

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 03.04.2023  
AZ.: IV/61.1 GroLL/BSV\_BPlan  
64B-00

WP 20-25 SV 61/123

## Beschlussvorlage

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

1. Abhandlung der eingegangenen Anregungen
2. Satzungsbeschluss

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

10.05.2023

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

13.09.2023

Entscheidung

Anlage 1.1 Stellungnahme Stadt Düsseldorf

Anlage 1.2 Stellungnahme Kreis ME

Anlage 1.3 Stellungnahme BRW

Anlage 1.4 Stellungnahme BUND Hilden

Anlage 2: Begründung\_BP\_64B\_(S)\_04-2023

Anlage 3: BP 64B Textliche Festsetzungen u. Legende

Anlage 4: BP 64B-A3\_nur\_Zeichnung

Anlage 5: BP 64B-verkleinert\_mit\_Roteintragung o.M.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben der Stadtverwaltung Düsseldorf vom 21.02.2023

Die Belange der Stadt Düsseldorf sind nicht betroffen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 22.02.2023

Es wird seitens der Kreisverwaltung zur Planung der Stadt wie folgt Stellung genommen:

**Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde:**

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100 sowie außerhalb von Wasserschutzonen liegt und die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden Überflutungen von Teilen des Plangebietes zeigt.

Gegen den B-Plan bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die weiteren Details der Entwässerungskonzeption sind mit der UWB des Kreises abzustimmen.

Die Regenwasserentwässerung soll durch Versickerung über eine Mulde im nördlichen Planbereich erfolgen. Die privaten Verkehrsflächen sollen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens zum Hoxbach wird begrüßt. Die Ausgestaltung sollte mit dem BRW abgestimmt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Den Empfehlungen zur Abstimmung der späteren Entwässerungsplanung mit der UWB, zur wasserdurchlässigen Gestaltung privater Verkehrsflächen und zur Abstimmung der Ausgestaltung des Gewässerrandstreifens mit dem BRW wird gefolgt.

**Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde:**

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

Die Stadt Hilden ist der Anregung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht gefolgt. Die Erläuterung der Stadt Hilden im Schreiben der büro stadVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG vom 20.01.2023 ist plausibel und wird akzeptiert.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

**Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde:**

*Allgemeiner Bodenschutz*

Die beabsichtigte Planung wird beschrieben.

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 innnutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Punkt 6) sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde hinreichend. Zusätzlich sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ Anwendung finden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. In den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes wird ein Hinweis auf die Anwendung der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ergänzt.

*Altlasten*

Es werden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

**Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:***Landschaftsplan*

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

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

*Eingriffsregelung / Umweltprüfung*

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

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

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage zur Eingriffsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis zum Vorsehen von Maßnahmen zum Baumschutz (v. a. Stamm und Wurzelwerk) während der Abrissmaßnahmen wird gefolgt. Der Hinweis wird an den Eigentümer/die Eigentümerin weitergeleitet.

*Artenschutz*

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) sowie des Nachtrags hierzu aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter der vollständigen Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen 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.

Insbesondere sind folgende in der ASP vorgesehene Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Ablassen des Poolwassers im Winter
- Aufgrund der Vielzahl an potentiellen Quartieren, ist der Abbruch der Gebäude im Winter durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar).
- Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des Stars erfolgt der Ausgleich durch Anbringung zweier Ersatzkästen an der nördlichen Giebelseite des nördlich geplanten Doppelhauses.
- Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, wenn der Abbruch außerhalb der Brutzeit erfolgt. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten. Mit dem Rodungsgut ist wie beschrieben vorzugehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgelisteten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend berücksichtigt und deren Umsetzung im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Stellungnahme wird auch an den Eigentümer/die Eigentümerin weitergeleitet.

**Planungsrecht:**

Es wird auf die Darstellungen für das Plangebiet im Regionalplan Düsseldorf (RPD) und in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden hingewiesen.

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

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischer-Wasserverbands (BRW) vom 14.02.2023

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird begrüßt, die heute vorhandene dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch für die zukünftige Bebauung beizubehalten.

Es wird festgehalten, dass die Entwässerung schmutzwasserseitig zum KW Hilden erfolgt. Es wird festgehalten, dass die Anmerkungen des FB Gewässer aus der Stellungnahme vom 19.07.2022 übernommen wurden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der Bund für Umwelt -und Naturschutz LV NW, Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 24.02.2023

Zunächst wird auf das Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG) hingewiesen und es werden Teile verschiedener Paragraphen zitiert. Die dargestellten Inhalte der Gesetztexte und Schlussfolgerungen in Bezug auf die Planung sind identisch mit dem Wortlaut des Schreibens aus der frühzeitigen Beteiligung.

Auch weitere, im Schreiben der BUND Ortsgruppe Hilden dargestellten Einwendungen, sind zu einem großen Teil identisch mit denen aus der frühzeitigen Beteiligung. Diese wurden bereits mit dem Offenlagebeschluss behandelt und werden erneut aufgeführt.

**Zu Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung**

Erklärungen zu den Grundstücksverhältnissen würden wenig zu den anstehenden Notwendigkeiten klären, die sich aus der WRRL und der noch anstehenden Flutvorsorge ergeben würden.

Der BUND-NRW hätte Klage gegen die Bewirtschaftungspläne eingereicht, u.a. wegen der „geplanten Fristenversäumnis“ gegenüber der festgelegten Endfrist 2027.

Es wird bezweifelt, dass das formulierte „Ziel, vorhandene Grünstrukturen, wie z.B. einen 5 m breiten Streifen zum Hoxbach hin, planerisch zu sichern und jegliche Nutzung hierin auszuschließen.“, den Anforderungen der WRRL gerecht würde. Auch bezweifelt wird, dass „öffentliche Gemeingutflächen“ als Ausgleichs- oder Pufferzone an einen privaten „Investor“ verkauft werden sollten, evtl. sogar nicht dürften.

Es wird auf die Stellungnahme des BRW hingewiesen, „dass es sich bei der in Begründung und Planzeichnung als „Abstandsstreifen“ bzw. als „pG = private Grünfläche“ bezeichneten Fläche um einen vorgeschriebenen und nutzungsfrei zu haltenden Gewässerrandstreifen handle. Dieser sei mit autochthonen, für ein Gewässer typischen Gehölzen zu bestocken, die den Bachlauf dadurch naturnah beschatten und von äußeren Einflüssen abschirmen sollen.“ Dem sei zu folgen und diese Maßnahme somit auch nicht als „Ausgleichsmaßnahme“ zu berechnen.

### **Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes**

Auf das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beigefügte Foto, welches eine überflutete Wiese, Tage nach dem Hochwasser 2021 zeigt, sei nicht eingegangen worden, da es weder zu verorten noch näher zu verifizieren ist. Diesbezüglich wird auf das Feld westlich des Hoxbachs unmittelbar gegenüber dem Planungsgebiet verwiesen, wo sich auf beiden Seiten des Baches zu der Zeit, das überlaufende Regenwasser verbreitet hätte. Bezüglich einer Flurbezeichnung könne sich erkundigt werden. Es wird empfohlen, dass sich auch das Planungsbüro bzw. die Stadt Hilden bei dem dortigen Anwohner über die dortige Situation umfassend erkundigt, ehe eine Entscheidung in einem solch „sensiblen Gebiet“ gefällt würde.

### **Fragen aus der Bürgeranhörung**

Vorab wird angegeben, dass die Gepflogenheiten der Bürgerveranstaltungen bekannt seien und deshalb die Fragen „rein sachbezogen“ aufgenommen wurden.

Es wird aus einer Frage aus der Bürgerinformationsveranstaltung zitiert, bei der es darum ging, ob eine öffentliche Förderung im Bebauungsplan festgehalten werden könne. Diese Frage wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zitiert.

Hierzu neu ergeht der Einwand, dass nicht beantwortet worden sei, ob es den Förder-Richtlinien entspricht, in potentiellen Überflutungsflächen „geförderte Wohnungen“ zu errichten. Und was passieren würde, wenn das nicht der Fall sei (z.B. teilweise leerstehende (Luxus) Wohnungen).

Es wird aus einer Frage aus der Bürgerinformationsveranstaltung zitiert, bei der geantwortet wurde, dass es die Stadt begrüßt, dass mehr Wohnungen geschaffen werden können ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen, insbesondere, mit teilweise öffentlicher Förderung. Diese Frage und der dazugehörige Einwand wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt und werden nicht erneut aufgeführt.

Es wird aus der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung zitiert, die auf die Unterschiede zwischen der amtlichen Katastergrundlage und der tatsächlichen Situation hinweist.

Da die „amtliche Katasterkarte“ für den Normalbürger und auch für den BUND die „regelkonforme“ Bebauung wiedergebe, sei diese verwendet worden. Es wird bezweifelt, dass es sich bei Bauten „sogar bis direkt an die Böschung des Baches, versiegelt“ um reguläre Bauten oder Versiegelungen handeln würde. Es würde eine Begründung fehlen, warum diese amtliche Karte nicht zugrunde gelegt werden solle.

Gem. Hinweis des BRW (siehe oben) hätte ohne „Rechtsbruch“ gar nicht „bis an die Böschung“ gebaut oder versiegelt werden dürfen. Außerdem hätte es eine frühere Entscheidung des Rates der Stadt Hilden gegeben, die einen Abstand von mindestens 10 Metern zu den Bächen gefordert hätte.

Es wird aus einer Frage und aus den dazugehörigen Antworten aus der Bürgerinformationsveranstaltung zitiert, bei der darauf verwiesen wurde, dass das Gebiet bereits früher von Hochwasser betroffen gewesen sei. Diese Frage wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zitiert.

Hierzu neu ergeht der Einwand, dass die „neuen“ Antworten nicht als wirklich „hochwassersensibel“, sondern eher als beschönigend angesehen würden.

Die dann folgenden seitens der BUND Ortsgruppe Hilden aufgeführten Eingaben zum Thema Starkregen sind identisch mit dem aus der frühzeitigen Beteiligung. Diese wurden bereits behandelt und werden im Folgenden nicht erneut aufgeführt.

Neu ergeht der Einwand, dass Gutachten, zumindest in Teilen, noch ausstehen würden. Zum Artenschutz sei das der Sitzungsvorlage zu entnehmen, wo z.B. zu Fledermaus-Quartieren noch Begehungen und Untersuchungen ausstehen würden. Da es dabei weitere „Überraschungen“ geben könne, würde diese Stellungnahme noch als vorläufig betrachtet angesehen werden.

### **Klimagutachten**

Die Eingaben zum Klimagutachten sind identisch mit denen aus der frühzeitigen Beteiligung und wurden bereits behandelt.

Neu ergeht die Stellungnahme, dass die Forderung des Klimagutachtens „Es sollte möglichst wenig neu versiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteils)“, im vorgelegten Plan nicht zu erkennen sei.

Zur Aussage auf Seite 18 der „Begründung mit Umweltbericht“ („Die Ergebnisse dieser Karten sind in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.“) ergeht folgende neue Stellungnahme: zu den Starkregenereignissen auf Grund weiter zu erwartender Klimafolgen siehe oben!

### Ziel und Zweck des Planungsentwurfs

Die Eingaben sind zu einem Teil identisch mit denen aus der frühzeitigen Beteiligung und wurden bereits behandelt.

Neu ergeht der Vorschlag, dem Hoxbach die nach WRRL gebührende Uferzone freizustellen und damit tatsächlich einen guten ökologischen Zustand oder zumindest das Potential dafür zu ermöglichen. Das ginge nur mit einem erheblich vergrößerten Abstand und dieser würde auch die Flutungsrisiken mindern helfen.

Es wird gefordert, bei diesen schwierigen Verhältnissen die Planung zu überarbeiten und mit klaren ökologischen Vorgaben durch den Rat der Stadt nochmals zu starten.

Der bisher vorliegende Bebauungsplan im „Regelverfahren“ setzte ein falsches Signal und könne als eine „Täuschung“ möglicher Kauf- und Mietinteressenten gesehen werden.

Wenn sich Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Hilden ähnlich verzögern wie in Düsseldorf, solle das Verfahren zunächst ruhend gestellt werden.

(Es wird auf untenstehende Abb. 1. verwiesen)

## Schutz vor dem Hoxbach verzögert sich

Im Sommer 2021 wurden auch in Düsseldorf-Hassels Keller geflutet. Bei einem Ortstermin wurden die Anwohner informiert, dass es noch Jahre dauern wird, bis mit der Deichsanierung am Hoxbach begonnen werden kann.

VON ANDREA RÖHRIG

**HASSELS** Die Sonne scheint, es ist keine Wolke am Himmel. Der Hoxbach fließt behäbig vor sich hin. Dieses kleine Gewässer soll bei dem Hochwasser Mitte Juli 2021 Keller überflutet haben? Scheint kaum möglich, war aber so.

Von diesen dramatischen Stunden kann Hebert Süther, Anwohner der Linbecker Straße, nicht nur erzählen, sondern auch jede Menge Fotos zeigen. Alles, was er damals im Keller hatte, musste er entsorgen. „Ich hatte einen Schaden von rund 50.000 Euro.“ Noch mal, sagt der heute 63-Jährige, werde er so einen Kraftakt nicht mehr schaffen. Vor möglichen neuerlichen Überflutungen hat er seinen Kellerabgang und die Kellerfenster inzwischen geschützt. Doch er und seine Nachbarn hoffen darauf, dass sich das nicht wiederholt, auch wenn der Deich am Hoxbach dort erst wohl ab 2028 saniert wird.

Das wurde bei einem Gespräch von Anwohnern und Vertretern des Stadtentwässerungsbetriebes deutlich, das CDU-Ratsmitglied Dirk Angerhausen organisiert hatte. Auch der Leiter des Stadtentwässerungsbetriebes, Ingo Noppen, stand den Betroffenen Rede und Antwort. Denn immerhin hätte der neue, höhere Erdwall schon 2019 fertig sein sollen.

Diese Zeitschiene wurde schon vor einigen Jahren einkassiert. Dass es aber nun einen avisierten Baubeginn gibt, liegt daran, dass die Deutsche Bahn mittlerweile erklärt



Behäbig fließt der Hoxbach aktuell in seinem Bett. Hinten ist der Durchlass zu erkennen, den die Deutsche Bahn nun doch nicht umbauen wird. FOTO: RÖHRIG

**INFO**

**Jeder kann sich kostenfrei beraten lassen**

**Starkregenberatung** des Stadtentwässerungsbetriebes Telefon: 0211 8922724 oder 8926763, E-Mail: starkregeng@duesseldorf.de (kostenfrei)

**Starkregenkarte** Auf der Internetseite des Stadtentwässerungsbetriebes finden sich Starkregengefahrenkarten für alle Düsseldorfer Abschnitte. Jeder findet dort seinen Wohnort.

der Experten deswegen keinen Sinn. Aktuell sei man bei der Deichsanierung des Hoxbaches an der Einbecker Straße „in einem frühen Stadium. Wir schaffen gerade Grundlagen“, sagt Noppen. Es würden mehrere Planungsvarianten erarbeitet, wobei dann abzuwägen wäre, welche umgesetzt würde. Das Ziel wird nach Fertigstellung sein, ein 100-jähriges Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre kommt, so zu überstehen, dass der Deich nicht überspült wird. Einige Anwohner konnten sich erinnern, dass sie bereits 2013 mit Wasser in ihren Vorgärten und den Kellern zu kämpfen hatten.

Wie Ingo Noppen den Anwohnern erklärte, stehe jeder von ihnen in der Eigenverantwortung, Haus und Grund zu schützen. So gebe es zur Umsetzung von Maßnahmen Förderprogramme.

Und der Stadtentwässerungsbetrieb kommt zur Starkregenberatung sogar zu den Düsseldorfern: Das Angebot umfasst per Checkliste die Analyse von Schwachpunkten an Immobilien und Grundstücken und es gibt Tipps, wie Schutzmaßnahmen optimiert werden können. Entwässerungspläne vom Gebäude und ein Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte werden ebenfalls ausgewertet und so ein Allround-Paket zur Verfügung gestellt. Die Nachfrage ist aber immer noch hoch, sodass bis zu vier Wochen auf einen Termin gewartet werden muss. Es entsteht für den Vor-Ort-Termin keine Kosten.

Abb. 1: Beigefügter RP-Ausschnitt

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

### Zu Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Die Hinweise zu den Erklärungen zu den Grundstücksverhältnissen sowie der Klage gegen die Bewirtschaftungspläne werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Die Klage steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 64B.

Zu der Eingabe, dass die Planung den Anforderungen der WRRL nicht gerecht würden, ergeht folgende Stellungnahme:

Der Standard des Gewässerschutzes ist nach der Wasserrahmenrichtlinie der "gute Zustand" eines Gewässers. Natürliche Gewässer sollen erhalten und der Zustand belasteter Gewässer verbessert werden. Die Planung steht den Anforderungen der WRRL nicht entgegen. So dient die ausgewiesene 5m-Freihaltezone dem Schutz und der ökologischen Entwicklung des Uferbereichs. Die Entwicklung der Fläche wird mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgestimmt. Demgemäß wird eine gewässerökologisch positive Veränderung planerisch gesichert.

Zur Eingabe, dass „öffentliche Gemeingutflächen“ nicht als Ausgleichs- oder Pufferzone an einen privaten „Investor“ verkauft werden sollten, evtl. sogar nicht dürften, ergeht folgende Stellungnahme:

Die Flächen sind im Eigentum des Bauherren/der Bauherrin und somit keine „öffentliche“ Gemeingutfläche. Ein 12 qm großes Flurstück ist noch im Eigentum der Stadt Düsseldorf, wird aber seitens des Bauherrn/der Bauherrin erworben. Es handelt sich um eine Fläche innerhalb der 5m-Freihaltezone, die dem Schutz und der ökologischen Entwicklung des Uferbereichs dient. Auch für den privaten Bauherren/die Bauherrin ist eine anderweitige Nutzung dieser Flächen ausgeschlossen.

Zur Eingabe, der Stellungnahme des BRW zu folgen und demgemäß diese Maßnahme somit auch nicht als „Ausgleichsmaßnahme“ zu berechnen sei, ergeht folgende Stellungnahme:

Bei der Entwicklung der 5m-Freihaltezone handelt es sich um keine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, nichtsdestotrotz geht auch dieser Teil des Plangebietes in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit ein, bei der der planerische Ausgangs- dem planerischen Zielzustand gegenübergestellt wird. Gemäß dieser Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet vollständig kompensiert und es bedarf keines weiteren Ausgleichs.

#### **Zu Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes**

Der ergänzende Hinweis auf den Ursprung des im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beigefügten Fotos wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hierzu bleibt unverändert. Darüber hinaus sind Hinweise auf mögliche Überflutungen eines Feldes außerhalb des Planungsgebietes nicht relevant für das Plangebiet. Diesbezüglich wird noch einmal auf die Starkregengefahren- und -risikokarten sowie die Fachkarten zu dem Handlungskonzept „Flächenvorsorge“ und „Krisenmanagement“ verwiesen, deren Berücksichtigung als ausreichend angesehen wird. Ergebnisse dieser Karten sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Genauere Erläuterungen hierzu sind bereits in der Abhandlung der Stellungnahme der BUND Ortsgruppe Hilden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgt. Der Empfehlung, den Anwohner zur Situation zu befragen, bevor eine Entscheidung gefällt würde, wird nicht gefolgt. Anwohner wurden bereits im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung und der Offenlage in das Verfahren mit einbezogen, bzw. konnten sich zur Planung äußern.

#### **Zu Fragen aus der Bürgeranhörung**

Der Hinweis, dass die Gepflogenheiten der Bürgerveranstaltungen bekannt seien und die Fragen „rein sachbezogen“ aufgenommen wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Zur Eingabe, dass nicht beantwortet worden sei, ob es den Förder-Richtlinien entspricht, in potentiellen Überflutungsflächen „geförderte Wohnungen“ zu errichten und was passieren würde, wenn das nicht der Fall sei, wird wie folgt Stellung genommen:

Diese Frage konnte nicht beantwortet werden, da der Inhalt der Frage nicht dem des Bürgers/ der Bürgerin entspricht. Es handelt sich um neu formulierte Fragen seitens der BUND Ortsgruppe Hilden. Hierzu ergeht zunächst der Hinweis, dass der 30%ige Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum nur im Mehrfamilienhaus entlang der Straße Schalbruch umgesetzt wird. Des Weiteren wird noch einmal darauf verwiesen, dass die vorliegende Planung bereits die Ergebnisse aus den Starkregengefahren- und -risikokarten berücksichtigt und Objektschutzmaßnahmen vor allem im Rahmen der weiteren Architekturplanung berücksichtigt werden (Hinweis: Leitfaden Wassersensibel Planen und Bauen; Stadtentwässerungsbetriebe Köln). Demgemäß ist die vorliegende Planung nicht beschönigend, son-

den berücksichtigt und reagiert auf die bestehende Situation. Bei entsprechend beschriebener Berücksichtigung der Situation, wie sie im Rahmen der vorliegenden Planung bereits erfolgt und im Rahmen der konkreten Architekturplanung noch zu erfolgen hat, sollte es zu keinem Konflikt mit den Förderrichtlinien kommen, was das Thema Hochwasser durch Starkregen betrifft.

Zum Hinweis auf die verwendete „amtliche Katasterkarte“ und zur Eingabe, es würde bezweifelt werden, ob es sich bei Bauten „sogar bis direkt an die Böschung des Baches“ um reguläre Bauten handeln würde, und dass eine Begründung fehlen würde, warum diese amtliche Karte nicht zugrunde gelegt werden solle, ergeht folgende Stellungnahme: Es wird noch einmal auf die seitens der BUND Ortsgruppe Hilden zitierten Stellungnahme hierzu aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Zusätzlich wird erläutert, dass die Katastergrundlage nicht zwingend und vollständig die tatsächliche Situation des Plangebietes wiedergibt. Hierzu wurde vielmehr 2022 ein Bestandslageplan durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist. Ob die dargestellten baulichen Anlagen „reguläre“ Bauten sind, ist für die Planunterlage unerheblich. Sie gibt lediglich die aktuelle Situation wieder, die eben nicht dem Inhalt der Katastergrundlage entspricht.

Zum Hinweis, gem. Hinweis des BRW (siehe oben) hätte ohne „Rechtsbruch“ gar nicht „bis an die Böschung“ gebaut oder versiegelt werden dürfen, ergeht folgende Stellungnahme: Für das Bebauungsplanverfahren ist es zunächst unerheblich, ob die vorhandenen baulichen Anlagen legal hätten errichtet werden dürfen oder nicht. Die vorliegende Planung sichert einen 5m <sup>1</sup> Gewässerrandstreifen und dessen seitens des BRW gewünschte Entwicklung noch einmal planerisch ab und ist damit zu begrüßen.

Zur Eingabe, es hätte eine frühere Entscheidung des Rates der Stadt Hilden gegeben, die einen Abstand von mindestens 10 Metern zu den Bächen gefordert hätte, wird wie folgt Stellung genommen:

Gemäß Landeswassergesetz NRW (Stand 17.12.2021) § 97 Abs. 4 muss der Abstand einer baulichen Anlage mind. 3m von der Böschungsoberkante eines Fließgewässers zweiter Ordnung oder eines sonstigen Fließgewässers betragen. In Hilden wird schon seit vielen Jahren aus planerischen Gründen darauf geachtet, zu „sonstigen Fließgewässern“ einen Abstand von jeweils 5m zur Böschungsoberkante einzuhalten (entlang der Itter in der Regel einen Abstand von 10m). Das entspricht den Empfehlungen der „Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW („Blaue Richtlinie“) aus dem Jahr 2010. Im vorliegenden Fall wird dieser Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5m ab Böschungsoberkante im Bebauungsplan dargestellt. Der Abstand zur nächsten baulichen Anlage gem. Darstellungen des Bebauungsplanes beträgt ca. 10m. Den Ansprüchen des Gewässerschutzes wird somit Rechnung getragen. Das entspricht auch den Vorgaben des BRW. Zum Einwand, dass Gutachten, zumindest in Teilen, noch ausstehen und z.B. zu Fledermaus-Quartieren noch Begehungen und Untersuchungen ausstehen würden, und damit die Stellungnahme noch als vorläufig betrachtet angesehen werden müsste, wird wie folgt Stellung genommen:

Alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten wurden vollständig erstellt. Ergänzende Untersuchungen zu Fledermäusen, Fischen und Amphibien wurden durchgeführt und die gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG - Artenschutzprüfung Stufe 1 – entsprechend ergänzt. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt. Das aktualisierte Gutachten stand, wie alle anderen Gutachten, während des gesamten Zeitraums der Beteiligung auf der Internetseite der Stadt Hilden zur Verfügung. Die Gutachten lagen außerdem zu Einsichtnahme während der Offenlage im Rathaus der Stadt Hilden zur Verfügung.

### **Zum Klimagutachten**

Zur Eingabe, dass die Forderung des Klimagutachtens „Es sollte möglichst wenig neu versiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteils)“, im vorgelegten Plan nicht zu erkennen sei, ergeht folgende Stellungnahme:

Die Ansicht wird nicht geteilt, da in der vorliegenden Planung u.a. vorhandene Grünstrukturen, wie z.B. der 5 m breite Streifen zum Hoxbach hin, planerisch gesichert und entwickelt werden und gegenüber der heutigen Situation eine Verbesserung eintritt. In der Planung sind darüber hinaus weitere Maßnahmen berücksichtigt, die Forderungen des Klimagutachtens explizit entsprechen. So sind zum einen extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern der Doppelhaushälften sowie der Garagen-/Carportdächern festgesetzt. Des Weiteren ist eine Festsetzung zur Begrünung von Vorgartenbereichen gemacht worden. Im Bebauungsplan ist eine städtebaulich unerwünschte Bebauung und Versiegelung der Grundstücke, insbesondere auch durch grundsätzlich zulässige Nebenanlagen, explizit begrenzt und somit ein hoher Freiflächenanteil gesichert worden (Festsetzungen zu GRZ und zur Begrenzung der Überschreitung). Die vorliegende Planung begünstigt eine erwünschte Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstückfläche. Ohne diese Festsetzung wäre dagegen ein Erhalt der Gartenflächen nicht in dem Maße gesichert, da diese bspw. durch zulässige Nebenanlagen stärker überbaut werden dürften.

Zum Hinweis auf Starkregenereignisse auf Grund weiter zu erwartender Klimafolgen in Bezug auf Seite 18 der „Begründung mit Umweltbericht“ („Die Ergebnisse dieser Karten sind in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.“) ergeht folgende neue Stellungnahme:

Die Ergebnisse der Karten wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und finden in der konkreten Architekturplanung ebenfalls Berücksichtigung. Eine Berücksichtigung in dieser Form, wird derzeit, auch mit Blick auf die Zukunft, als ausreichend angesehen.

### **Zu Ziel und Zweck des Planungsentwurfs**

Zum Vorschlag, dem Hoxbach die nach WRRL gebührende Uferzone freizustellen, bzw. einen erheblich vergrößerten Abstand, der auch die Flutungsrisiken mindern helfen würde, ergeht folgende Stellungnahme:

Der planerisch festgesetzte 5m-Freihaltezone, die dem Schutz und der ökologischen Entwicklung des Uferbereichs dient, wird als ausreichend angesehen. Auch seitens des BRW wird dies begrüßt und darüber hinaus kein vergrößerter Abstand gefordert. Natürlich werden Flutungsrisiken durch Fließgewässer vermindert, je weiter eine Bebauung Abstand hierzu nimmt. Eine Überflutung des Plangebietes durch den Hoxbach ist aber generell eher unwahrscheinlich, da das Plangebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100 liegt.

Der Forderung, aufgrund schwieriger Verhältnisse die Planung zu überarbeiten und mit klaren ökologischen Vorgaben durch den Rat der Stadt nochmals zu starten, wird nicht gefolgt. Die vorliegende Planung geht angemessen auf die gegebene Situation ein und berücksichtigt auch ökologische Vorgaben. Die Notwendigkeit der Berücksichtigung etwaiger weiterer ökologischer Vorgaben wird nicht gesehen.

Die Ansicht, der vorliegende Bebauungsplan im „Regelverfahren“ setze ein falsches Signal und könne als eine „Täuschung“ möglicher Kauf- und Mietinteressenten gesehen werden, wird nicht geteilt. Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt und auch etwaige Kauf- oder Mietinteressenten haben die Möglichkeit sich über alle im Rahmen des bisherigen Verfahrens erstellten Unterlagen (z.B. Gutachten, Sitzungsvorlagen, Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung) zu informieren.

Die Forderung nach der Ruhendstellung des Verfahrens, sollten sich Maßnahmen zum Hochwasserschutz verzögern, wird nicht gefolgt. Der beigefügte Artikel der Rheinischen Post wird zur Kenntnis genommen, hat aber keine Relevanz für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100 liegt. Dieses Szenario eines 100-jähriges Hochwassers, dass statistisch alle 100 Jahre vorkommt, wird laut vorgelegtem Artikel auch den Planungen zur Deichsanierung des Hoxbach zu Grunde gelegt.

Den Anregungen der BUND-Ortsgruppe wird daher summarisch nicht gefolgt.

2. die Abhandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, die mit dem Offenlagebeschluss vom 13.12.2022 getroffen wurde (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/096), hiermit zu bestätigen, soweit sie nicht durch den Beschluss zu 1 geändert wird.
3. den Bebauungsplan Nr. 64 gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der z. Zt gültigen Fassung sowie §10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, als Satzung.

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

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung (mit Umweltbericht) mit Stand vom 04.04.2023 zugrunde.

#### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, für die Grundstücke Schalbruch 32-36 im Hildener Norden qualifiziertes Baurecht zu schaffen, stammt aus dem Juli 2020. Nach planerischen Konkretisierungen wurde dieser Antrag im Januar 2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss beraten; es erfolgte eine mehrheitliche Zustimmung zu der Idee, hier mittels eines Bebauungsplanes private Baumöglichkeiten zu schaffen.

Daraus erfolgte im Juni 2021 der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss und damit der offizielle Beginn des Aufstellungsverfahrens. Im städtischen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht wurde der Aufstellungsbeschluss ebenfalls im Juni 2021. Die Entscheidung über den weiter zu verfolgenden städtebaulichen Entwurf erfolgte durch den Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung im Oktober 2021.

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

Die Veranstaltung fand in der Gemeinschaftsgrundschule Elbsee statt und das Protokoll inklusive einer Bürgereingabe im Nachgang zur Veranstaltung lagen der Sitzungsvorlage zur Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und dem Offenlagebeschluss bei. Die Eingaben und Anregungen wurden somit dem Abwägungsmaterial beigelegt und im Rahmen des Möglichen und städtebaulich Sinnvollem wurde somit auch auf Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen, etwa durch ein vergrößertes Stellplatzangebot (Stellplatzschüssel von 1,2).

Ebenfalls im Juni begann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Ende Juli 2022 endete. Die eingegangenen externen Anregungen wurden abgewogen und soweit erforderlich im vorliegenden Satzungsplan und der Begründung berücksichtigt.

In der frühzeitigen Beteiligung gingen zudem Anregungen und Hinweisen städtischer Dienststellen ein, die ebenfalls Berücksichtigung in Satzungsplan und Begründung fanden.

Der Rat der Stadt Hilden hat sodann in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die Bekanntmachung der Offenlage ist im Amtsblatt der Stadt Hilden am 10.01.2023 erfolgt. Die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 statt.

Eingegangene Eingaben und Anregungen werden in der vorliegenden Sitzungsvorlage zur Abwägung gestellt. Anregungen von Bürgern und Bürgerinnen sind im Rahmen der Offenlage nicht eingegangen.

Es kann vermerkt werden, dass es während der Offenlagezeit insgesamt 202 digitale Zugriffe auf die Bebauungsplan-Unterlagen gegeben hat.

In der erneuten Beteiligung gingen Anregungen und Hinweisen städtischer Dienststellen ein, die Berücksichtigung fanden bzw. im weiteren Bau- und Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

So erging seitens des SG Stadtentwässerung der Hinweis, dass im weiteren Planverfahren ein entwässerungstechnischer Entwurf für die Gesamtentwässerung des Plangebietes durch ein Fachbüro erstellt werden muss, aus dem die Ableitung des Niederschlagswassers (Versickerung auf den Grundstücken und in der zentralen Anlage) ersichtlich wird. Aussagen zur Dimensionierung der Anlagen müssen hierin getroffen und die Ergebnisse mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt sowie den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden.

Seitens des Grünflächenamtes erging die Forderung, die textlichen Hinweise hinsichtlich der Anwendung der Baumschutzsatzung sowie der DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu ergänzen. Entsprechende textliche Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt.

Seitens der Feuerwehr erging eine Stellungnahme mit identischem Wortlaut wie bereits zur frühzeitigen Beteiligung. Diesbezüglich ergeht noch einmal der Hinweis, dass Details zum Thema Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden und die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen eine regelkonforme Berücksichtigung von Brandschutzaspekten nicht behindern.

Ein städtebaulicher Vertrag, u.a. zur Verpflichtung, in dem geplanten Mehrfamilienhaus direkt an der Straße Schalbruch auch einige öffentlich geförderte Wohnungen zu erstellen, wurde ausgearbeitet und steht mit eigener Sitzungsvorlage ebenfalls in gleicher Sitzung zur Beratung und Beschlussfassung bereit.

Es sind keine Anregungen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung eine Abkehr vom formulierten Planungsziel oder grundlegende Veränderungen der Planung erfordern würden.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist auf einem Stand, der einen Beschluss als Satzung möglich macht.

Sollte der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 fassen, wird dieser Beschluss anschließend im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht und der Bebauungsplan dadurch rechtswirksam.

gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Die Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage sowie der sich anschließende Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 B haben selbst keine Klimarelevanz.

Dagegen sind in der Planung selbst klimarelevante Aspekte berücksichtigt worden, die Eingang in die Inhalte des Bebauungsplanes gefunden haben.

**Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 in Hilden -  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Latteier,

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Charlotte Selter  
Abteilungsleiterin Stadtplanungsamt

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

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

[www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt.html](http://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt.html)

News, Events und Bürgerservice:

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

Den wöchentlichen Infoletter aus Düsseldorf abonnieren:

[www.duesseldorf.de/nc/medienportal/infodienst.html](http://www.duesseldorf.de/nc/medienportal/infodienst.html)

Ihre Telefonnummer für Behörden und Ämter: 115

**Zusammen Stadt gestalten**

Bewirb dich jetzt für 2023:

[www.duesseldorf.de/ausbildung](http://www.duesseldorf.de/ausbildung)

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Mittelstraße 55  
40721 Hilden

Ihr Schreiben AZ.: 08.12.2021  
Aktenzeichen 61-1- 8768/fie/23  
Datum 22.02.2023

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

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

Frau Fierenkothen-Miesen  
3.115  
2607  
84-2607  
kathrin.fierenkothen-miesen@kreis-mettmann.de

**Stadt Hilden**  
**Bebauungsplan Nr. 64 B**  
**Bereich: „Schalbruch 32-36**  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

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

**Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde:**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen von Teilen des Plangebietes.

Gegen den o.g. B-Plan der Stadt Hilden bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die weiteren Details der Entwässerungskonzeption sind mit der UWB des Kreises abzustimmen

Die Regenwasserentwässerung soll durch Versickerung über eine Mulde im nördlichen Planbereich erfolgen. Die privaten Verkehrsflächen sollen wasserdurchlässig gestaltet werden. Die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens zum Hoxbach wird begrüßt. Die Ausgestaltung sollte mit dem BRW abgestimmt werden.

**Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde:**

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

...

**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

...

Die Stadt Hilden ist meiner Anregung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht gefolgt. Die Erläuterung der Stadt Hilden im Schreiben der büro stadVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG vom 20.01.2023 ist plausibel und wird akzeptiert.

### **Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde:**

#### Allgemeiner Bodenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 B „Schallbruch 32 - 36“ beabsichtigt die Stadt Hilden die bisherigen Gebäude durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen und in den rückwärtigen Grundstücksflächen weitere Wohngebäude zu errichten.

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 Aus-hubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Punkt 6) sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde hinreichend. Zusätzlich sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ Anwendung finden.

#### Altlasten

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

### **Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:**

#### Landschaftsplan

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

#### Eingriffsregelung / Umweltprüfung

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

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

#### Artenschutz

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) sowie des Nachtrags hierzu aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter der vollständigen Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen 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.

Insbesondere sind folgende in der ASP vorgesehene Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

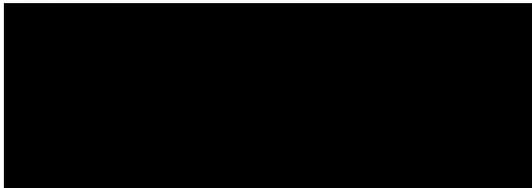
- Ablassen des Poolwassers im Winter
- Aufgrund der Vielzahl an potentiellen Quartieren, ist der Abbruch der Gebäude im Winter durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar).
- Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des Stars erfolgt der Ausgleich durch Anbringung zweier Ersatzkästen an der nördlichen Giebelseite des nördlich geplanten Doppelhauses.
- Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, wenn der Abbruch außerhalb der Brutzeit erfolgt. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten. Mit dem Rodungsgut ist wie beschrieben vorzugehen.

### **Planungsrecht:**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet „Schalbruch 32-36“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das betroffenen Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden.

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

Im Auftrag

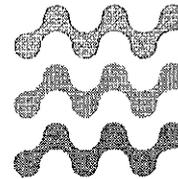


Fierenkothen-Miesen

Kopie an Stadt Hilden – Planungsamt – Herr Lutz Groll

Bergisch-Rheinischer Wasserverband  
Postfach 10 17 65 42761 Haan

Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co.KG  
Mittelstraße 55  
40721 Hilden



**BRW**  
Bergisch-Rheinischer  
Wasserverband

Der Geschäftsführer  
Wir leben für Wasser.

Seite 1 von 1

Kontakt  
Dipl. Ing. Kolk  
Marita.Kolk@BRW-Haan.de  
(02104) 69 13-4116

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

**20.01.2023**

**DÜ-BP-6948-KL**

**14.02.2023**

**Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke  
Schalbruch 32-36 in Hilden  
Öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. § 3(2) und §4 (2)  
BauGB**

Bergisch-Rheinischer Wasserverband  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Düsselderger Str. 2  
42781 Haan

Fon +49 2104 6913-0  
Fax +49 2104 6913-1010  
Mail brw@brw-haan.de  
Web www.brw-haan.de

Stadt-Sparkasse Haan  
IBAN DE54 3035 1220 0000 3200 10  
BIC WELADED1HAA

Deutsche Bank AG Solingen  
IBAN DE35 3427 0094 0011 8638 00  
BIC DEUTDE3342

Postbank Köln  
IBAN DE18 3701 0050 0037 3155 01  
BIC PBNKDEFF

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

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

Die Entwässerung erfolgt schmutzwasserseitig zum KW Hilden.

Die Anmerkungen des FB Gewässer zum Gewässerrandstreifen in unserer Stellungnahme vom 19.07. 2022 hat der Rat übernommen:

„An der nördlichen, an den Hoxbach grenzenden Grundstücksgrenze, ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen eingeplant. Die Gestaltung dieses Gewässerrandstreifens orientiert sich ausschließlich an den gewässer-ökologischen Erfordernissen und erfolgt in Abstimmung mit dem BRW als Unterhaltungspflichtigem.“

Weiterhin wird die Anregung zur Änderung der Flächenbezeichnung in „Gewässerrandstreifen“ gefolgt. Es wird auf die textliche Festsetzung 5.2 „Ausschluss jeglicher baulicher Nutzungen“ hingewiesen, die bereits eine entsprechende Nutzung ausschließt.“

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

  
Dipl.-Ing. Nietfeld  
Fachbereichsleiter Gewässer

Stadt Hilden

Am Rathaus 1

40721 Hilden

per Mail : latteier@buero-stadtverkehr.de

Kopie : Peter.Stuhltraeger@hilden.de

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

**und auch über das Behörden-Portal OOB**

Bund für Umwelt -und  
Naturschutz LV NW  
Ortsgruppe Hilden

Dieter Donner

Humboldtstraße 64  
40723 Hilden

Tel. 02103/65030

Datum:  
24.02.2023

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich der Grundstücke  
Schalbruch 32-36 – öffentliche Auslegung 2023**

### **Vorbemerkung zu den Rechtsgrundlagen**

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

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

#### **„§ 4 Umsetzung der Klimaanpassungsziele durch die Landesregierung**

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

#### **„§ 5 Klimaanpassung durch andere öffentliche Stellen**

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

#### **„§ 6 Berücksichtigungsgebot**

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

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

**Die im Folgenden FETt gedruckten Zeilen enthalten neue Einwendungen zu den bisher beratenen „Abwägungen“:**

**Zu Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung**

**Dank für die Erklärungen zu den Grundstücksverhältnissen; aber diese Daten klären wenig zu dem anstehenden Notwendigkeiten, die sich aus der WRRL und der noch anstehenden Flutvorsorge ergeben. Es klingt eher nach „Augen zu und durch“.**

**Gerade die Gartenflächen und auch die Grundstücke der Stadt Düsseldorf – besonders auch die Uferbereiche des Hoxbach betrachten wir - wie die Landesregierung NRW - als klimarelevant.**

**Außerdem sind auch die Notwendigkeiten der WRRL zu beachten, wonach spätestens bis 2027 ein guter ökologischer Zustand auch hier erreicht werden soll. Wir halten es für unzulässig bzw. für bedenklich, dass versucht wird, das Gelände im Gegensatz zu den rechtlichen Vorgaben zu vermarkten. Der BUND-NRW hat mittlerweile Klage gegen die Bewirtschaftungspläne eingereicht, u.a. wegen der „geplanten Fristenversäumnis“ gegenüber der festgelegten Endfrist 2027.**

**Wir bezweifeln, dass das in der Erwiderung formulierte *„Ziel, vorhandene Grünstrukturen, wie z.B. einen 5 m breiten Streifen zum Hoxbach hin, planerisch zu sichern und jegliche Nutzung hierin auszuschließen.“* den Anforderungen der WRRL gerecht wird. Auch bezweifeln wir, dass „öffentliche Gemeingutflächen“ quasi als Ausgleichs- oder Pufferzone an einen privaten „Investor“ verkauft werden sollten, evtl. sogar nicht dürfen? Auch dies möchten wir als Umwelt- und Naturschutzverband in dem o.g. Verfahren abgeklärt wissen.**

**Hierzu weisen wir auch auf die Stellungnahme des BRW hin,**

*„dass es sich bei der in Begründung und Planzeichnung als „Abstandsstreifen“ bzw. als „pG = private Grünfläche“ bezeichneten Fläche um einen vorgeschriebenen und nutzungsfrei zu haltenden Gewässerrandstreifen handle. Dieser sei mit autochthonen, für ein Gewässer typischen Gehölzen zu bestocken, die den Bachlauf dadurch naturnah beschatten und von äußeren Einflüssen abschirmen sollen.“*

**Dem ist zu folgen und diese Maßnahme ist somit auch nicht als „Ausgleichsmaßnahme“ zu berechnen.**

**Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes**

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

*„Auf das ebenfalls beigefügte Foto eines angeblichen Anwohners, welches eine überflutete Wiese, Tage nach dem Hochwasser 2021 zeigen soll, wird nicht eingegangen, da es weder zu verorten noch näher zu verifizieren ist.“*

**Zu dem beigelegten Foto der Überschwemmung verwundert schon sehr, dass ein in Hilden „Planungsbüro“ die Lage und die Situation des Starkregenereignisses „nicht verorten“ kann. Aber vielleicht hilft es, wenn wir hier zunächst auf das Feld westlich des Hoxbachs unmittelbar gegenüber dem Planungsgebiet verweisen, wo sich auf beiden Seiten des Baches zu der Zeit, das überlaufende Regenwasser verbreitet hat. Wenn**

gewünscht kann ich gerne noch eine Flurbezeichnung erkundigen, falls ihnen das nicht selber gelingt.

Ich habe mich mehrere Stunden mit dem „angeblichen Anwohner“ unterhalten, um die dortige Situation umfassend zu erkunden. Deshalb ist zu empfehlen, dass dies auch das Planungsbüro bzw. die Stadt Hilden versucht, ehe eine Entscheidung in einem solch „sensiblen Gebiet“ gefällt wird.

### **Fragen aus der Bürgeranhörung**

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

**Diese Ausführungen halten wir für unnötig und unterstellend, da wir selbstverständlich die Gepflogenheiten der Bürgerveranstaltungen kennen und deshalb haben wir auch die Fragen „rein sachbezogen“ aufgenommen.**

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

Die Frage wurde jetzt mit dem Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag beantwortet.

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

**Nicht beantwortet ist damit die Frage, ob es den Förder-Richtlinien entspricht, in potentiellen Überflutungsflächen „geförderte Wohnungen“ zu errichten. Und was passiert, wenn das nicht der Fall ist. Werden dann aus den geförderten Wohnungen teilweise leerstehende „freie (Luxus) - Wohnungen“?**

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

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

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

*„Hier wird noch einmal deutlich, dass die Grundstücke bereits heute **zu einem großen Teil, sogar bis direkt an die Böschung des Baches, versiegelt sind**. Die tatsächliche Situation entspricht eben nicht der Katastergrundlage, welche die BUND Ortsgruppe Hilden in ihrer Anlage 1 verwendet.“*

**Da die „amtliche Katasterkarte“ für den Normalbürger und auch für den BUND die „regelkonforme“ Bebauung wiedergibt, wurde diese verwendet. Wir zweifeln daran, dass es sich bei Bauten „sogar bis direkt an die Böschung des Baches, versiegelt“ um reguläre Bauten oder Versiegelungen handelt.**

**Weshalb diese amtliche Karte nicht zugrunde gelegt werden soll, dazu fehlt jede Begründung.**

**Wenn wir den Hinweis des BRW (siehe oben) richtig verstehen, konnte ohne „Rechtsbruch“ gar nicht „bis an die Böschung“ gebaut oder versiegelt werden. Außerdem gab es sogar eine frühere Entscheidung des Rates der Stadt Hilden, die einen Abstand von mindestens 10 Metern zu den Bächen forderte.**

**Bürger/Bürgerin:** Es wird angemerkt, dass das Gebiet früher bereits von Hochwasser betroffen war. • Frau Latteier weist auf die Hochwassergefahrenkarte der Stadt Hilden hin. Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Hochwassergefahrensituation eingegangen, so ist z.B. der Architekt informiert hochwassersensibel zu Planen. Während des Hochwasserereignisses im vergangenen Jahr war vor allem die Fläche nördlich des Hoxbaches betroffen, nicht das Plangebiet.

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

**Die „neuen“ Antworten sehen wir nicht als wirklich „hochwassersensibel“ an, sondern eher als beschönigend.**

*„Gemäß der Gefahrenkarte (Szenario 2; KOSTRA Modellregen 100-jährlich) ergibt sich eine Betroffenheit für Teile des Plangebietes. Für das Szenario 2 wurde ein „regional differenziertes, statistisches Regenereignis“ mit der Dauer von einer Stunde und einer Jährlichkeit von 100 Jahren angenommen“*

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

**Dies auch weil Gutachten noch nicht erstellt sind. Andere (wie zum Artenschutz und zur Hydrologie) immer noch zumindest in Teilen ausstehen. Zum Artenschutz ist das der Sitzungsvorlage zu entnehmen stehen z.B. zu Fledermaus-Quartieren noch Begehungen und Untersuchungen aus. Da es dabei weitere „Überraschungen“ geben, möchten wir auch diese Stellungnahme noch als vorläufig betrachtet sehen.**

## **Klimagutachten**

**Es wird Bezug genommen auf das Klimagutachten aus dem Jahr 2009 was mittlerweile „überholt“ sein dürfte. Jedenfalls wurden in dem Verfahren zum „Bungert-Gelände“ bereits neuere Untersuchungen bzw. Gutachten zitiert. Da sich die Verhältnisse mittlerweile in**

kürzeren Zeiträumen verändern, sollten die Planungen sich nicht auf ein 13 Jahre alte Gutachten berufen.

Allerdings steht auch in diesem älteren Gutachten schon als eine Aufforderung:

„Es sollte möglichst wenig neu versiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteil)“

Das können wir in dem vorgelegten Plan nicht erkennen.

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

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

Zu den Starkregenereignissen auf Grund weiter zu erwartender Klimafolgen siehe oben!

## Ziel und Zweck des Planungsentwurf

Wenn dort u.a. beschrieben ist, dass „der Abstand zum ... Hoxbach soll vergrößert ... werden“, dann halten wir das für eine irreführende Behauptung, weil die Bebauung deutlich sichtbar näher an den Hoxbach heranrücken soll. Hier schlagen wir vor, endlich dem Hoxbach die nach WRRL gebührende Uferzone freizustellen und damit tatsächlich einen guten ökologischen Zustand oder zumindest das Potential dafür zu ermöglichen. Das geht nur mit einem erheblich vergrößerten Abstand und dieser würde auch die Flutungsrisiken mindern helfen.

Hierzu stellen wir auch weiter die Forderung auf, bei diesen schwierigen Verhältnissen die Planung zu überarbeiten und mit klaren ökologischen Vorgaben durch den Rat der Stadt nochmals zu starten. Das wäre der eigentlich zukunftsfähige Weg. Der bisher vorliegende Bebauungsplan im „Regelverfahren“ setzt nicht nur ein falsches Signal, sondern auch kann auch als eine „Täuschung“ möglicher Kauf- und Mietinteressenten gesehen werden.

Zumal es äußerst fraglich erscheint, ob es für diesen Bereich eine Elementarschadenversicherung geben kann. Wenn das nicht der Fall ist, dürfte bei zukünftigen Bewohnern (ob Eigentum oder Miete) der nächste Starkregen existenzielle Notlagen auslösen,

Wenn sich Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Hilden ähnlich verzögern wie in Düsseldorf, sollte das Verfahren zunächst ruhend gestellt werden. (Siehe RP Ausschnitt)

gez. Dieter Donner, BUND Hilden

## Schutz vor dem Hoxbach verzögert sich

Im Sommer 2021 wurden auch in Düsseldorf-Hassels Keller geflutet. Bei einem Ortstermin wurden die Anwohner informiert, dass es noch Jahre dauern wird, bis mit der Deichsanierung am Hoxbach begonnen werden kann.

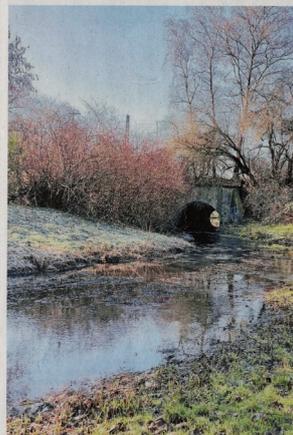
VON ANDREA RÖHRIG

**HASSELS** Die Sonne scheint, es ist keine Wolke am Himmel. Der Hoxbach fließt behäbig vor sich hin. Dieses kleine Gewässer soll bei dem Hochwasser Mitte Juli 2021 Keller überflutet haben? Scheint kaum möglich, war aber so.

Von diesen dramatischen Stunden kann Hebert Stücker, Anwohner der Einbecker Straße, nicht nur erzählen, sondern auch jede Menge Fotos zeigen. Alles, was er damals im Keller hatte, musste er entsorgen. „Ich hatte einen Schaden von rund 20.000 Euro.“ Noch mal, sagt der heute 83-Jährige, werde er so einen Kraftakt nicht mehr schaffen. Vor möglichen neuerlichen Überflutungen hat er seinen Kellerabgang und die Kellerfenster inzwischen gesichert. Doch er und seine Nachbarn hoffen darauf, dass sich das nicht wiederholt, auch wenn der Deich am Hoxbach dort erst wohl ab 2029 saniert wird.

Das wurde bei einem Gespräch von Anwohnern und Vertretern des Stadtentwässerungsbetriebes deutlich, das CDU-Ratsmitglied Dirk Angerhausen organisiert hatte. Auch der Leiter des Stadtentwässerungsbetriebes, Ingo Noppes, stand den Betroffenen Beileid und Anwort. Denn immerhin hätte der neue, höhere Erdwall schon 2019 fertig sein sollen.

Diese Zeitschiene würde schon vor einigen Jahren einkassiert. Dass es aber nun einen avisierten Baubeginn gibt, liegt daran, dass die Deutsche Bahn mittlerweile erklärt



Behäbig fließt der Hoxbach aktuell in seinem Bett. Hinten ist der Durchlass zu erkennen, den die Deutsche Bahn nun doch nicht umbauen wird. FOTO: KÖNIG

### INFO

**Jeder kann sich kostenfrei beraten lassen**

Starkregenberatung des Stadtentwässerungsbetriebes Telefon: 0211 8922724 oder 8926763, E-Mail: starkregen@duesseldorf.de (kostenfrei)

**Starkregenkarte** Auf der Internetseite des Stadtentwässerungsbetriebes finden sich Starkregengefahrenkarten für alle Düsseldorfer Abschnitte. Jeder findet dort seinen Wohnort.

hat, dass sie die kleine Brücke über den Hoxbach mit dem Durchlass für das Gewässer für die Umsetzung des Schnellregens RIX doch nicht wird verändern müssen. Dadurch kann auch die Stadt bislang nicht weiter.

Nun können die Planungen für die Deichsanierung endlich losgehen. Von Oktober bis Dezember 2022 wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt mit dem Ziel, herauszufinden, wie leistungsfähig der Deich noch ist. Und er ist es, ein Deichbruch ist unwahrscheinlich. Nach dem Jahrhunderthochwasser 2021 hatten Mitarbeiter des Stadtentwässerungsbetriebes zudem den Hoxbach inspiziert und festgestellt, dass es keine Erosion am Deich gegeben habe. Dieser sei schmal, durch die Fluten aber nicht noch schmaler geworden. Das Anbringen von Spundwänden, wenn das Wasser kommt, macht aus Sicht

der Experten deswegen keinen Sinn. Aktuell sei man bei der Deichsanierung des Hoxbaches an der Einbecker Straße „in einem frühen Stadium. Wir schaffen gerade Grundlagen“, sagt Noppes. Es würden mehrere Planungsvarianten erarbeitet, wobei dann abzuwägen wäre, welche umgesetzt würde. Das Ziel wird nach Fertigstellung sein, ein 100-jähriges Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre kommt, so zu überstehen, dass der Deich nicht überspült wird. Einige Anwohner konnten sich erinern, dass sie bereits 2013 mit Wasser in ihren Vorgärten und den Kellern zu kämpfen hatten.

Wie Ingo Noppes den Anwohnern erklärte, stehe jeder von ihnen in der Eigenverantwortung Haus und Grund zu schützen. So gebe es zur Umsetzung von Maßnahmen Förderprogramme.

Und der Stadtentwässerungsbetrieb kommt zur Starkregenberatung sogar zu den Düsseldorfern. Das Angebot umfasst per Checkliste die Analyse von Schwachpunkten an Immobilien und Grundstücken und es gibt Tipps, wie Schutzmaßnahmen optimiert werden können. Entwässerungspläne vom Gebäude und ein Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte werden ebenfalls ausgewertet und so ein Allround-Paket zur Verfügung gestellt. Die Nachfrage ist aber immer noch hoch, sodass bis zu vier Wochen auf einen Termin gewartet werden muss. Es entstehen für den Vor-Ort-Termin keine Kosten.



Hilden

Stadt Hilden

## Bebauungsplan Nr. 64 B

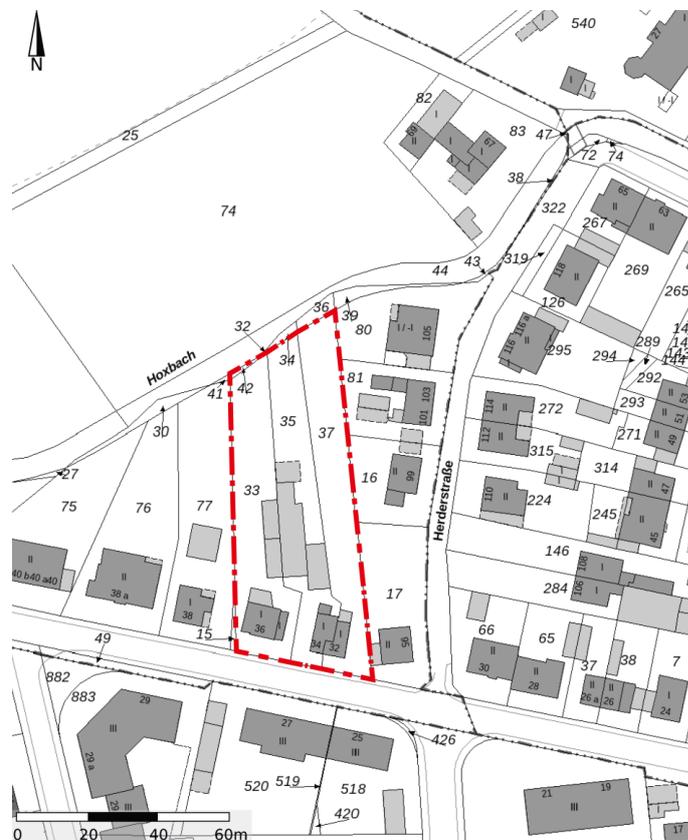
für den Bereich

der Grundstücke Schalbruch 32-36

Begründung [REDACTED] (Teil A)

inkl. Umweltbericht (Teil B)

Stand: April 2023



Planungsbüro

büro stadVerkehr



Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Mittelstr. 55 | 40721 Hilden

Ansprechpartnerin:

Michaela Latteier

02103 91159-16

latteier@buero-stadtverkehr.de

Stand: 04. April 2023

Hinweis:

inhaltliche Änderungen in **Rot**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 B





## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	iv
<b>Begründung (Teil A) .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Gesetzesgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>7</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	7
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung .....	7
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes .....	8
<b>3. Bisheriges Planungsrecht .....</b>	<b>12</b>
3.1 Regionalplan .....	12
3.2 Flächennutzungsplan .....	12
3.3 Bebauungspläne .....	13
3.4 Sonstige Fachplanungen .....	15
3.5 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten .....	20
<b>4. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>20</b>
<b>5. Planungsinstrument.....</b>	<b>21</b>
5.1 Bebauungsplan im Regelverfahren.....	21
5.2 Bisherige Verfahrensschritte .....	21
<b>6. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Planinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	25
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	25
7.3 Bauweise.....	27
7.4 Erschließung und Verkehr .....	27
7.5 Stellplätze, Garagen und Carports.....	28
7.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen .....	29
7.7 Ver- und Entsorgung / Entwässerung .....	30
7.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	31
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzung.....	33
7.10 Kampfmittelverdachtsfläche .....	34
7.11 Kosten .....	36
<b>Umweltbericht (Teil B).....</b>	<b>37</b>
<b>8. Einleitung .....</b>	<b>37</b>
8.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	37
8.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne .....	38
8.2 Methodik der Bewertung .....	41
<b>9. Umweltauswirkungen .....</b>	<b>42</b>
9.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	42
9.2 Fläche und Boden .....	45
9.3 Wasser .....	46



9.5	Luft und Klima .....	47
9.6	Landschaft und Ortsbild .....	49
9.7	Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	49
9.8	Kultur und Sachgüter .....	51
9.9	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	51
<b>10</b>	<b>Wechselwirkungen .....</b>	<b>52</b>
<b>11.</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>52</b>
<b>12.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich .....</b>	<b>53</b>
<b>13.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>54</b>
<b>14.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>55</b>

#### Abbildungsverzeichnis

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



<b>Abb. 13: Bebauungsvorschlag: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand Mai 2022</b> .....	22
<b>Abb. 14: Ansicht der Doppelhäuser: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand Mai 2022</b> .....	22
<b>Abb. 15: Ausschnitt des bevorzugten städtebaulichen Entwurfs; Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH &amp; Co KG; Stand Juli 2021</b> .....	23
<b>Abb. 16: Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr. 64 B., Stand Januar 2022</b> .....	35

### Abkürzungsverzeichnis

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

## Begründung (Teil A)

### 1. Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die auf folgenden Rechtsgrundlagen beruhen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.**

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

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

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 in der seit dem 01.01.2017 gültigen Fassung.
- **Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 in der seit dem 24.09.2022 gültigen Fassung**

## 2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord zwischen der Straße Schalbruch und dem Verlauf des Hoxbaches. Es umfasst die Flurstücke 33, 35, und 37, alle in der Flur 32 der Gemarkung Hilden. Das 12 m<sup>2</sup> große Flurstück 42, Flur 32 der Gemarkung Hilden, welches ebenfalls Teil des Plangebietes ist, befindet sich noch im Eigentum der Stadt Düsseldorf. Es wird beabsichtigt, dass dieses durch den Vorhabenträger erworben wird.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 3.100 qm.

### 2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

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

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

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

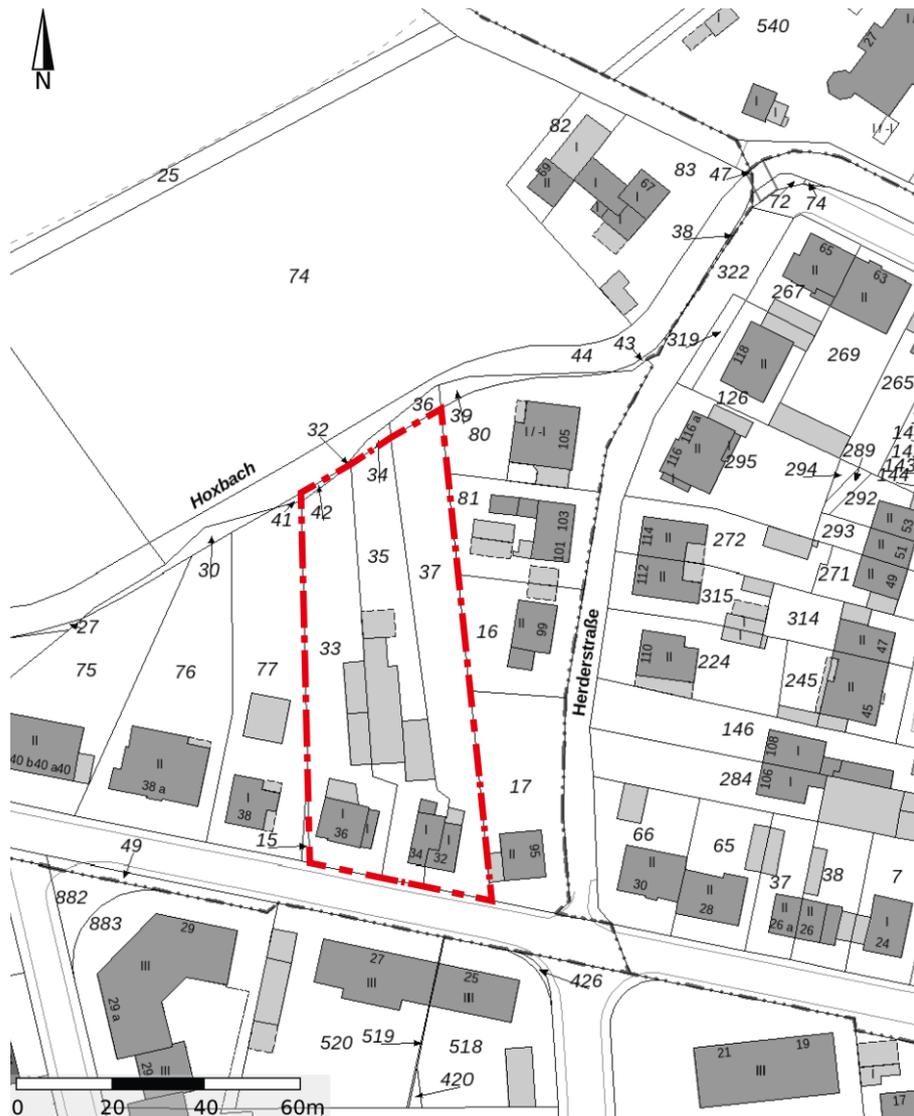


Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

### 2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

### 3. Bisheriges Planungsrecht

#### 3.1 Regionalplan

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

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

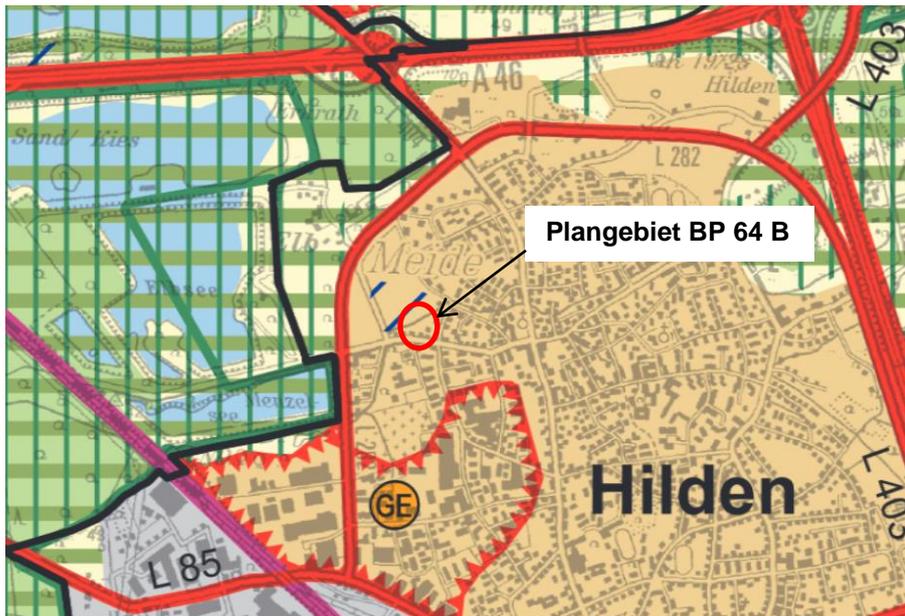


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 07/2018

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

#### 3.2 Flächennutzungsplan

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

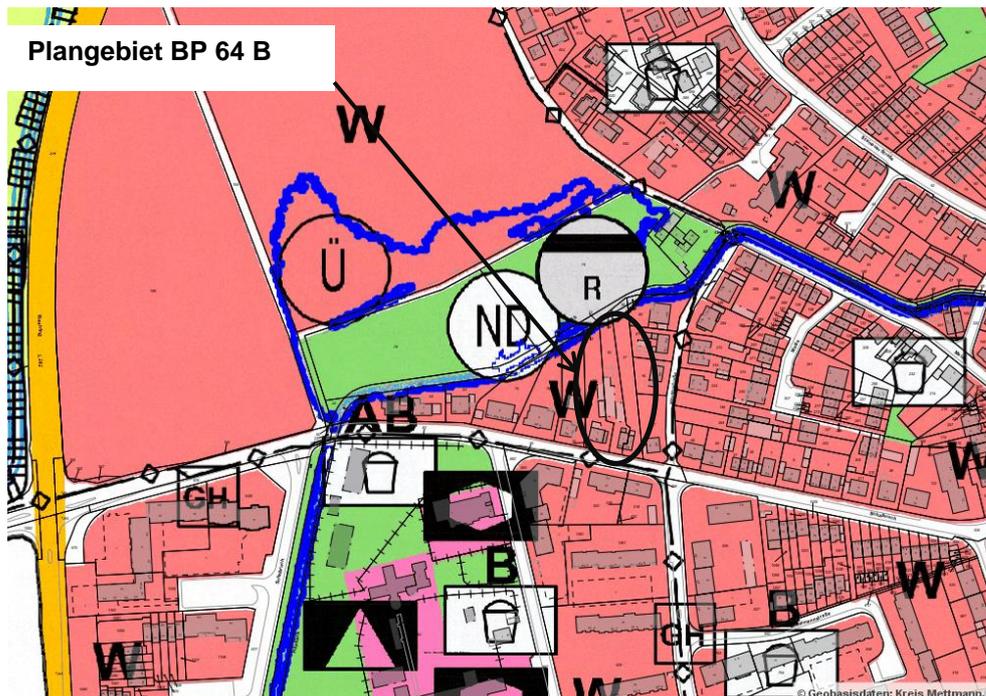


Abb. 7: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen; Quelle: GeoPortal Hilden

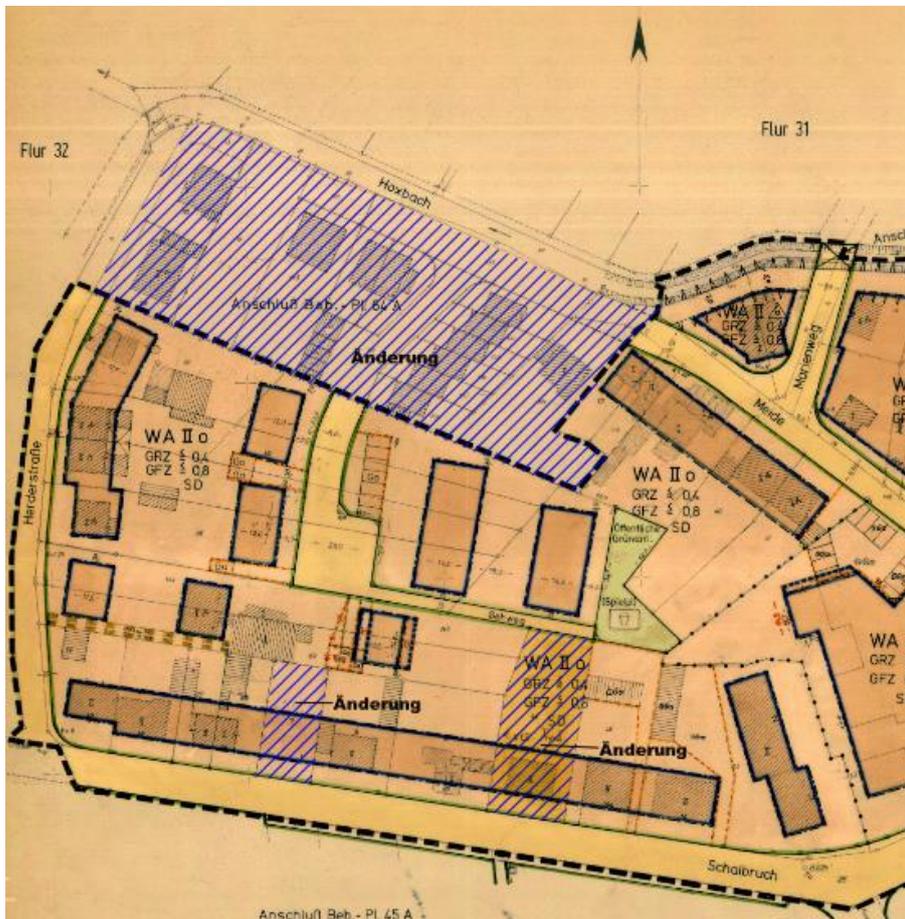
Gemäß FNP der Stadt Hilden liegt das Plangebiet außerhalb der Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen oder Überschwemmungsgebieten. Letztere erstrecken sich auf Flächen unmittelbar nördlich des Hoxbaches und das Gewässerprofil selbst.

### 3.3 Bebauungspläne

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

Benachbarte Bebauungspläne stehen zwar in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, weisen aber keinen städtebaulich funktionalen Zusammenhang hierzu auf. Zu diesen Bebauungsplänen zählt zum einen der östlich an das Flurstück Nr. 17 der Flur 32 angrenzende B-Plan 64

(rechtskräftig seit dem 28. November 1973), welcher Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Gemeinbedarf sowie Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festsetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu Nebenanlagen gemacht.



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

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

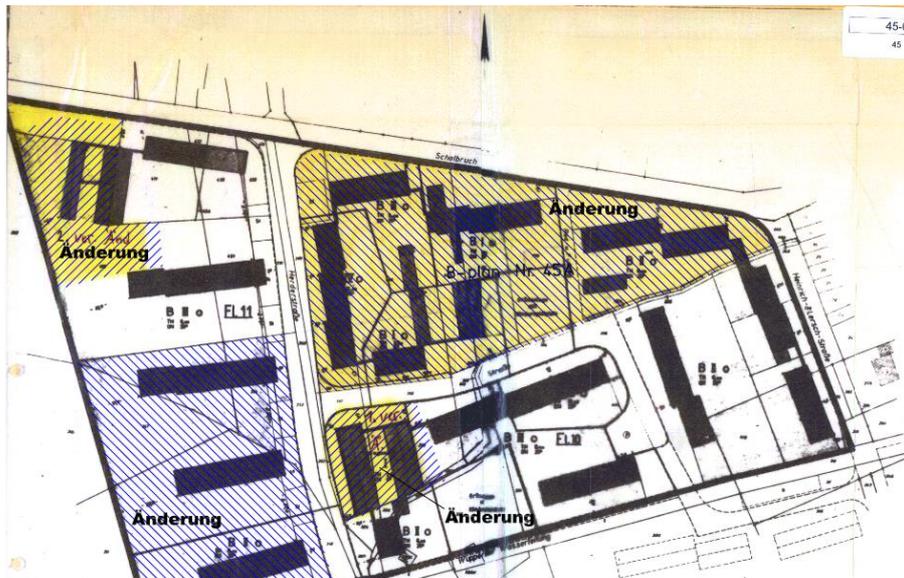


Abb. 9: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 45 der Stadt Hilden, Rechtskraft 3. November 1965; Quelle: GeoPortal Hilden

### 3.4 Sonstige Fachplanungen

#### Landschaftsplan und Schutzgebiete

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

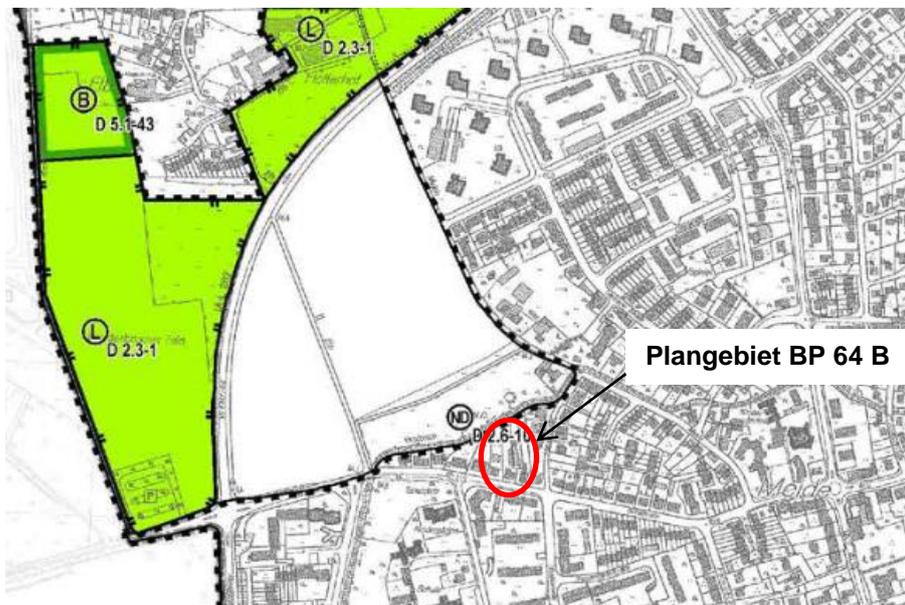


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 14.01.2022

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

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

Das nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das Schutzgebiet "Düsseldorfer Stadtwald" (D\_2.3-1) welches rund 400 m vom Plangebiet entfernt beginnt. Der Raum zwischen Plangebiet und den LSG ist durch Siedlungsflächen mit aufgelockerter Dichte bebaut, oder landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Freiflächen zwischen Hildener Westring und der Kreisgebietsgrenze sind wesentlicher Bestandteil der Verbindungsflächen zwischen Hasseler Forst und Hildener Heide, welche als Frischluftschneise eine wichtige klimatische Funktion ausüben. Eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktion durch die Planung wird nicht gesehen.

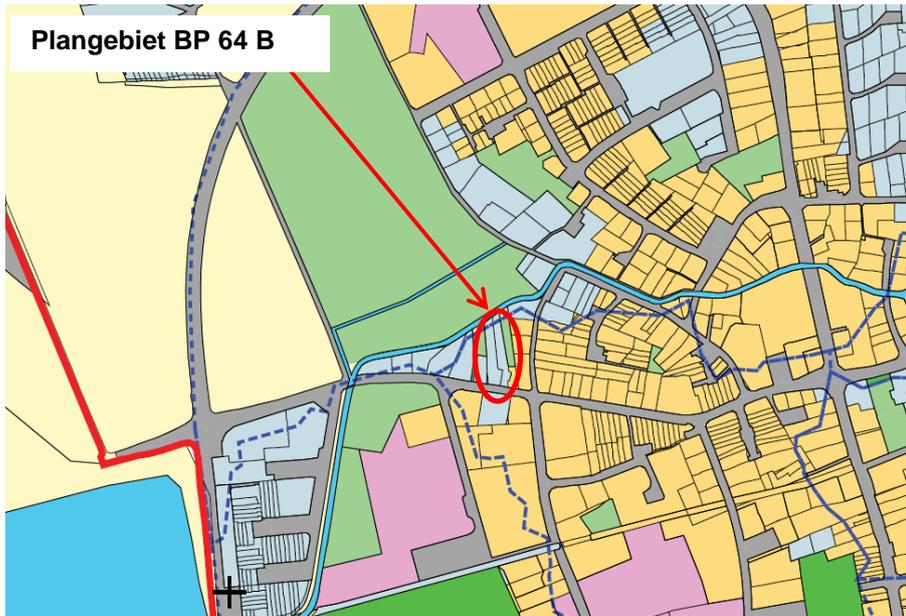
#### **Grünordnungsplan**

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

#### **Klimagutachten**

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

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



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

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

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

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

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

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

Belastungsbereiche (südlicher Bereich des Flurstücks 37, Flur 32)

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

- möglichst keine weitere Verdichtung;

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

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

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

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

**Starkregenerisikomanagement**

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

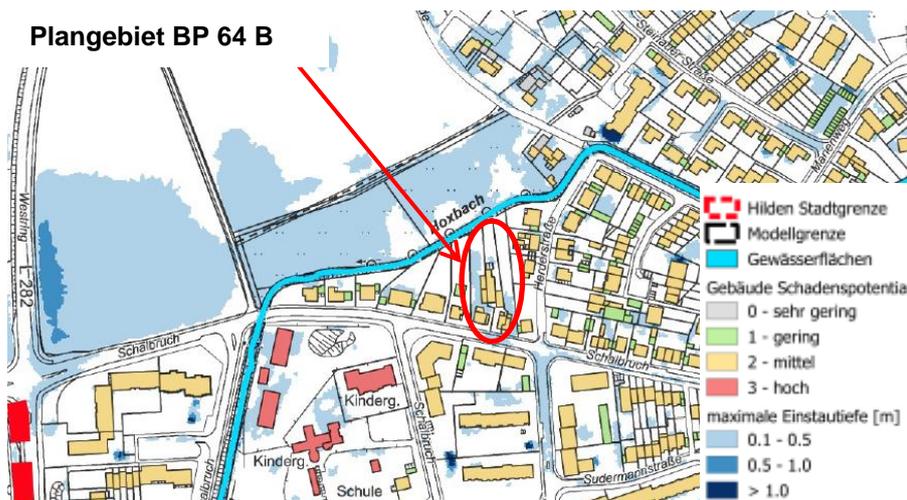


Abb. 12: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte (Szenario 2; KOSTRA Modellregen 100-jährlich); Stand September 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Hydrogeologisches Gutachten; F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Stand: 26.10.2021
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung mit Auswertung ergänzender Untersuchungen; umweltbüro essen; Stand: 07.10.2022
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben Hilden, Schalbruch 32 – 36, Bebauungsplan B-Plan 64 b; F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Stand: 04.04.2023

## 4. Ziel und Zweck der Planung

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

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

## 5. Planungsinstrument

### 5.1 Bebauungsplan im Regelverfahren

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

### 5.2 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

17.03.2021	Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
09.06.2021	Aufstellungsbeschluss
27.10.2021	Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf
02.06.2022	Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
20.06.2022 bis 29.07.2022	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
13.12.2022	Offenlagebeschluss
23.01.2023 bis 24.02.2023	öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

## 6. Städtebauliche Konzeption

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

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



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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

## 7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen um die beabsichtigte zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus sowie geplante Stellplätze, Garagen/Carports und

deren Zufahrten zu verwirklichen. Im Detail enthält der Bebauungsplan Nr. 64 B die in den folgenden Kapiteln dargestellten Aussagen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen Wohnraum neu zu entwickeln und die heutigen Wohngebäude entlang der Straße Schalbruch durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Durch Schaffung eines neuen Wohnraumangebotes kann somit dem allgemeinen Siedlungsdruck entgegengewirkt werden.

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

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, gemäß § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiete, für WA1 auf 1,2 und für WA2 auf 0,8 festgesetzt. Die-

ser Wert für WA2 ist geringer als die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO und spiegelt den Gebietscharakter wieder.

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

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

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

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) dient dazu, eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen. Als Bezugspunkt der Höhenfestlegung gilt für das Plangebiet der Höhenbezugspunkt mit 44,90 m ü. NHN. Hinsichtlich der Höhenfestsetzungen ist jedes Gebäude (Definition nach § 2 Abs. 2 BauO NRW) für sich alleine zu betrachten.

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

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

### 7.3 Bauweise

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

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

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

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

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

### 7.4 Erschließung und Verkehr

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

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

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

#### **Geh-, Fahr- und Leistungsrecht**

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

#### **Sichtfreimachung:**

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

#### **Hinweis zum Brandschutz:**

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

### **7.5 Stellplätze, Garagen und Carports**

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

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

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

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

## **7.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

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

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

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

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

## 7.7 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 64 B und die angrenzende Straße entwässern derzeit im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes an den vorhandenen Schmutzwasserkanal Schalbruch angeschlossen. Die Versickerung von Dachflächenwasser erfolgt derzeit auf den Grundstücken. Um die Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch zukünftig sicherzustellen, sind zur Befestigung der privaten Zufahrtsstraße, sowie von Einfahrten und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu verwenden.

### **Ableitung des Schmutzwassers:**

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

### **Ableitung des Regenwassers:**

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

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

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

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

Zur Ausführung ist eine Kiesrigole vorgesehen.

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

lichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Regenwasserversickerung festgesetzt.

Gemäß aktueller Rechtsprechung muss frühzeitig nachgewiesen werden, dass eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet theoretisch möglich ist, und dies in dem Umfang, wie es die geplante Bebauung mit sich bringt, und auf die Art und Weise, wie es im Plan vorgesehen ist sowie unter Einhaltung der technischen Regeln (hier DWA-A 138) bzw. dem Landeswassergesetz.

Mit der gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben Hilden, Schalbruch 32 – 36, Bebauungsplan B-Plan 64 b, der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH, mit Stand vom 04.04.2023, wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser unter den angegebenen Randbedingungen auf dem Grundstück auf kleiner 65 m<sup>2</sup> technisch möglich ist, ohne dass diesseits und jenseits der Plangrenzen ein Schaden durch die Versickerung des Niederschlagswasser zu befürchten ist.

Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Die notwendigen baurechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden durch den Bauherrn beschafft.

## **7.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

### **7.8.1 Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Dachbegrünungen:**

Um den negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch zusätzliche Versiegelung entgegen zu wirken und um die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet zu verbessern werden im Bebauungsplan Dachbegrünungen von Flachdächern und Garagen-/Carportdächern festgesetzt. Dachbegrü-

nungen sind ein wirksames Mittel um ein „Aufheizen von Dachflächen“ zu verhindern. Die begrünter Dachflächen begünstigen die Aufnahme und Rückhaltung von Regenwasser, was insbesondere vor dem Hintergrund vergangener Starkregenereignisse vorteilhaft ist. Die konkreten Festsetzungen lauten wie folgt.

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

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

In der als private Grünfläche festgesetzten und mit „Gewässerrandstreifen“ näher bezeichneten Fläche parallel zum Bach (nördliche Plangebietsgrenze) sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen. Diese ausgewiesene 5m-Freihaltezone dient dem Schutz und der ökologischen Entwicklung des Uferbereichs. Die Entwicklung der Fläche ist mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes hinsichtlich der Beseitigung baulicher Anlagen, der Bodenmodellierung und der Bepflanzung abzustimmen.

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

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

Die konkreten Festsetzungen hierzu lauten wie folgt:

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

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

### **7.8.3 Maßnahmen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas**

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

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

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

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

## **7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

### **Dachform/Dachneigung**

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



zung dem Erhalt des städtebaulichen Charakters der straßenbegleitenden Bebauung.

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

#### **7.10 Kampfmittelverdachtsfläche**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

Daher ist eine weitere Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

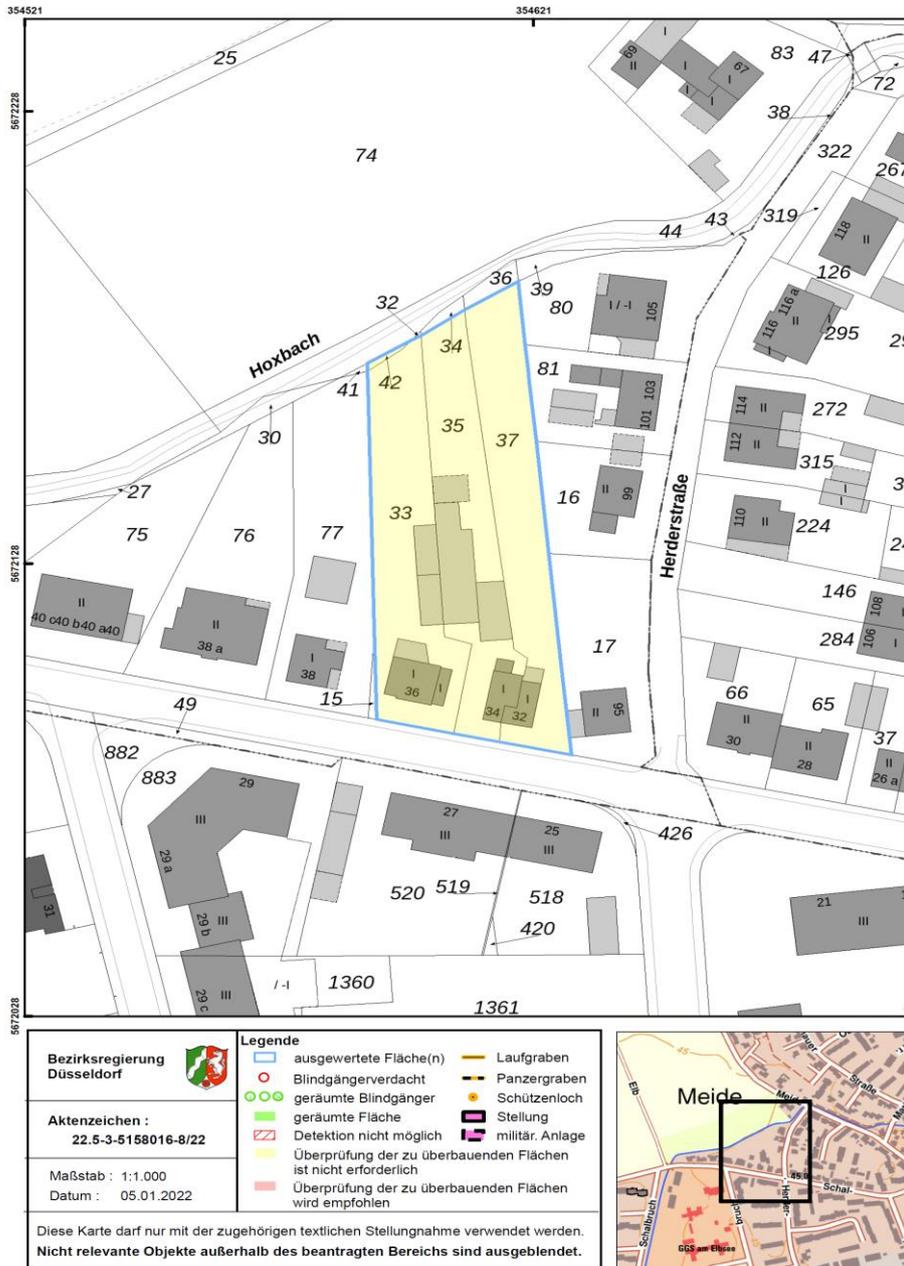


Abb. 16: Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr. 64 B., Stand Januar 2022

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **7.11 Kosten**

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

## Umweltbericht (Teil B)

### 8. Einleitung

#### 8.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

##### 8.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

Derzeit weist das Plangebiet folgende Nutzungen auf:

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

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

## 8.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

### 8.2.1 Fachgesetzliche Vorgaben

#### **Baugesetzbuch**

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

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

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

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

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

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

**Immissionsschutzrecht**

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Ziele des BImSchG sind der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

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

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

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

**Naturschutzrecht**

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

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

Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die

aus den beiden im BNatSchG näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

#### **Wasserrecht**

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

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

#### **Bodenschutzrecht**

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Zweck und Ziel des Gesetzes, *„nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hier-*

*durch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

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

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

## **8.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten**

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

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

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

## **8.2 Methodik der Bewertung**

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

Für die meisten Schutzgüter gibt es aber prinzipiell keine naturwissenschaftlich zwingenden „Grenzwerte“, teilweise können sich Bewertungen schon innerhalb der Betrachtungen für ein einzelnes Schutzgut unterscheiden (eine Maßnahme also sowohl positive wie negative Folgen etwa im Artenschutz haben). Soweit also keine einschlägigen Regelwerke (solche liegen v. a. im Immissionsschutz und im Bodenschutz vor) herangezogen werden können, wird die Bewertung durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele in verbal-argumentativer Form nach Maßgabe und in Auslegung der Ziele und Vorgaben der geltenden Fachgesetze und untergesetzlicher Regelwerke erfolgen.

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

## 9. Umweltauswirkungen

### 9.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### 9.1.1 Bestand

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

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

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

Die Wohngebäude sind mit Ausnahme des bis vor kurzem noch bewohnten Gebäudes Nr. 34 als baufällig zu beschreiben, besonders starke Schäden

weist Haus Nr. 32 auf (Türen fehlen, Nässeschäden, Schimmel etc.). Die meisten baulichen Anlagen weisen an den Fassaden, am Übergang zum Dach oder der Dacheindeckung Schäden oder fehlende Verkleidungen auf. Die innenliegenden Bereiche der Gebäude sind in Teilen für Tiere wie Fledermäuse oder Vögel prinzipiell erreichbar.

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

### **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung**

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

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

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

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

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

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

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

Die geforderten und seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigten ergänzenden Untersuchungen kamen zu folgendem Ergebnis: „Hinweise auf Ausfluggeschehen wurden nicht gewonnen. Auch gab es kein auf Wochenstuben weisendes kurzfristiges Auftreten einer größeren Anzahl von Tieren. Bemerkenswert sind hingegen die am 18. und 20.07. aufgenommene Häufung von Kontakten in den frühen Morgenstunden ..., die auf ein mögliches Wochenstubenquartier in der Nachbarschaft hinweisen können, die jedoch nur an diesen beiden Tagen prägnant nachzuweisen war und sich nicht in entsprechenden Ergebnissen zu den Ausflugzeiten niederschlug. ... Zusammenfassend gilt somit auch nach Auswertung der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen, dass mit der Beseitigung der baulichen Anlagen lediglich zahlreiche potentielle Tageshangplätze verloren gehen. Aus gutachterlicher Sicht ist es daher wünschenswert, beim Neubau Maßnahmen für Fledermäuse vorzusehen. Diese sind jedoch nicht verpflichtend aus gesetzlichen Vorgaben abzuleiten.

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

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

#### **9.1.2 Vorgesehene Maßnahmen**

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

#### **9.1.3 Prognose der Auswirkungen**

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

Der Umfang von versiegelten und befestigten Flächen wird sich angesichts des bestehenden hohen Befestigungsgrades auch bei maximal zulässiger Flächenausnutzung nur marginal verändern (maximaler Rückgang der vegetationsbestandenen Gartenflächen um etwa 200 m<sup>2</sup>).

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auszuschließen.

#### 9.1.4 Bewertung

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

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Planung ist als umweltverträglich zu beurteilen. Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterlegen hat und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzung handelt.

### 9.2 Fläche und Boden

#### 9.2.1 Bestand

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

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

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

#### 9.2.2 Prognose der Auswirkungen

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

#### 9.2.3 Vorgesehene Maßnahmen

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

#### 9.2.4 Bewertung

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

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche sind wesentliche Auswirkungen schon deshalb auszuschließen, als es sich um eine bereits derzeit wohnbaulich genutzte Fläche handelt und der Versiegelungsgrad keine wesentliche Veränderung erfahren wird. Den Zielen des Baugesetzbuches zur flächensparenden Siedlungsentwicklung wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterlegen hat und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzung handelt. Positiv ist zu bewerten, dass auf in etwa gleicher versiegelter Fläche künftig deutlich mehr Wohneinheiten entstehen werden.

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

### 9.3 Wasser

#### 9.3.1 Bestand

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

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

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

#### 9.1.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen, der Versiegelungsgrad wird sich jedoch nicht wesentlich ver-

ändern. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserangebot zu erwarten.

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

### **9.1.3 Vorgesehene Maßnahmen**

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

### **9.1.4 Bewertung**

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

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

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

## **9.5 Luft und Klima**

### **9.5.1 Bestand**

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

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

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

- bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- geringe Bauhöhen
- möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren)

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

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

#### **9.5.2 Prognose der Auswirkungen**

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

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

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

#### **9.5.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Zum Schutzgut Klima und Luft sind Festsetzungen zur Dachbegrünung vorgesehen.

#### **9.5.4 Bewertung**

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

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

## **9.6 Landschaft und Ortsbild**

### **9.6.1 Bestand**

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

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

### **9.6.2 Prognose der Auswirkungen**

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

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

### **9.6.3 Vorgesehene Maßnahmen**

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

### **9.6.4 Bewertung**

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

Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Naherholung sind auszuschließen.

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

## **9.7 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

### **9.7.1 Bestand und Prognose der Auswirkungen**

**A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe**

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind im Planungsraum vornehmlich die umgebenden Straßen sowie Hausbrand zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung, Hauptwindrichtungen) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV ist nicht zu befürchten.

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

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

**B Teilaspekt Freiraumversorgung**

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

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

**C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte**

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

**9.7.2 Vorgesehene Maßnahmen****A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe**

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

**B Teilaspekt Freiraumversorgung**

Es sind keine Maßnahmen zur Freiraumversorgung unmittelbar erforderlich oder vorgesehen.

**C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte**

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen.

**9.7.3 Bewertung**

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

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

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird somit entsprochen. Die Analyse

der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

## **9.8 Kultur und Sachgüter**

### **9.8.1 Bestand**

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

### **9.8.2 Prognose der Auswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **9.8.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

### **9.8.4 Bewertung**

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

## **9.9 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

### **9.9.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

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

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

### **9.9.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie**

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

### 9.9.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

## 10 Wechselwirkungen

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

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

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

## 11. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

### **12.1 Vermeidung und Minderung**

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

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

### **12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

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

Die zu erwartenden Eingriffe sind der Karte zu entnehmen. Daraus errechnet sich gemäß den Angaben in Abb. 17 ein rechnerisches Kompensationsplus von 675 Punkten.

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

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

Abb. 17: Eingriffsbilanzierung Vorhabenfläche (Quelle: umweltbüro essen) zum Bebauungsplan Nr. 64 B., Stand Juni 2022

### 13. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### 13.1 Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet

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

#### 13.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort

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

#### 13.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort

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

schaftspflegerischen Fachbeitrag zugunsten einer naturnahen Gewässerentwicklung verzichtet.

## 14. Zusätzliche Angaben

### 14.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

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

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

### 14.2 Maßnahmen der Überwachung

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

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

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

### 14.3 Zusammenfassung

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

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen

erkennen, dass das Vorhaben allenfalls geringe negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird.

Die Umweltbelange stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

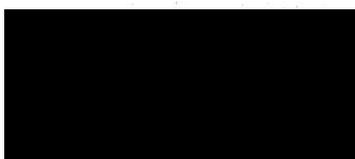
Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

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

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

#### 14.4 Quellen

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



Stadtplanerin AKNW

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&CO. KG

## Quellen und Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN vom 10.11.2010

SATZUNG DER STADT HILDEN ÜBER GESTALTUNG, GRÖSSE UND ANZAHL von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in ihrer gültigen Fassung vom 13.11.2012.

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

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

## **I Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

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

- GHmax. = 9,00 m

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

### **3 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen**

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

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen unzulässig.

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

### **4 Nebenanlagen**

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

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

Ausnahmen bilden folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW:

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

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

### **5 Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

5.1 Dachbegrünungen

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

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

5.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

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

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

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

## **7 Maßnahmen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas**

(gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB)

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

## **8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

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

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

# **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

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

Dächer

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

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

### **III Textliche Hinweise**

#### **1. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

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

#### **2. Bodendenkmäler**

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

#### **3. Vermeidungsmaßnahmen**

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

#### **4. Sichtfreimachung**

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

#### **5. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

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

## 6. Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ist in ihrer jeweils gültigen Form anzuwenden. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume, die erhalten bleiben sollen, gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.

## V Zeichnerische Festsetzungen

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

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

**WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze



Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

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

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



Baugrenze



offene Bauweise

SD

nur Satteldächer zulässig

E / DH

nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig

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



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

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



private Grünfläche

Gewässer-  
randstreifen

Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

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



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



Zweckbestimmung: Versickerungsfläche

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



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

**8. Sonstige Planzeichen**



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

St, Ca Cp, Müll

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



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



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



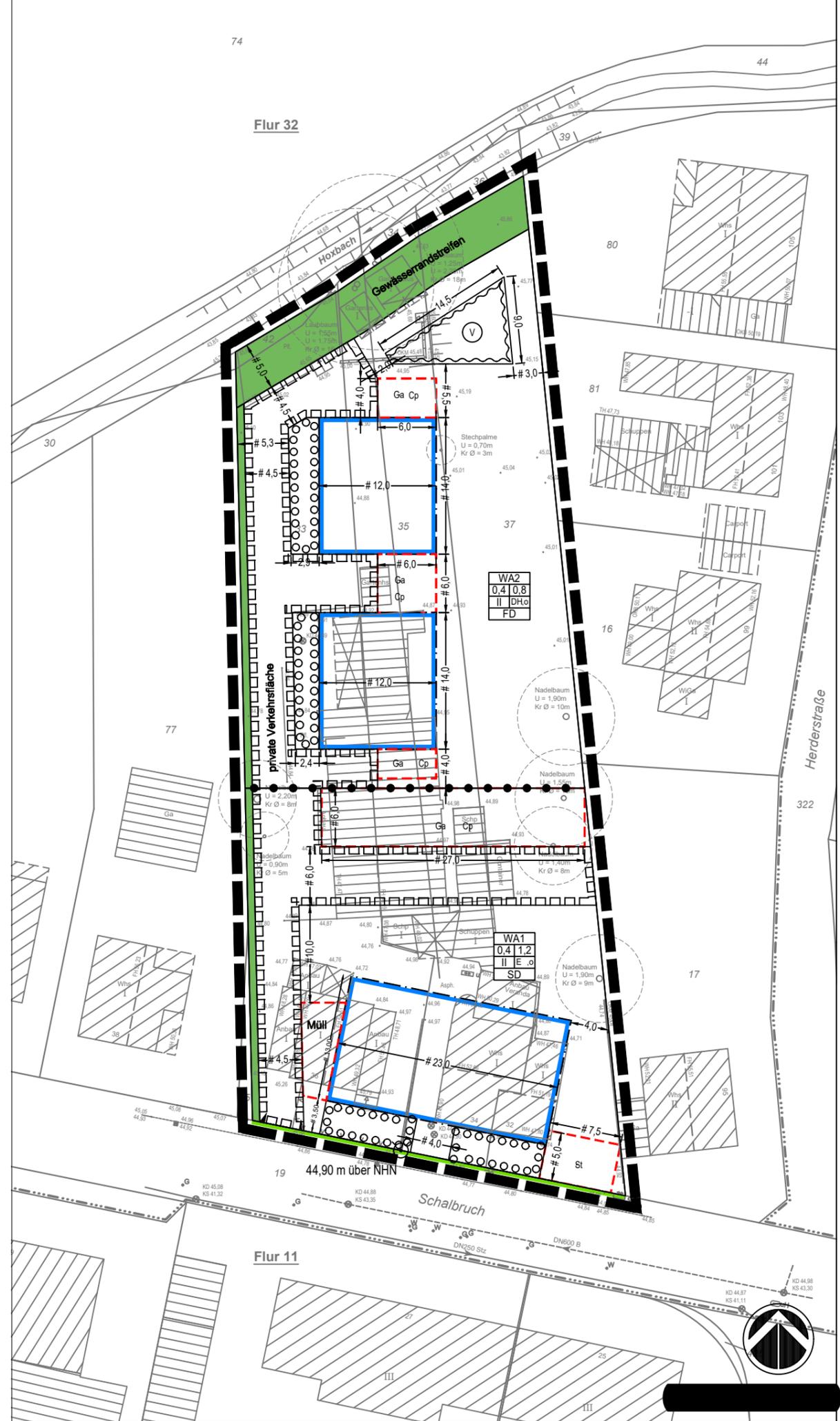
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)



44,90 m über NN

Höhenbezugspunt über NHN





### I Textliche Festsetzungen

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

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

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 86 BauO NRW)**  
**Dächer**  
In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist als Dachform nur das Satteldach zulässig.  
Im dem als WA2 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdach und maximal mit einer Dachneigung von 5% auszuführen.

### III Textliche Hinweise

- Kampfmittelbeseitigungsdienst**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
- Bodendenkmäler**  
Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfund ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Vermeldungsmaßnahmen**  
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten. Vor Abriss einzelner Gebäude ist im Vorfeld unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Begutachtung durch Fachpersonal durchzuführen und zu dokumentieren.
- Sichtfreimachung**  
In den seitlichen Bereichen des Einfahrtbereichs sind keine die Sicht einschränkende Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80m zu beschränken.
- Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**  
Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.
- Baumschutz**  
Die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ist in Ihrer jeweils gültigen Form anzuwenden. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume, die erhalten bleiben sollen, gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.

### IV Zeichnerische Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze  
II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse  
TH max. = 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze  
offene Bauweise  
SD nur Satteldächer zulässig  
E / DH nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
private Grünfläche  
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung: Versickerungsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
St, Ga Cp, Müll Stellplätze (St), Garagen / Carports (Ga Cp), Mülleinhausungen (Müll)  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Leitungsträger und der Stadt Hilden belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Höhenbezugspunkt über NHN



Lage im Stadtgebiet  
© Luftbild: Stadt Hilden

**Plangrundlage**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.

Hilden, den  
(T. Spelter)  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

### Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den  
(Dr. Claus Pommer)  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den  
Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag  
(Sachbearbeiter/in)

### Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

Hilden, den  
Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag  
(Sachbearbeiter/in)

### Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: 09.06.2021
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 21.06.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: 02.06.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB: 20.06.2022 bis 29.07.2022
- Offenlagebeschluss: 13.12.2022
- Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: 10.01.2023
- Offenlagezeitraum sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB: 23.01.2023 bis 24.02.2023

MAßSTAB 1:250

**Bebauungsplan  
Nr. 64 B**  
für einen Bereich der Grundstücke  
**"Schalbruch 32 - 36"**

