Halbstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung

Sämtliche zur Pflanzung festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung.

9.8 Regenwasserversickerung

Für die Befestigung von Zufahrten und -wegen, Stellplätzen und Terrassen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Belagsarten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu verwenden. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

10. **Auf Landesrecht beruhende Regelungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 44 LWG und § 55 WHG wird festgesetzt, dass das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über Rigolen auf dem jeweiligen Privatgrundstück schadlos dem Untergrund zuzuführen ist. Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu stellen.

Für auf den Straßen eingehende Niederschläge ist gemäß § 52 Abs. 2 WHG, vor der Zuführung in den Untergrund über Rigolen, eine Vorbehandlung des Straßenniederschlages sowie die Möglichkeit der Rückhaltung (z.B. Stauraumkanal) einzurichten.

11. **Vorhaben- und Erschließungsplan (gem. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

III. **Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)**

1. **Einfriedungen**

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken gemäß anhängender Pflanzliste (gemäß 9.4) sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Verblendungen von Zäunen sind unzulässig. Davon abweichend ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme des Carportbereiches, ein geschlossener Holzzaun mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten. Der Abstand von Zäunen zur Bodenoberfläche muss mindestens 10 cm betragen. Einfriedungen in Form von Mauern

sind nur in den Vorgartenbereichen (gemäß Definition Vorgartenbereich unter Ziffer 9.1) zulässig.

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Terrassentrennwände sind außerhalb der Vorgartenbereiche bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, zulässig.
- Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Überschreitung der Höhe bis auf 1,80 m zulässig.
- In den Vorgartenbereichen (gemäß Definition Vorgartenbereich unter Ziffer 9.1) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

IV. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Altlasten

Im westlichen Bereich des Flurstücks 222 ist eine im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann geführte Altablagerung verzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine nicht näher untersuchte Verfüllung aus dem Jahre 1943. Eine im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Untersuchung zeigt die Überschreitung einiger Werte gem. BBodSchV. Die Aussagen des Altlastengutachtens (Störing, 2022) sind zu beachten. Dies umfasst unter anderem die ordnungsgemäße Entfernung und Entsorgung der Schotterverfüllung. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altlastenstandortes zu beteiligen.

Bodendenkmale / Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal 1, 51491 Overath unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung 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 Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der

Leitfaden für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung zu beachten.

Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

Für Gebäude im Plangebiet ist mindestens der Energiestandard Effizienzhaus 55 einzuhalten. Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfes kommen Wärmepumpen zum Einsatz. Daneben werden entsprechend ausgerichtete Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet.

Die Gebäude im Plangebiet werden mit Wallboxen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen anzuwenden. Dazu gehören:

- Das Zeitfenster für die Gehölzentfernungen ist die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Die Abrissarbeiten der Gebäude können von Mitte August bis Ende September stattfinden, ist dies nicht möglich, so ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung notwendig.
- Details zum Schutz gebäudebewohnender Arten sind dem Artenschutzgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 zu entnehmen und zu beachten. Ebenso sind die dort beschriebenen Artenschutzmaßnahmen für einzelne Arten zu beachten.
- In dem Neubaugebiet ist auf die Installation "fledermausfreundlicher" Beleuchtung zu achten. Ebenso ist darauf zu achten, dass transparente und spiegelnde Materialien verwendet werden, die für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8% (bei Isolierverglasung max. 15%) zu reduzieren.
- Die Bepflanzung und Gestaltung der Gärten und Vorgärten hat naturnah zu erfolgen.

Schutz des Mutterbodens

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.

Beleuchtung

Die Beleuchtung des Plangebiets ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren (z.B. durch Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren). Der Lichtstrahl der Lampen hat immer nach unten gerichtet zu sein und die Lampen müssen sich in einem geschlossenen, nach oben abgeschirmtem Gehäuse befinden. Es sind

Leuchtmittel mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum zu verwenden. Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte so gering wie möglich zu halten. Strahlung über die Horizontale ist zu vermeiden.

Pflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- bzw. Hochbautätigkeiten durchzuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Frühjahr oder Herbst). Das Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

Abfall

Die Anlieger der Stichstraßen ohne Wendepunkte für Entsorgungsfahrzeuge müssen ihre Abfallbehälter an Sammlungstagen an der gekennzeichneten Abfallbehältersammelstelle bereitstellen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind deckungsgleich.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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

Flur 21

Flur 20



WA1
0,6
II
D
o
PD DNG 5°
TH 6,5 m ü. BP

WA2
0,4
II
D
o
PD DNG 5°
TH 6,5 m ü. BP

WA4
0,6
I
E
o
SD 35°-45°
TH 4,8 m ü. BP
FH 10,11 m ü. BP

WA3
0,4
II
D
o
PD DNG 5°
TH 6,5 m ü. BP

BP = 50,00 m ü. NHN



I. Zeichnerische Festsetzungen (§9 (1) BauGB)

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

- o offene Bauweise
- zulässige Haustypen, z. B. Doppelhäuser
- DNG Dachneigung
- PD, SD Dachform: Pultdach, Satteldach

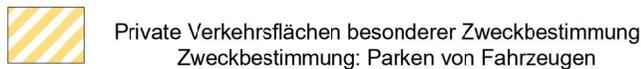
4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen

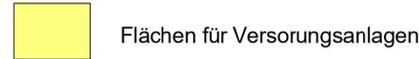


Straßenbegrenzungslinie

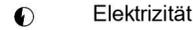


Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parken von Fahrzeugen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen, Anlagen Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

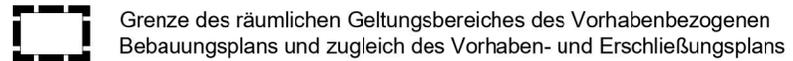
7. Sonstige Planzeichen



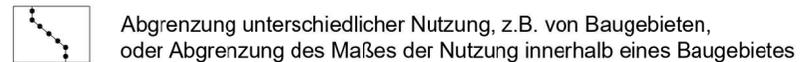
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

- Ga Garage
- St Stellplatz
- Cp Carport
- As Abfallbehältersammelplatz



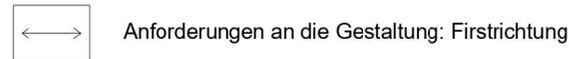
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zugleich des Vorhaben- und Erschließungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Anforderungen an die Gestaltung: Firstrichtung

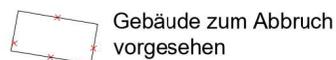
8. Bestandsangaben und Katastersignaturen



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze



Gebäude zum Abbruch vorgesehen

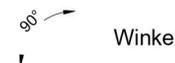
293 Flurstücksnummer

17,21m Höhenpunkte in m ü. NHN

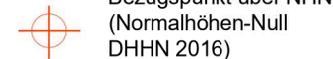
8. Sonstige Darstellungen



Bemaßungen



Winkel



Bezugspunkt über NHN
(Normalhöhen-Null
DHHN 2016)



Radius