

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 20.01.2026
AZ.: IV/61.1-ML-BP139A

WP 25-30 SV 61/001

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hintergelände:

1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
2. Abhandlung der Anregungen der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB
3. Abhandlung der Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
4. Kenntnisnahme der Anregungen aus dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

11.02.2026

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

15.04.2026

Entscheidung

- Anlage 1 Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anlage 2 Städtebauliches Konzept
- Anlage 3 Bebauungsplan
- Anlage 4 Bebauungsplan Planzeichnung A4
- Anlage 5 Legende

- Anlage 6 Textliche Festsetzungen
- Anlage 7 Bebauungsplanbegründung
- Anlage 8 Umweltbericht
- Anlage 9 Protokoll frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit
- Anlage 10 Stellungnahmen TÖB
- Anlage 11 Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 12 Zuordnung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (nicht öffentlich)

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität:**

- 1 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139A vom 18.11.2020 (bekannt gemacht im Amtsblatt am 17.12.2020) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung mit neuem, vergrößertem Plangebiet abzuändern.** Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf insgesamt rd. 8.750 m² (vorherige Größe rd. 7.050 m²). Die Vergrößerung des Plangebiets umfasst die vollständige Aufnahme des Grundstücks Hofstraße 144 (Flurstück 196 in Flur 56) sowie im westlichen Bereich die Fläche des geplanten Regenwasserversickerungsbeckens Flurstück 2 (tlw.) in Flur 56 und Flurstück 452 in Flur 55 jeweils in der Gemarkung Hilden).

Die Anpassungen sollen der planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Nutzungen sowie der Vervollständigung des Geltungsbereichs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.

- 2 die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2024 bis einschließlich zum 31.01.2025 wie folgt abzuhandeln:**

2.1 Schreiben der euNetworks GmbH vom 16.12.2024:

Unter einem Link erhalten Sie die Dokumente zum Auskunftsfall 0276077 aus LineRegister für Ihre Leitungsauskunft bei BIL, die Sie am 16.12.2024 mit der Referenznummer 20241216-0385 angelegt haben:

WICHTIG: Leerauskunft

In Ihrem Anfragebereich wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden.

Anmerkung: Etwaige in BIL zusätzlich hochgeladene Dokumente wurden weder gesichtet, weder weitergeleitet noch für die Erteilung Ihrer Leitungsauskunft berücksichtigt. Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese Nachricht, da sie automatisch erzeugt wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an [anonymisiert]@eunetworks.com.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen.

2.2 Schreiben der Open Grid Europe GmbH vom 16.12.2024:

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

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

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

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

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine erneute Beteiligung der TöB wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

2.3 Schreiben der PLEdoc GmbH vom 16.12.2024:

Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.

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

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

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine erneute Beteiligung der TöB wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

2.4 Schreiben des Geologischen Dienst NRW vom 06.01.2025:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Hilden, Gemarkung Hilden und ist der **Erdbebenzone 0** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen.

Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Plateauwert des Antwortspektrums S_{apR} kleiner $0,6 \text{ m/s}^2$ (sehr geringe Seismizität) ist in der Regel für übliche Hochbauten kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erforderlich. Ab einem Plateauwert von $0,6 \text{ m/s}^2$ kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein allgemeiner Hinweis zur Erdbebengefährdung/geologischen Gegebenheiten wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2025:

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

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linie muss bis zu einer ordentlichen Kündigung gewährleistet bleiben. Die Kündigung eines Hausanschlusses kann über www.telekom.de/hilfe/bauherren/hausanschluss-nicht-nutzen oder 0800 33 06707 beauftragt werden.

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

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

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

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

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs erstreckt sich der vorhandene Gehweg der Hofstraße, hier verlaufen die genannten Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Eingriff in den Gehwegbereich und somit in vorhandene, unterirdische Infrastrukturen wird durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar vorbereitet. Der Gehwegbereich ist im Bebauungsplan bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits dadurch planungsrechtlich gesichert sind.

Bei den in der Anlage dargestellten Leitungsverläufen handelt es sich um Hausanschlüsse

der Bestandsgebäude Hofstraße 144 und 150. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Rückbau der Gebäude die Erhaltung oder die Umverlegung der Leitungen in frühzeitiger Abstimmung mit dem Leitungsträger geprüft.

Eine erneute Beteiligung der TöB wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

2.6 Schreiben der Rheinbahn AG vom 08.01.2025:

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

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen.

2.7 Schreiben der Westnetz GmbH vom 08.01.2025:

Gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Einwände.

Unsere vorhandenen Versorgungsleitungen sollen jedoch bestehen bleiben und daher gesichert werden.

Vor Beginn etwaiger Bauarbeiten bitten wir Sie, die genauen Pläne der vorhandenen Kabel über unsere Online Planauskunft <https://bauauskunft.westnetz.de> zu beantragen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs erstreckt sich der vorhandene Gehweg der Hofstraße, hier verlaufen die genannten Versorgungsleitungen der Westnetz. Ein Eingriff in den Gehwegbereich und somit in vorhandene, unterirdische Infrastrukturen wird durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar vorbereitet. Der Gehwegbereich ist im Bebauungsplan bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits dadurch planungsrechtlich gesichert sind.

Sollten von der Planung Hausanschlussleitungen betroffen sein, wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (mit dem Rückbau der Gebäude) die Erhaltung oder die Umverlegung der Leitungen in frühzeitiger Abstimmung mit dem Leitungsträger geprüft.

2.8 Schreiben der Deutschen Bahn AG vom 10.01.2025:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

- Im Rahmen der Bauplanung ist darauf zu achten, dass die Zufahrt zu Flächen und Anlagen der DB InfraGO AG weiterhin gegeben ist. Sollte dies nicht gegeben sein, ist ggfs. die dingliche Sicherung eines Wegerechtes erforderlich.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Hierbei gilt:

- Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdfächen, neben den bereits innerhalb dieser Stellungnahme benannten, mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist.

Eine diesbezügliche Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde im Rahmen der Bauantragsprüfung nicht durchgeführt.

Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link:

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite

www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen

Da trotz aller Sorgfalt der Prüfung keine Gewährleistung für die Vollständigkeit der Benennung aller Kabel und Leitungen der DB AG übernommen werden kann, gilt;

Sollten innerhalb der Arbeiten Rohren oder Kabeln aufgefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Störstelle der DB InfraGO AG zu informieren.

- Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Benennung weiterer Auflagen und Hinweise behalten wir uns ausdrücklich vor.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Betroffenheit der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs kann aufgrund der Distanz der Planbebauung zur Bahntrasse ausgeschlossen werden. Gleichwohl wurde im Bebauungsplan bereits ein vorsorgender Hinweis aufgenommen.

Eine Betroffenheit hinsichtlich der Zugänglichkeit der Bahnanlagen, der Ableitung von Abwässern sowie Einflüsse durch Abstandsflächen können ebenfalls ausgeschlossen

werden. Die geplante Bebauung steht ca. 44 m von der Bahnstrecke entfernt. Ein Anspruch auf immissionsschutzrechtliche Emissionen des Bahnbetriebes wird nicht geltend gemacht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Maßnahmen sind zu Lasten der jeweiligen Bauherrschaft umzusetzen. Davon unbenommen sind allerdings etwaige Ansprüche auf Grundlage des Lärmsanierungsprogramm „Maßnahmen zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes“ für bestehende Wohnbebauungen innerhalb des Bebauungsplanes.

2.9 Schreiben der Vodafone West GmbH vom 13.01.2025:

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung des Trägers wurde bislang nicht übermittelt. Die der Stellungnahme beigelegten Anlagen enthalten allgemeine Bestimmungen, Kabelschutzanweisungen und Datenschutzhinweise. Es werden keine unmittelbaren Einwände vorgetragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs erstreckt sich der vorhandene Gehweg der Hofstraße, hier verlaufen potenziell bestehende Versorgungsleitungen. Ein Eingriff in den Gehwegbereich und somit in gegebenenfalls vorhandene, unterirdische Infrastrukturen wird durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar vorbereitet. Der Gehwegbereich ist im Bebauungsplan bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass gegebenenfalls dort vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen bereits dadurch planungsrechtlich gesichert sind. Sollten von der Planung Hausanschlussleitungen betroffen sein, wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (mit dem Rückbau der Gebäude) die Erhaltung oder die Umverlegung der Leitungen in frühzeitiger Abstimmung mit dem Leitungsträger geprüft.

Eine erneute Beteiligung der TöB wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

2.10 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 14.01.2025:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde bereits ein allgemeiner Hinweis zu Kampfmitteln aufgenommen.

2.11 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.01.2025:

Wir beziehen zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als dass wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen.

2.12 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 23.01.2025:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren und schmutzwasserseitig über den bestehenden Mischwasserkanal in der Karnaper Straße zum Regenüberlaufbecken Weststraße und somit zum Klärwerk Hilden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke über eine Mulde bzw. Rigolen wird begrüßt. Es erschließt sich allerdings nicht, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplans so gewählt wurde, dass die Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen außerhalb liegt.

Auf die Gefahr durch Starkregen wird in der Begründung eingegangen. Eine Hochwassergefahr besteht laut Hochwassergefahrenkarte nicht. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Bepflanzung werden als sinnvoll erachtet.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die Flächen der geplanten Versickerungsmulde erweitert.

2.13 Schreiben des Kreises Mettmann vom 27.01.2025:**Untere Wasserbehörde**

Gegen den o.g. B-Plan der Stadt Hilden bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Punkte Überschwemmungsgebiet sowie Starkregen wurden in der Begründung bzw. im

Umweltbericht zum BP behandelt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen mittels Kastenrigolen ortsnah auf den jeweiligen Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht wird. Das anfallende Niederschlagswasser auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche soll in Richtung Westen abgeleitet und in ein geplantes Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes eingeleitet werden.

Folgende Hinweise bzw. Erlasse des Landes NRW und des LANUV sollten bei der Entwässerungskonzeption beachtet werden:

- Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-IV-9 031 001 2104 vom 26.05.2004
- Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes RdErl.d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 (IVB 5 - 673/2-29010 / IV B 6 - 031 002 0901)
- Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung Planung, Bau und Betrieb von belebten, oberirdischen Anlagen LANUV-Arbeitsblatt 52

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der UWB abzustimmen.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Auf das geplante Wohngebiet wirken Schienen- und Straßenverkehrslärm und Lärm eines südlich gelegenen Bolzplatzes ein. Der Abstand vom nördlichen Rand des Bolzplatzes zum nächstgelegenen geplanten Wohngebäude beträgt ca. 15 m. Der Abstand vom nördlichen Ballfangzaun zum Plangebiet beträgt ca. 25 m.

Der Schallgutachter kommt in seiner Untersuchung vom 07.11.2024 zum Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Er hat dafür Emissionskennwerte für Bolzplätze aus einer Studie des bayerischen Landesamtes für Umwelt und den Abstand von 30 m vom Ballfangzaun zum Plangebiet zugrunde gelegt.

In dieser gleichen Studie wird jedoch auch anhand der Emissionskennwerte dargelegt, dass zwischen Bolzplatz und Wohnbebauung (WA-Gebiet) bei ganztägiger Nutzungszeit ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll, bei 6-stündiger Nutzung außerhalb der Ruhezeiten würden auch 55 m reichen. Dies hat der Schallgutachter in seiner Untersuchung vom 13.08.2018 auch so beurteilt.

Ebenso kann als Erkenntnisquelle die 18. BImSchV herangezogen werden, die besagt, dass bei Neuanlagen ein Mindestabstand von 80 bis 100 m zur Wohnbebauung (WA) eingehalten werden muss. In diesem Fall ist der Bolzplatz vorhanden, die Wohnbebauung rückt heran. Das ist durchaus vergleichbar.

Einige Gerichtsurteile bestätigen dies im Großen und Ganzen. Ein Abstand der Wohnbebauung von 15 m zum Bolzplatz bzw. 25 m zum Ballfangzaun ist nicht ausreichend.

Ich rege daher an, durch entsprechende Planung des Wohngebietes, ggf. auch mit schalloptimierter Grundrissanordnung, nicht nur bzgl. des Schienen- und Straßenverkehrslärms, sondern auch bzgl. des Bolzplatzes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Untere BodenschutzbehördeAllgemeiner Bodenschutz:

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

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

Altlasten:

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

Untere NaturschutzbehördeLandschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die Aussage unter Punkt 2.3.4 im LBP ist dementsprechend zu ändern.

Umweltprüfung/Eingriffsregelung:

Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu folgendem Ergebnis:

„Dem rechnerischen Bestandwert der Fläche von 18.820 Wertpunkten steht ein Biotopwert der Planung von 9.227 Punkten gegenüber. Eine Kompensation innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der angestrebten Nutzungsintensität nicht möglich. Um einen Mehrwert für Natur und Landschaft zu erzielen, ist folglich eine ganzheitliche Kompensationsmaßnahme auf externen Flächen zu bevorzugen. Eine externe Ausgleichsfläche wurde zum aktuellen Planungsstand noch nicht gefunden, diese ist im weiteren Verfahren zu benennen und festzusetzen.“

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Konkretisierung der externen Ausgleichsfläche abgegeben werden.

Artenschutz:

Die Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Schmitz, 11.2024) kommt zu folgendem Ergebnis.

„Nur bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Fazit: Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, sofern die oben genannten Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden.“

Dieser Einschätzung schließt sich die UNB an. Allerdings steht noch die Abstimmung mit der UNB und die Übernahme der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan aus. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.5 werden die Vermeidungsmaßnahmen genannt und es wird zudem erläutert:

„Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie die Übernahme der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan erfolgt im weiteren Verfahren.“

Die endgültige Stellungnahme kann deshalb erst nach der erfolgten Abstimmung mit der

UNB und der Übernahme der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan abgegeben werden.

Kreisgesundheitsamt

Das Plangebiet soll zum Wohnquartier entwickelt werden und daher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Neben der Hofstraße im Osten des Plangebiets verläuft parallel zu dessen westlicher Flächengrenze im Abstand von ca. 70 m eine Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung, auf der auch Güterverkehr passiert. Dieser Umstand führt zu einer erheblichen Lärmentwicklung und Geräuscheinwirkung in dem bezeichneten Gebiet.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von grasy + zanolli engineering mit Stand vom 07.11.2024 wird aufgeführt, dass sich auf Grund des Schienenverkehrs maximale Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) von bis zu 12 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 23 dB(A) im Nachtzeitraum ergeben. Damit wurden die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung vom 13.08.2018, ebenfalls erstellt durch grasy + zanolli engineering, bestätigt. Die starke Lärmbelastung wird auch im Umweltbericht der ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH vom 12.12.2024 als kritisch aufgenommen und bewertet.

Im geringeren Ausmaß führt auch der Straßenverkehrslärm der angrenzenden Hofstraße zu Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte, hier werden Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) prognostiziert.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind unter diesen Umständen in dem Plangebiet nicht gegeben und lassen bei Umsetzung des Vorhabens Schallschutzmaßnahmen zwingend notwendig werden.

In dem Gutachten vom 07.11.2024 werden bezüglich des Schienenverkehrslärms zwei Ansätze des aktiven Schallschutzes in Form einer Lärmschutzwand in unterschiedlichem Abstand zum Plangebiet bzw. der Bahnlinie geprüft. Im ersten Fall, der Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahntrasse, ergeben sich weiterhin maximale Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) tagsüber und von bis zu 17 dB(A) nachts. Im zweiten Fall, der Errichtung einer Lärmschutzwand an der Geltungsbereichsgrenze, ergeben sich maximale Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 12 dB(A) tagsüber und von bis zu 23 dB(A) nachts.

Die erste Variante ist zur Verminderung des Lärms als durchaus effektiver als die zweite Variante einzuschätzen, aber da außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegend und auch abhängig von einer Abstimmung mit der Deutschen Bahn, wird von Seiten des Gutachtens die Umsetzungsmöglichkeit angezweifelt wohingegen die zweite Variante als unwirtschaftlich verworfen wird. Hier wird von Seiten des Gesundheitsamtes angeregt, dennoch einen Vorstoß zur Umsetzung der ersten Variante vorzunehmen, auch wenn die Maßnahme alleine, vor allem im Nachtzeitraum, nicht ausreichend sein wird, um bezüglich der Lärmbelastung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen.

Nachdem im Gutachten der aktive Schallschutz in Form einer reinen Schallschutzmauer aus den o.g. Gründen verworfen wurde, wird sich dort zum einen für ein städtebauliches Konzept als Schallschutzkonzept ausgesprochen, welches die Anordnung der westlichen Gebäude in Verbindung mit einer Lärmschutzwand zwischen den Baukörpern sowie Fassadenverlängerungen nach Norden und Süden als eine Art Schallschutzriegel vorsieht. Zum anderen sind passive Schallschutzmaßnahmen wie eine lärmangepasste Raumaufteilung, Schallschutzfenster und schallgeschützte Lüftungseinrichtungen als erforderlich aufgeführt.

Das städtebauliche Konzept führt zwar zu einer Reduzierung des Lärms im Innenbereich des Plangebiets, nachts werden allerdings immer noch Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 18 dB(A) und tagsüber teils noch von bis zu 7 dB(A) berechnet. Weiterhin laut bleibt es an den zum Umland gerichteten Fassaden. Richtung westlicher Bahnlinie sind tagsüber mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 12 dB(A) und nachts von mehr als 24 dB(A) zu rechnen, an den anderen Fassaden immerhin auch noch mit Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) tagsüber und bis zu 21 dB(A) nachts.

Weitere Maßnahmen, wie die aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen, sind daher auch bei diesem Konzept erforderlich, sowohl für die nach außen gerichteten Fassaden, als auch für den Innenbereich des Plangebiets. In der aktuell vorliegenden textlichen und zeichnerischen Festsetzung vom 12.12.2024 ist bisher allerdings lediglich der Passus: „Es wird empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten (architektonische Selbsthilfe) aufgenommen worden. Die alleinige Raumausrichtung ist wie beschrieben nicht ausreichend, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse herzustellen. Daher sollte die Festsetzung zwingend um die weiteren erforderlichen Maßnahmen zur Lärmreduktion, die auch im Umweltbericht und der Begründung vom 12.12.2024 aufgeführt sind, ergänzt und erweitert werden. Auch der Punkt 15.6 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ in der zeichnerischen Festsetzung sollte präzisiert und konkretisiert werden.

Insgesamt sollte aus gesundheitlicher Sicht abgewogen werden, ob das Projekt überhaupt umgesetzt werden sollte. In diesem Zusammenhang sei auch auf den Lärmaktionsplan der Stadt Hilden verwiesen. Die Stadt Hilden hat sich in diesem dem Ziel verschrieben, die Lärmbelastung für ihre Bürger zu minimieren und zu reduzieren, damit die Lebensqualität verbessert wird und weniger gesundheitliche Belastungen bestehen. Dieses aktuelle Erschließungsvorhaben trägt zu dieser Zielsetzung nicht wirklich bei, vielmehr würde im Prinzip ein zusätzlicher Lärmbrennpunkt bzw. Hotspot entstehen. Ein anderer, weniger vorbelasteter Standort, dürfte die bessere Wahl sein.

Wenn die Planung tatsächlich wie gedacht umgesetzt werden soll, werden insbesondere die westlich gelegenen Gebäude, die gemäß dem Konzept als Schallschutz für die östlicher gelegenen Gebäude dienen sollen, einem sehr starken Lärm ausgesetzt werden. Und auch im Inneren des Plangebiets und den übrigen Fassadenseiten kommt es nach wie vor zu spürbaren Lärmbelastungen, auch wenn weitere passive Schallschutzmaßnahmen reduzierend wirken sollen. Von Seiten des Gesundheitsamtes ist dies für die zukünftigen Bewohner der Anlage keine zufriedenstellende Situation. Gegenüber dem Entwurf aus dem Jahr 2018 wurde in dem aktuellen Vorhaben der Abstand der Wohnhäuser zu der Bahnlinie bereits erweitert. Es sollte geprüft werden, ob dieser Weg nicht weiterverfolgt werden kann, und sich das Plangebiet besser weniger Richtung Westen, dafür weiter nach Süden oder Norden erstreckt. Wie oben angemerkt, unter Umständen mit einer Schallschutzmauer an der Bahntrasse. Da insbesondere die oberen Geschosse dem Lärm ausgesetzt würden, könnte auch die Geschossanzahl der Wohnhäuser verringert werden, um so der Schallschutzmauer eine höhere Wirksamkeit zu geben.

Aus gesundheitlicher Sicht sollten alle Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms ausgeschöpft werden.

Planungsrecht

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 in der Neubekanntmachung von März 2018 stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Lediglich ein kleiner untergeordneter Teilbereich im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche bzw. im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu „Untere Wasserbehörde“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Die Hinweise zur Entwässerungskonzeption werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) abgestimmt.

Zu „Untere Immissionsschutzbehörde“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten konstatiert auf Grundlage der zitierten Ergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten sowie von 50 dB(A) innerhalb der mittäglichen Ruhezeiten an Sonntagen an allen Fassadenbereichen eingehalten werden. So werden an den überbaubaren Grundstücksflächen Beurteilungspegel von maximal 50 dB erreicht. Wesentliche negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können trotz einer Unterschreitung der genannten, empfohlenen Abstände zwischen Wohngebiet und Bolzplatz vermieden werden.

Zu „Untere Bodenschutzbehörde“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde bereits ein allgemeiner Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz mit Verweis auf § 202 BauGB, DIN 18300 sowie DIN 18915 aufgenommen.

Zu „Untere Naturschutzbehörde“, Landschaftsplan:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde der Abschnitt redaktionell angepasst.

Zu „Untere Naturschutzbehörde“, Umweltprüfung/Eingriffsregelung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit einem Defizit von ca. - 9.593 Punkten stellte zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung eine erste, grobe Orientierung dar und wurde inzwischen auf Grundlage der aktuellen Planung (einschließlich der Vergrößerung des Geltungsbereichs um die Flächen des Versickerungsbeckens und der Weiterentwicklung der Grünmaßnahmen) fortgeschrieben. Das Defizit von derzeit ca. - 10.211 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2. Eine erneute Beteiligung der TöB wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Zu „Untere Naturschutzbehörde“, Artenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der vorzitierten Artenschutzprüfung aufgeführten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen

sowie die erforderlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Eine erneute Beteiligung der TöB wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Zu „Kreisgesundheitsamt“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Schallgutachten wurde die gegenständliche Tabelle redaktionell angepasst.

Hinsichtlich der untersuchten Varianten stellt die Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse (Ansatz A) zwar eine deutliche Lärminderung dar, allerdings sind gerade in den oberen Geschossen weiterhin Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) sowohl tags wie nachts zu erwarten, sodass aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts weiterhin Maßnahmen an den betroffenen Plangebäuden erforderlich werden. Die im Schallgutachten untersuchte Lärmschutzwand wurde mit einer Höhe von ca. 4 m über Gleisoberkante und einer Länge von ca. 200 m berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der zerschneidenden Wirkung des Orts- und Landschaftsbildes und des nicht adäquaten Kosten-Nutzen-Verhältnisses wird neben den Ausführungen im Schallgutachten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Ansatz A Abstand gehalten. Auch Ansatz B liefert in Bezug auf den Lärmschutz der oberen Geschosse keinen adäquaten Schutz; auch hier wären weiterhin Maßnahmen an den Plangebäuden erforderlich.

Im Bebauungsplan wurden daher auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachtruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

Von einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zur Baureihenfolge, wie es im Schallgutachten empfohlen wird, wurde dagegen in Würdigung von Art. 14 Abs. 1 GG Abstand genommen, da gemäß der Rechtsprechung auf eine Einschränkung des Eigentums zu verzichten ist, wenn durch andere, mildere Mittel ähnliche Ergebnisse erzielt werden können.

Hinsichtlich des Lärmaktionsplans ist anzumerken, dass das Plangebiet eine der letzten Flächenreserven zur Umsetzung von Wohnraum in Hilden darstellt. Insbesondere vor dem Hintergrund der vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Innenentwicklung und der Priorisierung von Wohnraumschaffung der letzten BauGB-Novelle wird an der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter festgehalten. Eine Reduzierung der Geschossigkeit wird daher und aufgrund der geringeren Schallabschirmung für die dahinter liegenden Plangebietsteile nicht verfolgt.

Gerade unter Berücksichtigung des Urteils des Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW in Münster (16.11.2023 - 2 D 354/21.NE) ist eine Wohnnutzung auch bei Überschreitung der Gesundheitsschwelle per se nicht auszuschließen („Dies steht der Entwicklung eines durch Wohnnutzung gekennzeichneten Baugebiets in diesem Bereich allerdings nicht schon von vornherein entgegen.“). So wurde im gegenständlichen Urteil das Einbringen von passiven und ähnlichen Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in verlärmten Gebieten oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht beanstandet. Ergänzend dazu ist zu berücksichtigen, dass

das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urteil vom 22.07.2007 – 4 CN 2/06) geurteilt hat: „Dass [...] die Grenzen gerechter Abwägung in der Regel überschritten sind, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten werden, folgt daraus nicht. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen.“

Das OVG NRW hebt hervor, dass es in innerstädtischen Lagen „Situationen geben kann, in denen etwa im Rahmen der Schließung innerörtlicher Lücken und einer Nachverdichtung der Bebauung auch bei sehr hohen Außenpegeln die Ausweisung von Baugebieten, die auch oder sogar vornehmlich dem Wohnen dienen, unter Verweis auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht kommen kann.“ und ein „konzeptioneller Ansatz“ von Maßnahmen zur Gewährleistung eines Innenpegels von 30 dB(A) statthaft ist („Das gilt selbst dann, wenn die Außenlärmpegel die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten, soweit sich jedenfalls im Gebäudeinneren zumutbare Lärmwerte erreichen lassen“). Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO (welches im Wortlaut der BauNVO „vorwiegend“ dem Wohnen dient) ist folglich auch bei Überschreitung der Gesundheitsschwelle statthaft bzw. abwägungsfehlerfrei, sofern geeignete und ausreichende Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Das Schallgutachten (Stand 2025) sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten (Stand 2025) haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit den formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen.

Zu „Planungsrecht“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Die Hinweise sind bereits in der Begründung berücksichtigt.

2.14 Schreiben des BUND vom 31.01.2025:

Wir lehnen diese Art der Bebauung wegen der mehrfachen Problembereiche ab:

- wegen der hohen Verdichtung,
- der Tiefenausdehnung in den Grünbereich,
- der damit verbundenen Lärmbelastung für die geplante Wohnbebauung und
- der unzureichenden Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Klimaanpassungsziele

Zum letzten Punkt fehlt uns jegliche Abwägung, was an folgenden Vorgaben aus dem Klimaanpassungsgesetz NRW zu ersehen ist:

§ 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

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen.

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. Dies belegt, dass die Berücksichtigung der Klimaanpassung in Bauplanungsangelegenheiten bereits im BauGB vorgeschrieben ist.

„Die durch den Bebauungsplanentwurf ermöglichte geringfügige Verdichtung wäre bereits heute gemäß § 34 BauGB zulässig.“

Dies mag für frühere Planungen Gültigkeit gehabt haben, aber wir sind nun einer „neuen Situation“ und einer „neuen Offenlage“, in der die aktuellen rechtlichen Entscheidungen zumindest neu abzuwägen sind und auch in der Gewichtung neu zu betrachten sind.

Wenn in den Festsetzungen eine GRZ von 0,4, aber eine mögliche Ausdehnung auf 0,6 durch weitere „überbaubare Grundstücksflächen“ zulässig machen sollen, dann wird die unselige „Spitzen-Versiegelung“ unserer Stadt weiter hochgetrieben. Mit den geplanten Zufahrten und Parkplätzen dürfte die versiegelte Fläche im Plangebiet an die 80 % heranreichen. Das kann nicht mehr als klima-, boden- und flächenschonend verargumentiert werden.

„Durch den Bebauungsplan werden jedoch Festsetzungen zum Schutz von Grünflächen, Bäumen und Gehölzen und zur Versickerung getroffen, die bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB nicht durchgesetzt werden können.“

Die Notwendigkeit dieser Abwägung und die Vermeidung von unzulässiger Verlagerung der Klimabelastung auf zukünftige Generationen hat auch das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung aus dem Jahr 2021 zum Ausdruck gebracht. Das gehört deshalb auch in dem von dem NRW-Landtag eingeführten „Klimaaudit“ u.E. zwingend dazu, um zu einer sachgerechten Abwägung zu gelangen.

Zum Umweltbericht

Wir bezweifeln die in der Einleitung gemachte Aussage zum „Wohnbedarf“, der dort als „Wohnungsnachfrage“ bezeichnet wird: *„Planungsanlass ist die hohe Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden und das Fehlen großräumiger Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtgebiet“.*

Als Nachweis kann sowohl der „schleppende Wohnungsbau“ auf dem ehemaligen Gelände der Albert-Schweitzer-Schule und die offensichtlich schwierig zu „vermarktenden Wohnungen“ im Sandbach-Quartier der Bonova dienen.

Gegen die Zielsetzungen des Klimaschutzes und des Stadt-Klimas *„ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Brach- und Gartenflächen nach zu verdichten.“*

Das Naturschutzgesetz NRW fordert den Erhalt der biologischen Vielfalt „in Verantwortung für die künftigen Generationen die Natur im „besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Weitere Anforderungen zum Bodenschutz und dem sparsamen sowie schonenden Umgang mit dem Boden sind ebenfalls dort angeführt.

Das finden wir in den weiteren Ausführungen und in der vorgelegten Planung nicht oder zumindest nicht hinreichend beachtet. Dies ist in unserer dichtest besiedelten und hoch versiegelten Stadt Hilden nicht zu verantworten.

Zum Klima soll der „Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre“ im Fokus stehen. Auch hier sehen wir in den Vorschlägen der Planung erhebliche Defizite.

Auch bei den Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sehen wir Lücken und wenig Ambitionen zur Erfüllung der gesetzlich vorgegebenen Ziele.

Der Regionalplan weist das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Zudem sind die Flächen überlagernd mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Zum Flächennutzungsplan wird abschwächend ausgeführt: *„Lediglich ein sehr kleiner untergeordneter Teilbereich im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche bzw. im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.“* Weshalb die Wohlfahrtswirkung dieses Teilbereiches verzichtbar sein soll, wird nicht inhaltlich begründet und ist auch nicht mit Argumenten zu belegen.

Im Grünordnungsplan ist folgende widersprüchliche Passage zu finden: Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) formuliert in Karte 1 das Gebiet zwischen Hofstraße und Gleisanlagen als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“. Für die Hofstraße selbst wurde die Neuanpflanzung einer Baumreihe/Allee vorgeschlagen. In der Karte 5, dem „Integrierten Maßnahmenkonzept“, wird der gegenständliche Bereich als „Baugebiet“ ausgewiesen.

Zu den Einzelheiten führen wir im Folgenden weiter aus:

Sehr auffällig ist ein Manko bereits an folgendem Aspekt zu erkennen: Der Ausweis von Bäumen und Gehölzen zeigt deutlich das „Abspecken“ von für den Klimaschutz wichtigen Bäumen. In der Vorstellung der Bürgeranhörung sind in dem städtebaulichen Entwurf und der Erschließungsplanung noch 27 bzw. 15 Bäume vorgesehen. Nun werden aber im „vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf“ nur noch 3(!) Bäume ausgewiesen. Welchem Grund und Zweck soll diese Abspeckaktion folgen und wie soll dies begründet werden?

Zur Klimarelevanz gab es noch keine neueren Ausarbeitungen gegenüber den in den Sitzungsvorlagen der Jahre 2020 bzw. 2021 gemachten, eher allgemein gehaltenen Äußerungen:

„SV 2021 - Klimarelevanz:

Die Änderung der Verfahrensart bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat vom Grundsatz her keine klimarelevanten Auswirkungen.“

Die neueren Erkenntnisse zu massiv steigenden Klimafolgen müssen in diesem Verfahren des Jahres 2024–2025 natürlich berücksichtigt werden, um für die Zukunft keine unverantwortlichen Probleme zu schaffen. Deshalb erwarten die Hildener Bürgerinnen und Bürger eine angepasste neue Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen, die auch widerspruchsfrei zu erstellen ist.

Durch die Wahl des „Regelverfahrens“ werden die Umweltaspekte in einem Umweltbericht, der auch von der Begründung des Bebauungsplans losgelöst werden könnte, erläutert.

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der heutigen Situation zu einer höheren Grundstücksversiegelung.

Diese Aussage ist faktentreu richtig und soll mit der folgenden Darstellung „entschärft“ bzw. undefiniert werden:

„Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser kann dennoch der Versiegelungsgrad abgemildert werden.“

Dies sehen wir tatsächlich als eine seltsame „Verdrehung“ der anhand der vorgestellten Pläne nachzuweisenden Fakten. Es handelt sich erkennbar nicht um eine „siedlungstypische Bebauung“ und der Versiegelungsgrad kann doch durch ortsnahe Versickerung nicht „abgemildert“ werden.

„Das auf den versiegelten Flächen zusätzlich anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt.“

Wie dies mit zusätzlich versiegelter Fläche durch Gebäude und Stellplätze begründet werden soll, erschließt sich nicht! Da aus dem B-Plan keine Bilanz hervorgeht, wieviel Fläche zusätzlich versiegelt und wie viel Wasserspeicherpotential im Boden vernichtet würde, fehlt einer solchen Aussage jeglicher Nachweis und ist nicht werthaltig. Deshalb ist eine sachgerechte Abwägung ebenfalls nicht nachvollziehbar und somit unbrauchbar.

Es erscheint sehr zweifelhaft schon hinsichtlich des dort anfallenden Niederschlagswassers (siehe auch Erschließungsplanung mit großem und teurem Regenrückhaltebecken). Aber es müssen auch mögliche Starkregen-Ereignisse mitbedacht werden. Es ist nach den Erkenntnissen der jüngeren Vergangenheit (z.B. aus dem Sommer 2021) damit zu rechnen, dass größere Wasserfluten durch die Hofstraße und wegen des Geländegefälles auch in dieses neue Plangebiet stürzen.

„Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.“

Zu den o.g. grünordnerischen Maßnahmen haben wir hinsichtlich der „Abspeckaktion zu den Baumstandorten“ schon ausgeführt. Durch die geplante „Minimierung von Baumstandorten“ bleibt von den früher versprochenen Maßnahmen wenig übrig.

„Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aus heutiger Sicht aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden.“

Diese Aussage sehen wir als reine Behauptung und als nicht nachgewiesen und nicht brauchbar an. Hierzu erwarten wir eine spezifische Untersuchung der klimatischen Situation unter Berücksichtigung eines verbindlichen Nachweises anhand einer neueren Windrosenbetrachtung in unterschiedlichen Wettersituationen (z.B. Normal- bzw. Inversionswetterlagen etc.)

„Dies ist aber im weiteren Bebauungsplanverfahren zu bewerten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im weiteren Planungsprozess untersucht und mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen benannt sowie in die städtebauliche Abwägung eingestellt.“

Es ist erstaunlich und fraglich, dass eine solche fundierte Betrachtung und Abwägung „später“ und nicht zu Beginn des Verfahrens erstellt werden soll. Eine neue, aktuelle Untersuchung und Bewertung hätte schon in der Bürgeranhörung vorgestellt werden sollen.

Deshalb ist es umso wichtiger, dass die Klimaproblematik neben den anderen Problembereichen der Planung intensiv mit der betroffenen Nachbarschaft objektiv und offen diskutiert wird und deren Bedenken gerecht abgewogen werden.

Die unzureichende Beurteilung der aktuellen Klimasituation lässt sich an den Darstellungen der Anlage 3: Klimatoppekarte verdeutlichen.

Schon die ausgewiesenen Klimatope zeigen eine deutliche Reduzierung der Bereiche mit „Freilandklima – hellblau“ wenn dieser Teil bebaut wird. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, dass die im Hinterland liegenden Flächen (Flurstücke 104, 107, 8, 9 und 10) nicht dem gleichen Klimatope zugeordnet werden, wie die Flurstücke 17 und 3. Mit einer solchen eigenwilligen Zuordnung wird die negative klimatische Wirkung einer Bebauung „unrichtig“ dargelegt und dadurch auch falsch abgewogen.

Zur Verdeutlichung haben wir den Ausschnitt hier bildlich nochmals dargelegt:
[Abbildung Klimatopkarte]

Zum Schutzgut Klima/Schutzgut Luft

Zu der Klimaanalysekarte (Abb. 6) ist zunächst unsere Frage, was „bearbeitet ISR 2021“ bedeutet und weshalb dort Luftbewegungspfeile eingezeichnet sind, die mit unseren Daten aus den täglichen Wetterberichten und z.B. dem TÜV-Gutachten zur Immissionsbetrachtung der Erweiterungs-Planung einer Anlage von 3M im Hildener Westen eine ganz anderes Bild zeichnen. (Siehe Bild unten)

Da wird als Windrichtung hauptsächlich ebenfalls die Strömung aus Westen bzw. Südwesten und die Einströmung der Luft – und auch der Kaltluft – in das Gebiet auch der Hofstraße, Humboldtstraße ersichtlich. Dies hatten wir Ihnen schon in dem B-Plan-Verfahren Karnap-Sängerwiese zur Verfügung gestellt.

Die Luftströmung kommt ganz offensichtlich zu sehr starken Anteilen aus Westen und Südwesten und breitet sich in Richtung des hier in Frage stehenden Gebietes des B-Planes 139A und auch in Richtung z.B. der Hofstraße – Humboldtstraße bis zur Schützenstraße aus. Dies macht die Notwendigkeit deutlich, das Durchströmen bis in diese Wohnbereiche nicht durch „Abriegelung“ mit Bebauung und sonstigen Barrieren wie Lärmschutzwände zu verhindern bzw. zu mindern. Eine solche Bebauung und Lärmschutzwände als Lückenschluss zwischen den Bauten ist ein wesentlicher Teil des vorgestellten Bebauungsentwurfes.

Ob es den Kriterien von „gefördertem sozialen Wohnungsbau“ entspricht, diese Bauten als Schallschutz für die „privilegierten“ Bauten im vorderen Teil an der Hofstraße zu verwenden, ist eine weitere Frage, die zu klären ist. Angedeutet ist dies auch in der Abbildung 7 zu erkennen, wo „Wirkungsräume und Einwirkungsbereiche der Kaltluftentstehungsgebiete“ auch von Geonet 2008 dargestellt werden.

[Abbildung Karte „Aus den Unterlagen der Ausbauplanung der Firma 3M aus dem Jahr 2020“]

Zum Schutzgut Boden bzw. Fläche

Dazu wird zur Schutzwürdigkeit folgendes ausgeführt:

„Die Braunerde steht im östlichen Bereich des Plangebietes an und wird aus schwach schluffigem Sand gebildet. Als tiefgründiger Sand- und Schuttboden weist die Braunerde eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte auf und ist deshalb als schutzwürdig klassifiziert.“

Später wird dies wie folgt relativiert:

„Die als schutzwürdig klassifizierte Braunerde befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes, in dem bereits eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung und Überbauung stattgefunden hat. Somit kann die Braunerde bereits als anthropogen beeinflusst klassifiziert werden.“

Dort ist allerdings eine wesentliche Bebauung nicht erkennbar, sondern diese Fläche soll erst durch die neu geplante Bebauung in Anspruch genommen werden. Das wird auch in dem folgenden Satz deutlich ausgedrückt:

„Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch einzustufen.“

Zum Artenschutz und damit zusammenhängenden Problemen

Die artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2024 hat die früheren gutachterlichen Untersuchungen ergänzt und aktualisiert. Diese Erkenntnisse hat Schutzbedürfnisse klarer definiert und folgende Vorgaben gemacht: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledertiere mit Einhaltung der Abrisszeiten von 1. Oktober bis 28. Februar. Dazu zur Kompensation der wegfallenden Möglichkeiten müssen in die Fassaden der geplanten Gebäude insgesamt mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere für Fledermäuse fachgerecht eingemauert oder dauerhaft von außen angebracht werden.“

Fällungs- und Rodungsmaßnahmen sind ebenfalls nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu machen. Dazu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen als notwendig vorgegeben: „Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen in den bereits gefällten Obstbäumen) müssen an den verbleibenden Bäumen auf der Fläche des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung mindestens drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen angebracht werden. Von den Vogelnistkästen sollte einer als Nistplatz für Stare geeignet sein.“

Das sind Maßnahmen, die möglicherweise als Ausgleich gedacht sind. Es reicht aber nicht, bestimmte Maßnahmen – pauschal drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen – anzubieten und das auch erst erhebliche Zeit nach Abbruch und Freilegung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten. Sondern es müssen für mögliche Nutzung auch artenspezifisch im Sinne von CEF-Regelungen Maßnahmen vorgeplant, Übergangsmöglichkeiten geschaffen werden und der Erfolg dieser Maßnahmen später auch nachgewiesen werden. Das erkennen wir hier bisher nicht in den Unterlagen. Dies ist unzureichend angesichts des allseits bekannten und zurecht beklagten massiven Artenschwundes, der auch nach jüngst veröffentlichten Erkenntnissen der Wissenschaft sogar zukünftig unsere menschliche Existenz bedrohen wird.

Die sehen wir als dringend nachzubessern an, da in dem Artenschutzgutachten 2024 folgende Feststellung zu ersehen ist:

„Im Vergleich zum Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2017 (UMWELTBÜRO ESSEN 2017) sind auf der aktuellen Liste der Tab. 1 zusätzlich drei Fledermausarten (Wasserfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus) aufgeführt, außerdem die Vogelarten Teichhuhn, Weidenmeise und Star.

Die Zwergfledermaus konnten wir bei unseren Detektionen immer orten. Bei dem Abendsegler konnten wir mit unserem Detektor zwar keine genaue Bestimmung vornehmen. Allerdings haben wir neben den Signalen der Zwergfledermaus auch ein

zweites Signal hören können.“

Auch eine weitere Feststellung in diesem Artenschutzgutachten 2024 sollte Anlass geben zu weiteren Überlegungen zu CEF – Maßnahmen:

„Ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Vögel konnte im Vorfeld einer Geländebegehung jedoch nicht für sämtliche Arten ausgeschlossen werden. So erscheint das Gelände grundsätzlich geeignet für Brutvorkommen von Habicht, Sperber, Mäusebussard, Waldohreule (Horstbrüter) sowie Mittelspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht, Feldsperling oder Star (Höhlenbrüter).“

Uns wurde von Anwohnern das Vorkommen einer Eule (wahrscheinlich der Waldohreule) berichtet und der Gutachter selbst hat das Vorkommen des Mäusebussards zumindest als Nahrungsgast erwähnt. Dessen Nahrungsgebiet würde bei Realisierung der geplanten PV-Freiflächenanlage entlang der Bahnlinie ohnehin schon eingeschränkt. Deswegen sollte auch dieser Zusammenhang abgewogen werden.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Bei der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung ergeben sich aus den Ausführungen weitere Fragen. Einmal hinsichtlich der Versickerungsdaten und zum anderen wegen der hohen Kosten und wer diese zu tragen hat? Wegen der bereits ausgeschöpften Kapazität des Regenwasserkanals in der Hofstraße soll dieses auf dem Gelände des B-Planes versickert werden.

Da die Versickerungsfähigkeit lediglich mit dem $k_f 3,6 \times 10^{-5}$ m/s festgestellt wurde. Es ist aber den Unterlagen auch zu entnehmen, dass von einem Grenz- Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme von $k_f \geq 5 \times 10^{-6}$ m/s auszugehen ist. Reicht dann die Durchlässigkeit des Bodens zur Versickerung und die dafür zur Verfügung stehenden Fläche aus? Denn in dem Gutachten steht auch:

„Die Berechnung einer Mulde oder einer Rigole ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.“

Wenn laut Erschließungsplan für die neue Bebauung ein neuer Abwasserkanal und ein Regenwasserkanal und dazu noch eine Rückhaltebecken gebaut werden muss, dann stellt sich die Frage, wer dafür „aufkommen“ soll. Die Bauherren oder die Allgemeinheit?

Eine weitere Kostenfrage stellt sich nicht nur hinsichtlich z.B. der teuren Bodenplatte („Es wird empfohlen, die hier geplanten Wohngebäude im Kellerbereich über eine elastisch gebettete Bodenplatte zu gründen.“), sondern auch wegen der teuren Schallschutzmaßnahmen - z.B. für die Lärmschutz-Zwischen-Wände, die besonderen Fenster und die notwendigen Lüftungsanlagen?

Zu den Fragen des „Schallschutzes“ verweisen wir ebenso wie zu den „Verkehrsfragen“ auf die zahlreichen Fragen in der Bürgeranhörung, die bisher nicht hinreichend beantwortet wurden. Darauf und auf evtl. noch weitere „offene Fragen“ werden wir in der noch anstehenden Offenlage bei Bedarf weiter Stellung nehmen. Insofern handelt es sich hier um eine vorläufige Stellungnahme.

Für die weiteren Beratungen schlagen wir zumindest eine Alternative mit aufgelockelter Bebauung an der Hofstraße vor. Damit würde dem Klimaschutz, dem Naturschutzschutz und auch der städtebaulichen Einpassung besser gedient als mit der vorgelegten Planung.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu „Klimaanpassung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Klimaanpassungsgesetz NRW (KlAnG NRW) wird bereits berücksichtigt. Insbesondere

der zitierte § 5 KfAnG NRW ermächtigt die Kommunen, im Rahmen der verfassungsgemäßen Selbstverwaltung und im Einklang mit dem Baugesetzbuch, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eigenständig Maßnahmen zur Vermeidung der Folgen des Klimawandels zu erwägen.

Das städtebauliche Konzept sieht bereits eine flächenoptimierte Planung in Bezug auf z.B. die Verkehrsflächen und die Planbebauung vor. Im Bebauungsplan wurden u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Durchgrünung des Quartiers getroffen. Dabei wurden auch klimaresiliente Pflanzarten berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Die Versiegelungsrate der Baugrundstücke wurde auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 begrenzt; weitere Überschreitungen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Das Verfahren wurde insbesondere aufgrund der Umwelt- und Klimaaspekte von einem Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt. Dabei wurden im Rahmen der Umweltprüfung und des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter beleuchtet sowie der naturschutzfachliche Eingriff untersucht. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein interner Kompensationsfaktor von knapp 60 % erzielt. Der erforderliche externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Hilden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist die „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2. Nach dem Planungsstand erfolgt somit der externe Ausgleich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Ferner berücksichtigt die Planung eine ortsnahe Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und insgesamt zum Boden-Wasser-Haushalt.

Unter Würdigung der hohen Wohnraumnachfrage und der bereits eingebrachten Festsetzungen wird weiter an der Entwicklung des Bebauungsplanes festgehalten.

Zu „Umweltbericht“ und „Wohnbedarf“:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Plangebiet stellt eine der letzten Flächenreserven zur Umsetzung von Wohnraum in Hilden dar. Das Plangebiet ist eine Kombination aus bisher unbebauten Gartenflächen und bereits an die Infrastruktur angeschlossenen Bestandsgrundstücken; daraus ergibt sich eine nachhaltige Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung. Durch die Trägerschaft der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH wird gewährleistet, dass das Projekt zum Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum dient, der im Bestand der WGH gehalten wird. Damit wird den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung getragen. Insbesondere aufgrund anderer, sich verzögernder Planverfahren ist es notwendig, weiter an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes festzuhalten.

Zu „Umweltbericht“ und „Erhalt der biologischen Vielfalt“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die naturschutzfachlichen Eingriffe der Planung wurden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet sowie erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan überführt. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden zudem die Aspekte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft“ beleuchtet. Auf die vorgenannten Ausführungen zur Klimaanpassung und zum naturschutzfachlichen Eingriff wird verwiesen.

Zu „Umweltbericht“ und „Anforderungen zum Bodenschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die vorgenannten Ausführungen zur flächenoptimierten Planung und ortsnahe Versickerung wird verwiesen. Im Bebauungsplan wurden zudem vorsorgende Maßnahmen

zum Gewässer- und Bodenschutz mit Verweis auf § 202 BauGB, DIN 18300, DIN 18915 sowie EU-Wasserrahmen-Richtlinie aufgenommen.

Zu „Umweltbericht“ und „Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen in Bezug auf die genannten Schutzgüter wurden im Bebauungsplan weiterentwickelt. So wurden bereits die artenschutzrechtlichen Maßnahmen der Artenschutzprüfung sowie weitere vorsorgende Maßnahmen zum Arten-, Gewässer-, Boden- und Baumschutz berücksichtigt.

Zu „Regionalplan“ und „Flächennutzungsplan“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung. Die Darstellungen des Regionalplanes im Maßstab 1:50.000 stellen eine übergeordnete Planungsebene dar; explizite Ausführungen und Zielsetzungen dieser Darstellung für das Plangebiet sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen. Es ist zu berücksichtigen, dass bereits weite Teile des bestehenden Siedlungskörpers im Süden von Hilden ebenfalls im Regionalplan durch die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert wird. Eine unmittelbare Konsequenz ist allein aus den Darstellungen des Regionalplans für den Bebauungsplan grundsätzlich nicht ableitbar. Eher ist davon auszugehen, dass der Darstellung im Regionalplan eine Bedeutung in Bezug auf die in diesem Bereich liegenden Oberflächengewässer (insb. Kniebach, Garather Mühlenbach, Karnaper Graben) und auf das Einzugsgebiet des Wasserwerks zuzuordnen ist. Das Plangebiet liegt im geplanten Trinkwasserschutzgebiet IIIA des Wasserwerks Hilden-Karnap. Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf das geplante Wasserschutzgebiet enthalten. Eine wohnbauliche Entwicklung steht den Schutzziele der Schutzzone IIIA nicht entgegen.

Zudem werden im Bebauungsplan u.a. eine ortsnahe Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge sowie weitere vorsorgende Maßnahmen zum Gewässerschutz zugrunde gelegt. Die Belange des Gewässerschutzes und der Trinkwasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt.

Hinsichtlich der Ausführungen zum Flächennutzungsplan wird auf die Stellungnahme des Kreises Mettmann verwiesen. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

Zu „Grünordnungsplan“ und „Klimarelevanz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen in der Begründung zum Grünordnungsplan haben lediglich beschreibenden Charakter. Auf die Bewertung gemäß der Begründung bzw. des Umweltberichts wird verwiesen und weiter daran festgehalten.

Es gilt im Weiteren zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sowie der darauffolgenden politischen Beratungen bis zur frühzeitigen Beteiligung sich das Planverfahren noch in einem sehr frühen Planungsprozess befunden hat. Die Planung wurde sukzessive weiterentwickelt. So wurden z.B. die Baumstandorte im städtebaulichen Konzept auf ihre Umsetzungsfähigkeit überprüft, mit Blick auf u.a. das Nachbarrecht sowie auf landschaftsarchitektonische und artenschutzrechtliche Gesichtspunkte. Verkannt wird allerdings durch den BUND die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zwar drei Bäume zeichnerisch festgesetzt worden sind, daneben bereits aber ausführliche textliche Festsetzungen zu Durchgrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten waren und weiterhin enthalten sind.

Die möglichen Auswirkungen durch Starkregenereignisse wurden in der Planung berücksichtigt, in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend ausgeführt.

Die Inhalte der Klimatopkarte werden aus dem Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV / LANUK zitiert. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden darüber hinaus weitere Planungsgrundlagen zum Schutzgut berücksichtigt und in der Gesamtschau bewertet. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachinformationssysteme / Plangrundlagen ergibt sich hinsichtlich der Windregime, Kaltluftentstehungsräume und Kaltluftströme keine anderslautende Bewertung. Die Planungsaspekte des Klimagutachtens der Stadt Hilden (Ausrichtung der Neubauten parallel zur Kaltluftströmung, geringe Bauhöhen, möglichst wenig Versiegelung) werden bereits in der Planung berücksichtigt. Ein klimatisches Gutachten drängt sich daher nicht auf.

Hinsichtlich des redaktionellen Hinweises in der Fußnote der verwendeten Bildzitate („bearbeitet ISR“) wird auf die allgemein anerkannten, akademischen Zitierregeln verwiesen. Danach ist es Gang und Gäbe, Veränderungen am Bildzitat kenntlich zu machen. In diesem Fall betrifft es die Eintragung des Geltungsbereichs zum besseren Verständnis und zur besseren Einordnung der zitierten Inhalte. Weitere Veränderungen an der Klimaanalysekarte wurden nicht vorgenommen. Die eingetragenen Pfeile stimmen vollständig mit den Inhalten des Fachinformationssystems des LANUV / LANUK überein. Das zitierte TÜV-Gutachten zum Standort 3M stellt die Ausbreitungsanalyse von Gefahrstoffen gemäß Störfallverordnung dar; die Windausbreitung sowie auch die Hauptwindrichtungen der Wetterkarten sind nicht mit den Kaltluftvolumenströmen der Klimaanalysekarte zu vergleichen.

Insbesondere auch aufgrund der zuvor dargestellten Maßnahmen hinsichtlich der Belange des Klima-, Arten-, Gewässer-, Boden- und Baumschutzes sowie der grünordnerischen Festsetzungen hat eine substanzielle Weiterentwicklung des Bebauungsplanes stattgefunden. In der Gesamtschau der zu berücksichtigende Belange und der entwickelten Maßnahmen ergibt sich daher keine abweichende Beurteilung hinsichtlich der Klimarelevanz.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Planung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde und des Kreisgesundheitsamtes verwiesen.

Zu „Schutzgut Boden bzw. Fläche“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen zur Schutzwürdigkeit der Böden sind aus der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW im Maßstab 1:50.000 (BK50) entnommen. Die dort getroffene Bewertung erfolgt jedoch in einem sehr übergeordneten Maßstab und kann die kleinteiligen standörtlichen Verhältnisse des Plangebietes naturgemäß nur generalisierend abbilden. Für eine sachgerechte und ausgewogene Abwägung ist es daher erforderlich, die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ergänzend heranzuziehen und die bodenkundlichen Eigenschaften im Maßstab des konkreten Eingriffs zu betrachten. Dies führt nicht zu einer Relativierung der BK50, sondern stellt eine notwendige Präzisierung dar, um die Schutzwürdigkeit der Böden im spezifischen Planungskontext realistisch und fachgerecht bewerten zu können.

Die Aussage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bzw. des Umweltberichts, dass die Böden im spezifischen Planungskontext als anthropogen überformt zu bewerten sind, folgt den Ausführungen der aggregierten Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann. Diese zeigt für den Großteil des Plangebiets Böden mit anthropogener Beeinflussung. In der Örtlichkeit wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Kapitel 2.5) der Planungskontext weiter konkretisiert, sodass die vorliegenden, nicht natürlichen

Gartenflächen als anthropogen beeinflusst einzustufen sind. Damit ergibt sich durch alle vorliegenden Planungsebenen eine gleichbleibende Bewertung, an der weiter festgehalten wird.

Zu „Artenschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie der Artenschutzprüfung entnommen werden kann, werden lediglich potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen. Das Vorhandensein von tatsächlichen Quartieren konnte dagegen nicht bestätigt werden. Im Einklang mit den gesetzlichen Regelwerken sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde drängt sich in diesem konkreten Fall daher kein Erfordernis von Übergangsmöglichkeiten auf.

Die zitierten Stellen der Artenschutzprüfung zu Vorkommen diverser planungsrelevanter Arten wurden innerhalb dessen in der Gestaltung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bereits berücksichtigt.

Ergänzend können Nistkästen an der neu entwickelten Streuobstwiese installiert werden, um den jeweiligen Arten auch langfristig geeignete Habitatstrukturen und dauerhafte Fortpflanzungsstätten anzubieten. Dies kann z.B. im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB weiter konkretisiert werden.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Freiflächen-PV-Anlage westlich der Bahntrasse sind nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl ist aus artenschutzfachlicher Sicht davon auszugehen, dass insbesondere aufgrund von aufgeständerten PV-Anlagen weiterhin ausreichende Habitate zur Verfügung stehen können und ein möglicher Habitatverlust der gegenständlichen Freiflächen nur bedingt in die Bewertung einzuführen ist.

Zu „Schmutz- und Regenwasserbeseitigung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der Abwasserbeseitigungsanlagen steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. Wie in der Begründung nachgelesen werden kann, ist die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) Trägerin des Verfahrens. Die Planungs- und Umsetzungskosten der Anlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

Das Bodengutachten hatte zur Aufgabe, die prinzipielle Versickerungseignung der Böden aus geologischen Gesichtspunkten zu untersuchen und entsprechende Planungshinweise an die Erschließungs-/Entwässerungsplanung zu adressieren. Die zitierten Werte können physikalisch-mathematisch wie folgt übersetzt werden:

Gemäß Bodengutachten festgestellte Versickerungsfähigkeit: $3,6 \times 10^{-5}$ m/s (im Mittel) entspricht einem Wert von $0,00036$ m/s

Grenzwert gemäß Runderlass: $\geq 5 \times 10^{-6}$ m/s entspricht einem Wert von $\geq 0,00005$ m/s.

Das Bodengutachten hat bereits konstatiert, dass der festgestellte Durchlässigkeitsbeiwert gemäß der gültigen Richtlinie DWA-A 138 innerhalb des technisch zulässigen

Durchlässigkeitsbereichs von $1,0 \times 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s (also $0,001$ bis $0,000001$ m/s) liegt. Der vorzitierte Runderlass bekräftigt selbst, „der Abwasserbeseitigungspflichtige kann jedoch freiwillig auch bei kf-Werten $\leq 5 \times 10^{-6}$ m/s [also: $\leq 0,000005$ m/s]

Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen“.

Der festgestellte Durchlässigkeitsbeiwert liegt also vollständig innerhalb der Richtlinien.

Die Entwässerungsplanung hat dagegen die Aufgabe, auf Grundlage entwässerungstechnischer Regelwerke mit den Gegebenheiten weiter zu arbeiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine stichhaltige und plausible Entwässerungsplanung erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die vorliegenden Ergebnisse lassen nicht den Schluss zu, dass der Bebauungsplan nicht

vollziehbar wäre. Eine weitere Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt vor Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Zu „Bodenplatte“ und „Schallschutzmaßnahmen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die zitierte Aussage „Es wird empfohlen, die hier geplanten Wohngebäude im Kellerbereich über eine elastisch gebettete Bodenplatte zu gründen.“ geht nicht aus den Beteiligungsunterlagen hervor und kann daher nicht vollständig nachvollzogen werden. Möglicherweise wird hier auf die Informationsveranstaltung am 21.11.2024 verwiesen. Dort wurde von Bürger*innen die Frage nach bahnbedingten Erschütterungen gestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde diese Frage gutachterlich untersucht und den weiteren Planungen zugrunde gelegt. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden können. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln. Die damit verbundenen bautechnischen Kosten für die Umsetzung sind der Investorin und den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen innerhalb des Bebauungsplanes bekannt.

Auch die mit dem Bahnlärm einhergehenden Auswirkungen auf die Planbebauung sind bereits bekannt. So wurde bereits zum vorausgegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 139 aus dem Jahre 2018 eine schalltechnische Untersuchung erstellt und öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen des jetzigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 139A wurde eine eigenständige gutachterliche Untersuchung erstellt und die Erkenntnisse wurden der weiteren Planung zugrunde gelegt. Folglich sind auch die damit verbundenen Kosten der Investorin und den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen innerhalb des Bebauungsplanes bekannt.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass sich insbesondere in gewachsenen, innerstädtischen Siedlungsstrukturen angespannte (immissionsschutzrechtliche) Situationen ergeben können; dies hat bereits der Gesetzgeber, die ständige Rechtsprechung sowie auch die Richtlinien (insb. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) soweit berücksichtigt. Im Sinne des § 1 BauGB gilt es daher, im Rahmen von Bebauungsplanverfahren geeignete Maßnahmen zu prüfen und festzusetzen, um u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten haben dies in gebührendem Umfang dargelegt. Die entsprechenden Maßnahmen haben Eingang in die Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten.

Zu „Verkehrsfragen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurden diverse Fragen zu u.a. dem Verkehrsaufkommen und zur Verkehrssicherheit auf der Hofstraße gestellt. Im Besonderen wird auf das Protokoll der Bürgeranhörung verwiesen. Während der Bürgeranhörung wurden diverse Aspekte dargelegt, die hier nur in Kürze wiedergegeben werden:

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die gegenständliche Planung nicht originär für die bestehende Verkehrssituation an der Hofstraße ursächlich ist und diese Situation auch nicht singulär durch den Bebauungsplan behoben werden kann. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Maßnahmen unternommen bzw. vorbereitet, die eine weitere Verschärfung der Bestandssituation an der Hofstraße vermeiden und abmildern. So werden z.B. ausreichende private Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der aktuellen

Stellplatzsatzung Hilden berücksichtigt, sowie in untergeordnetem Rahmen auch weitere öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten. Mit der Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Hilden werden darüber hinaus Angebote geschaffen, die eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zu einer Stärkung des Radverkehrs vorbereiten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RAS06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine „Autobahn“ gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden.

Zu „Alternativen“ und „städtebauliche Einpassung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden innerhalb der politischen Gremien diverse Alternativen diskutiert. In der Gesamtschau der vorliegenden Belange und der planerischen Ziele des Bebauungsplanverfahrens drängen sich keine anderslautenden Alternativen auf. Mit den vorliegenden Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben, wird den Belangen gemäß § 1 BauGB Rechnung getragen.

Das Gebot des Einfügens („städtebauliche Einpassung“), wie es in § 34 BauGB formuliert ist, ist auf Bebauungspläne insofern nicht anzuwenden, als dass mögliche Auswirkungen, die mit der Planung einher gehen könnten, zu prüfen und in die Abwägung einzustellen sind. Daher wurden im Bebauungsplan – mit Blick auf den städtebaulichen Kontext – u.a. gestalterische Festsetzungen, maximal zulässige Gebäudehöhen, maximal zulässige Versiegelungsraten sowie die Stellung der Plangebäude durch Baufenster berücksichtigt. In der Gesamtschau der vorliegenden Belange wird daher weiter an der Planung festgehalten.

3 die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2024 bis einschließlich zum 05.12.2024 wie folgt zu behandeln:

3.1 Schreiben von Bürger*in Nr. 1 vom 23.11.2024:

Gegen die Bebauung Hofstr. 150 möchte ich 2 Punkte anführen:

1. Als Schallschutz sollen 3 Mehrgeschosshäuser An der Bahnlinie gebaut werden? = Also Wohnen gegen Güterzuglärm!! An einer Der meistbefahrenen Güterzugstrecken in Deutschland!
2. Die Abwassersituation auf der Hofstr. Ist jetzt schon am Limit. Wohin mit dem zusätzlichen Abwasser für 37 Wohneinheiten? Vielleicht sollte man mal bei Starkregen die Gullis auf der Hofstr. beobachten.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu „Schallschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

So wurden im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachtruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangerschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Das Schallgutachten sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch für die geplanten westlichen Mehrfamilienhäuser – mit den formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen.

Zu „Abwassersituation“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Neben der bereits bekannten, angespannten Kanalsituation der Hofstraße war auch die Tatsache entwurfsbestimmend, dass die Hofstraße gegenüber dem Plangebiet topographisch insgesamt bis zu ca. 2,50 m höher liegt, eine Entwässerung im sogenannten „Freispiegel“ (also im freien Gefälle) nicht möglich ist und eine kostenintensive Hebeanlage erforderlich gewesen wäre. Aufgrund dessen wird das Schmutzwasser über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation der Karnaper Straße angeschlossen. Die Kanalkapazitäten des Mischwasserkanals, der nicht in die Hofstraße, sondern zum Klärwerk Hilden führt, wurden im Vorfeld geprüft.

Die im Plangebiet anfallenden Niederschläge werden gemäß den Bestimmungen von § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz ortsnah zur Versickerung gebracht. Es ist vorgesehen, die auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße anfallenden Niederschläge oberflächennah in eine westlich der Planbebauung geplante Versickerungsmulde zu führen. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke erfolgt dezentral über unterirdische Kastenrigolen auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Bei Starkregensituationen können einzelne Kanäle volllaufen. Allerdings sind gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden selbst im Szenario 3 keine Einstaubereiche entlang der Hofstraße verzeichnet. Durch die geplante Entwässerung des Plangebietes wird es im Umfeld zu keiner Verschlechterung der Situation kommen.

3.2 Schreiben von Bürger*in Nr. 2 vom 28.11.2024:

Die massive Bebauung auf dem Areal Hofstr. 150 ist ein Unding.

Hilden ist die am dichtesten bebaute Stadt im Kreis und trotzdem wird weiterhin jede freie Fläche zugebaut. Klimaschutz?

37 Wohneinheiten = 40 Autos mehr auf der maroden Hofstraße oder der engen Karnaperstraße? Obwohl wir eine Garage besitzen, müssen wir das Auto auf der Straße parken, da eine Torausfahrt in Stoßzeiten, morgens und abends, nicht möglich ist.

Die Bewohner der Häuser in der Nähe des Bahnkörpers werden weder ein Fenster öffnen noch den Balkon nutzen können.

Lärm, Staub und Erschütterungen durch die vorbeirasenden Züge werden dies verhindern. Bitte überdenken Sie die Planung. Bei 27 Wohneinheiten gäbe es weniger Probleme.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu „massive Bebauung“ und „Klimaschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, in dem die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundlegende städtebauliche Entscheidung zur Nutzung der Fläche wurde damit bereits im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen. Die Schaffung von Wohnraum konzentriert sich notwendigerweise auf die verbliebenen innerstädtischen Entwicklungspotenziale.

Das Plangebiet zählt zu den letzten verfügbaren Flächenreserven zur Umsetzung dringend benötigten Wohnraums in Hilden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Garten- und Übergangsflächen sowie um Grundstücke, die bereits an die bestehende technische Infrastruktur angebunden sind. Hieraus ergibt sich eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sämtliche berührten Belange – darunter Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Naturhaushalt sowie soziale und städtebauliche Aspekte – systematisch geprüft, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung hat die möglichen Auswirkungen der Planung untersucht und erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Zu „Verkehrsauswirkungen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die gegenständliche Planung nicht originär für die bestehende Verkehrssituation an der Hofstraße ursächlich ist und diese Situation auch nicht singulär durch den Bebauungsplan behoben werden kann. Mit der vorliegenden

Planung werden jedoch Maßnahmen unternommen bzw. vorbereitet, die eine weitere Verschärfung der Bestandssituation an der Hofstraße vermeiden und abmildern. So werden z.B. ausreichende private Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung Hilden berücksichtigt, sowie in untergeordnetem Rahmen auch weitere öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten. Mit der Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Hilden werden darüber hinaus Angebote geschaffen, die eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zu einer Stärkung des Radverkehrs vorbereiten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus.

Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RAS06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine „Autobahn“ gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden.

Zu „Schallschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

So wurden im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachtruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten

Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Eine Beeinträchtigung der Planbebauung durch Stäube kann dagegen nicht erkannt werden. Zwar wird insgesamt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Erhöhung des Verkehrs einhergehen, die auch außerhalb des Plangebietes zu zusätzlichen verkehrsbedingten Luftverschmutzungen führen, doch sind diese im innerstädtischen Kontext als üblich bzw. in Relation zur Bestandssituation als vernachlässigbar einzustufen. Ein Staubeintrag durch die westlich der Bahntrasse gelegenen Landwirtschaftsflächen kann insbesondere aufgrund der Distanzen ausgeschlossen werden. Ebenfalls als zu vernachlässigen ist die extensive, landwirtschaftliche Nutzung unmittelbar zwischen Plangebiet und Bahntrasse zu bewerten.

Das Schallgutachten sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch für die geplanten westlichen Mehrfamilienhäuser – mit den formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen.

Eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten führt nicht zwangsläufig zu einer Verringerung von Auswirkungen. Insbesondere bei der hier projektierten Gesamtzahl an Wohneinheiten sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten.

3.3 Schreiben von Bürger*in Nr. 3 vom 30.11.2024:

Das Grundstück Hofstr. 150 in Hilden soll bis in den hinteren Bereich bebaut werden mit einem Wohnhaus als Lärmschutz. Alle benachbarten Grundstücke wurden nur an der Hofstraße mit Wohnungen bebaut. Ihr Plan ist es, im hinteren Bereich ein Wohnhaus mit Menschen als Lärmschutz für die vorderen Wohngebäude zu bauen. Das ist missachtend gegenüber den Bewohnern des hinteren Baues. Wir schlagen vor: Als Lärmschutz ein Parkhaus im hinteren Bereich zu planen, weil Sie ausreichend Parkfläche benötigen, denn die Hofstr. ist völlig ausgelastet. Es wäre dann auch vorteilhaft, dass sich die Wohneinheiten verringern, denn Ihr Ziel ist das Wohnen von Familien und Kindern in grüner Umgebung. Wir bitten Sie um Überprüfung.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

So wurden im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits

eine Laubengangerschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor. Das Erdgeschoss des westlichen Gebäuderiegels ist als Parkgeschoss konzipiert, um u.a. einerseits den Bedarf an ausreichenden Stellplätzen decken zu können und andererseits die Zahl von möglichen, betroffenen Immissionsorten im Sinne des Immissionsschutzrechtes zu verringern.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Das Schallgutachten sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch für die geplanten westlichen Mehrfamilienhäuser – mit den formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen.

3.4 **Schreiben von Bürger*in Nr. 4 vom 04.12.2024:**

Bei der „Informationsveranstaltung“ am 21.11.2024, wurde ein inhaltliches Protokoll der Veranstaltung zugesagt. Wo finde ich das?

Unter www.hilden.de/bplan139A habe ich es nicht gefunden.

Ich denke wir sind uns einig, dass ein Protokoll nur dann Sinn macht, wenn die beteiligten Parteien die Vollständigkeit und den sinngemäßen Inhalt des Protokolls nachlesen können. Ansonsten ist eine einseitige Darstellung, noch nicht einmal aus bösem Willen, nicht auszuschließen.

Befremdlich finde ich schon den Begriff „Informationsveranstaltung“. Das hat wenig mit dem offiziellen Begriff „Bürgerbeteiligung“ gemein. Bürgerbeteiligung beinhaltet Einflussnahme, Information findet über eine bereits beschlossene Umsetzung statt.

Zu den Inhalten, die im Protokoll enthalten sein sollten:

=>Parksituation Hofstraße

*durch die geplante Bebauung fallen ca. 6 Parkplätze weg

- wie werden diese ausgeglichen?

- z.B durch kostenlose, ausgewiesene Parkmöglichkeiten der Anwohner Hofstraße auf BP 139A

*sind die geplanten Parkplätze BP 139A für die Mieter kostenlos?

- wenn nicht, wird Parkraum des BP 139A frei bleiben und zusätzlicher Druck auf den Parkraum Hofstraße entstehen

=>Verkehrsaufkommen Hofstraße

*der Bereich Hofstraße 136/139 bis 166/167 ist bereits heute quasi einspurig

- die Begegnung der Busse der Linie 03 stellt bereits heute ein Problem für den PKW-Verkehr dar

- der unvermeidliche LKW-Verkehr der Müllentsorgung verschärft das Problem

- die Annahme, dass die Mieter öffentlich geförderten Wohnraums nicht alle über

Fahrzeuge verfügen ist eine Mutmaßung, die von leerstehenden Stellplätzen abgeleitet wird, realistischer ist die Annahme, dass zusätzliche Kosten für einen Stellplatz (sollten diese nicht kostenfrei zur Verfügung gestellt werden) vermieden werden, daher ist sehr wohl mit einer Verschärfung des Verkehrsaufkommens während der Stoßzeiten zu rechnen, hierzu gibt es seitens der Stadt Hilden kein Konzept (wie z.B. Ausweis der Hofstraße als Anliegerstraße, in Verbindung mit entsprechende Kontrollen zu den Stoßzeiten)

=>Schallschutz

*die Auswirkung der Schallschutzmaßnahmen wurde nur für BP 139A untersucht
- über die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung im Umfeld wurde bei der Veranstaltung nur gemutmaßt

=>Schmutzwasserkanal

*der Anschluss an den Schmutzwasserkanal -Karnaper Str., Richtung Bolzplatz- wurde zugesagt

Bau-/Realisierungsphase BP 139A

*LKW-Verkehr während der Bau-/ Realisierungsphase

- die Begegnung von Individual, Bus-, Müll-, LKW- und Bauverkehr wird in dem Bereich Hofstraße 136/139 bis 166/167 zum „Chaos“ führen
- an- und abfahrende LKW, in Verbindung mit wartenden LKW, ist in der heutigen 1spurigen Auslegung des Bereichs Hofstraße nicht möglich
- auch hierzu gibt es kein Konzept der Stadt Hilden
- es sollte geprüft werden, inwieweit die Führung des Baustellen-Verkehrs über den Bolzplatz (oder angrenzende Flächen) möglich ist

*Vorteile

- es ist Platz für wartende LKW vorhanden, ohne fließenden Verkehr (inkl. Buslinie 03) zu behindern
- An- und Abfahrt zu und von der Baustelle kann unterschiedlich geführt werden (z.B. Hofstraße hin, Karnaper Str. zurück)

=>auf die voraussehbare Situation weise ich nicht hin um später Recht zu haben, sondern um diese Situation zu vermeiden

Generell

=>Gewichtung der Beiträge von Teilnehmern der Veranstaltung

*die Beiträge direkt Betroffener (Hofstraße 136/139 bis 166/167) sollten stärker gewichtet werden als Beiträge von Anwohnern z.B. der Schürmannstr., die nicht direkt betroffen sind

Ausgleich für geminderte Wohnqualität

=>Mietern wird, auch für vorübergehend geminderte Wohnqualität, die Minderung der Miete zugestanden

- zur Vermeidung der „Diskriminierung“ von Eigentümern, könnte z.B. der Erlass der Grundsteuer während der Bauphase eine Idee sein
- auch die fachgerechte Sanierung, des betroffenen Bereichs der Hofstraße, könnten die Betroffenen der Stadt Hilden als Entgegenkommen anrechnen

Ich bitte um Übersendung des Protokolls vom 21.11.2024, sowie um eine kurze Stellungnahme.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu „Beteiligung“ und „Protokoll“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Protokoll (sowie auch die Präsentation) der Bürgeranhörung wurde auf der zitierten

Seite unmittelbar nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung öffentlich eingestellt. Während der Bürgeranhörung wurde auf die diversen Beteiligungsmöglichkeiten verwiesen – u.a. auch die Möglichkeiten, bei Fragen direkt auf die Stadtverwaltung zugehen zu können. Die Stadtverwaltung Hilden ist an die Gesetzgebung gebunden, allein deshalb verbietet sich ein „böser Wille“ und wird entschieden zurückgewiesen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der frühzeitigen Beteiligung, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dieser gesetzlichen Verpflichtung kommt die Stadt Hilden in besonderem Maße nach und eröffnet der Öffentlichkeit vielfältige Formate und Kanäle, um sich aktiv in Bauleitplanverfahren einzubringen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren dient ausdrücklich dazu, Hinweise, Kritikpunkte und fachliche wie lokale Perspektiven der Öffentlichkeit aufzunehmen und in die planerische Abwägung einfließen zu lassen. Daraus abgeleitet wurde die Planung weiterentwickelt. Die Möglichkeit zur Einflussnahme auf das Planverfahren durch die Öffentlichkeit und durch den partizipativen Planungsprozess kann ausdrücklich bejaht werden. Eine Umgehung der gesetzlich verankerten Beteiligungsrechte findet nicht statt. Darüber hinaus erfolgt im weiteren Verfahren eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Zu „Parksituation und Verkehrsaufkommen Hofstraße“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Erschließungsplanung geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Schleppkurven für Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Wegfall von bestehenden, öffentlichen Parkplätzen auf der Hofstraße einher. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die heute vorhandene Grundstückszufahrt bereits mit einem absoluten Halteverbot belegt ist. Die Anzahl von wegfallenden Parkplätzen beschränkt sich auf ca. vier bis fünf. Innerhalb des Plangebietes werden dafür drei neue öffentliche Besucherparkplätze geschaffen.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass der öffentliche Parkraum für die Öffentlichkeit (auch Besucher) vorzuhalten ist. Die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Exklusivrecht für Anwohner, den öffentlichen Parkraum nutzen zu dürfen, besteht dagegen nicht.

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die gegenständliche Planung nicht originär für die bestehende Verkehrssituation an der Hofstraße ursächlich ist und diese Situation auch nicht singulär durch den Bebauungsplan behoben werden kann. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Maßnahmen unternommen bzw. vorbereitet, die eine weitere Verschärfung der Bestandssituation an der Hofstraße vermeiden und abmildern. So werden z.B. ausreichende private Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung Hilden berücksichtigt, sowie in untergeordnetem Rahmen auch weitere öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Die Stellplatzsatzung Hilden, die für sozial geförderte Wohnungen einen geringeren Stellplatzbedarf identifiziert und festgelegt hat, stützt diese Festlegung nicht auf Grundlage von Annahmen, sondern aufgrund der Expertisen aus der Fachwelt. Gleichmaßen stellt sich für die Stadt Hilden nicht die Frage, wie der bisherige gesamtstädtische Pkw-Bedarf fortgeführt und intensiviert, sondern wie die Mobilitätswende hin zum Modalsplit und alternativen Mobilitätsformen zukunftsicherer gestaltet werden kann. Dazu leistet der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des

gesamstädtischen Mobilitätskonzepts der Stadt Hilden und der kommunalen Stellplatzsatzung einen Beitrag.

Die Kostengestaltung von privaten Stellplätzen für Mieterinnen und Mieter ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diesbezüglich ist lediglich auszuführen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden einzuhalten ist, wodurch auch Angebote geschaffen werden, die eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zu einer Stärkung des Radverkehrs vorbereiten. Dies stellt – im Sinne des gesamstädtischen Mobilitätskonzeptes der Stadt Hilden – insbesondere für den sozial geförderten Wohnraum eine adäquate und preisgünstige Alternative zum eigenen Pkw dar.

Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus.

Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RAS06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine „Autobahn“ gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden.

Die Hinweise zur Ausweitung ordnungsbehördlicher Kontrollen entlang der Hofstraße sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zu „Schallschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Ziel von Bebauungsplanverfahren ist es vordergründig nicht, die Verhältnisse an Bestandssituationen zu verbessern, sondern dem Verschlechterungsgebot Rechnung zu tragen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können zwar Verschlechterungen an der Bestandsbebauung durch Reflexionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, diese sind bei den ermittelten, hohen Beurteilungspegeln jedoch als unwesentlich einzustufen. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass Reflexionen bedingt aus Straßenverkehrslärm insbesondere aufgrund der nur unwesentlich veränderten städtebaulichen Situation der straßenbegleitenden Bebauung ebenfalls als unwesentlich einzustufen sind. Durch die schallabschirmende Bebauung wird es insgesamt zu einer erheblichen Reduzierung des

Schalleintrags im Bereich der Bestandsbebauung kommen. Dies ist insbesondere aus den vergleichenden Differenzdarstellungen des Schallgutachtens zu entnehmen (Anlage A 12b). Mit vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes sind, bezogen auf den Schienenverkehrslärm, entlang der Hofstraße in den unteren Geschossen Pegelminderungen zwischen 3 und 9 dB(A) im Nachtzeitraum sowie in den oberen Geschossen von bis zu 15 dB(A) zu erwarten.

Zu „Schmutzwasserkanal“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Bürger*in entspricht den Planungsinhalten. Daran wird auch weiter festgehalten.

Zu „Bau-/Realisierungsphase“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der verkehrlichen und baulichen Situation der Hofstraße wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen. Die Umsetzungsphase ist nicht unmittelbar Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Gleichwohl sind im Rahmen der Umweltprüfung auch die baustellenbedingten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu untersuchen und mögliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu formulieren. Dies ist im Rahmen des Umweltberichts erfolgt. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die mit Baustellenverkehren einhergehenden Maßnahmen nur temporär sind.

Ein Baustellenmanagement wäre jedoch erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, so ggf. auch eine Baustellenzufahrt über den Bolzplatz.

Zu „Gewichtung von Stellungnahmen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Gewichtung von Stellungnahmen erfolgt nicht per se aufgrund der Nähe zum Plangebiet. Gleichwohl können die Betroffenheiten selbst bezogen auf z.B.

nachbarschützende Belange eine höhere Gewichtung erfordern. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden insgesamt anonymisiert behandelt sowie die unterschiedlichen Betroffenheiten im Sinne des Baugesetzbuches gegeneinander und untereinander gerecht in die Abwägung eingestellt.

Zu „geminderte Wohnqualität“:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählen insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt erhöhten Immissionen oder sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu bleiben. In die Abwägung wurden daher die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren (insbesondere gesundheitlichen) Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Etwaige fiskalische Ansprüche lassen sich daraus weder grundsätzlich begründen, noch sind sie aus der Gesamtschau der vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich der zu prüfenden Schutzgüter ableitbar.

Auch eine Verkehrswertminderung eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks ist nicht Gegenstand der Abwägung (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets wurden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Zu „Zurverfügungstellung von Protokoll und Antwortschreiben“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Protokoll zum Bürgerabend wurde bereits unmittelbar nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung öffentlich einsehbar auf der Homepage der Stadt Hilden eingestellt. Es ist bei der Stadt Hilden üblich, dass auf ein umfassendes, vorgezogenes Antwortschreiben zum

weiteren Umgang der Stellungnahmen verzichtet wird. Der Umgang mit der Stellungnahme ist kein Verwaltungsakt, sondern die Abwägung in seiner Gesamtheit wird als Teil des Bebauungsplanes (als Ortssatzung) gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches den politischen Gremien der Stadt Hilden zur Beratung vorgelegt und von diesen beschlossen. Über die ortsüblichen Kommunikationsplattformen der Stadtverwaltung wird frühzeitig über die nächste Beschlussfassung zum Bebauungsplan unterrichtet. Über das Ratsinformationssystem können die zur Beratung stehenden Stellungnahmen der Verwaltung etwa zwei Wochen vor dem Sitzungstermin öffentlich eingesehen werden.

3.5 **Schreiben von Bürger*in Nr. 5 (ohne Datum):**

Nach Einsicht des Bebauungsplans möchte ich Sie als Anwohnerin der Hofstraße bitten, meine nachfolgende Stellungnahme - wie von Ihnen angekündigt - im Sinne des Beteiligungsverfahrens zu prüfen.

Die geplante Bebauung ist m.E. überdimensioniert (zu viel, zu dicht, kein Schallschutz zur Bahntrasse...) und verschärft Probleme, die die Hofstraße schon jetzt hat. Probleme, die in den Planungsüberlegungen überhaupt nicht auftauchen bzw. in der Informationsveranstaltung kein Gehör fanden.

- Viele Haushalte auf der Hofstraße haben nicht nur einen, sondern gleich mehrere PKW. Dies ist erforderlich, weil die Berufstätigen mobil sein müssen. Nur für wenige Fahrzeuge gibt es Garagen oder Parkplätze auf eigener Fläche. Schon jetzt sind also auf der Hofstraße keine ausreichenden Parkmöglichkeiten vorhanden. Durch die weitere Bebauung der Hofstr. (Straßenführung, Zufahrtswege usw.) werden weitere Parkplätze verlorengehen. Auch die vor kurzem neu gebauten Garagen + Vermietung werden nicht ausreichen. Tiefgaragen sind in der neuen Bebauung nicht vorgesehen.
- Die Verkehrsführung auf der Hofstraße ist durch Parkmöglichkeiten auf beiden Seiten, Baumbepflanzung und Parkbuchten trotz der 30-Zonen-Regelung äußerst angespannt. Fahrzeuge müssen sich ausweichen, gleichzeitige Durchfahrten sind nicht möglich. Die Busse, die zeitgleich in der Hofstraße ankommen, warten jeweils am Anfang/Ende der Hofstraße und lassen sich wechselseitig passieren. Durch zusätzliche PKW und die geplante Stichstraße wird sich dieses Problem ebenfalls verschärfen.
- Dass Argument — Mieter im öffentlich geförderten Wohnungsbau benötigten keine Park- oder Stellplätze, weil sie keine Autos hätten, ist eine sozial-diskriminierende Feststellung. Wer sich als WBS-Berechtigter, Sozialhilfe oder Bürgergeldempfänger u.a.m. ein Auto zulegen kann, hat zumindest eine Chance auf einen vielleicht in Aussicht stehenden neuen Arbeitsplatz. Die Unzuverlässigkeit des hiesigen ÖPNV und die Erwartungen der Arbeitgeber an eine uneingeschränkte Mitarbeitermobilität fordern geradezu die Anschaffung eines Autos. Es ist also faktisch davon auszugehen, dass erheblich mehr Autos da sein und damit erheblich mehr Parkplätze benötigt werden. Sachliche Argumente einfach vom Tisch zu wischen — wie das des erhöhten Bedarfs für PKW-Parkflächen „Mieter im öffentlich geförderten Wohnungsbau hätten keine Autos“ übrigens ein Argument, das auch schon bei der Bürgerinformation zum Flüchtlingswohnheim zu hören war — verhindert bewusst eine seitens der Entscheidungsträger unerwünschte Diskussion. Mögliche und schon im Vorfeld absehbare Probleme, die klar benannt werden, gehören mit in die Bebauungsplanung.
- Werden die Bürger-Stellungnahmen zu dem Planverfahren bagatellisiert und klein geredet, um sich damit nicht ernsthaft auseinandersetzen zu müssen, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Katz. Schlimmer noch, damit dem Gesetz genüge getan wird, werden Bürgerbeteiligung und Bürgeranhörung ‚inszeniert‘ und sind eine Farce. So lässt sich demokratische Mitbestimmung auch vor die Wand fahren. Wenn es zu wirklichen Bürgeranhörungen/ Bürgerbeteiligung kommen soll und dem Bürger nicht nur das Gefühl vermittelt werden soll, er hätte

etwas zur Entscheidungsfindung beizutragen, dann müssen auch alle Bürger-Überlegungen, (Problemfelder, Anfragen, Kritikpunkte ...) wahr- und ernstgenommen werden. Alles andere ist juristisch vielleicht eine Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Baugesetzbuch (BauGB), de facto aber eine Umgehung der gesetzlich verbrieften Beteiligung der Öffentlichkeit.

Auffallend bei den Plänen für die Hofstraße 150 ist, dass es sich erneut, wie schon bei dem beabsichtigten Bau einer für 200 Flüchtlinge geplanten Unterkunft - ebenfalls auf der Hofstraße - und der Errichtung einer PV-Anlage - jenseits der Bahnlinie an der Hofstraße - um bislang unbebaute Freiflächen handelt. Wieder soll damit in Hilden - einer NRW-Stadt mit einem ohnehin sehr hohen Anteil versiegelter Flächen - Freifläche verlorengehen. (Die Photovoltaikanlage ist, wie ich mittlerweile belehrt wurde, keine Flächenversiegelung. Aber wer sich das bei 3M anschauen mag, der versteht, dass es zumindest aussieht wie Flächenversiegelung. Nicht mal die zum ‚Abgrasen‘ eingesetzten Schafe gehen unter die Photovoltaikpaneele, geschweige denn, dass sie dort fressen würden was auch immer da ohne Sonne und Licht im Matsch wächst.)

Auffallend ist also, dass für alle genannten Bebauungspläne Freiflächen von den Entscheidungsträgern priorisiert werden. Fragt man sich doch warum?

Natürlich macht es mehr Arbeit, nach Alternativen zu suchen, aber in Zeiten, in denen niemand mehr den rasant fortschreitenden Klimawandel leugnen kann, sollte nachhaltig geplant werden.

- Die Reihenfolge muss deshalb sein: erst alle Möglichkeiten prüfen und ausschöpfen, die in Betracht gezogen werden können
 - z.B. sämtliche Dächer aller stadteigener Immobilien — Photovoltaik
 - Anmietung/Umbauten ungenutzter Gebäude/Firmenkomplexe — Flüchtlingsunterkünfte
 - Wohnungsneubauten - wie der geplante auf der Hofstraße 150 - auf bereits jetzt schon bebautem Grund und Boden (Abriss/Neubau/Umbau).

Das wird unter Umständen länger dauern und teurer werden als einfach per Ratsbeschlüssen auf Freiflächen ruck zuck Bebauungs-Tatsachen zu schaffen, die zukünftige Generationen ausbaden müssen.

Die Reihenfolge des Vorgehens ist m.E. falsch. Erst wenn alle alternativen Möglichkeiten in Betracht gezogen worden sind, sollte als allerletzte Option die Bebauung von Freiflächen angedacht werden. Das sind wir einer Stadt wie Hilden, dem Schutz der Umwelt und auch den nachfolgenden Generationen schuldig.

Vor meinem inneren Auge/ Ohr sehe/höre den Vorwurf „schon wieder ein NIMBY = Not In My Backyard“. Nein, ich bin nicht gegen Veränderungen, auch dann nicht, wenn sie vor meiner eigenen Haustür stattfinden. Aber ich bin der Meinung, dass mit dem Bebauungsplan Nr.139A Hofstraße 150 erneut alternative Möglichkeiten gar nicht erst in Betracht gezogen werden.

Politiker ebenso wie Entscheidungsträger in der Stadtverwaltung handeln (ehrenamtlich oder von Amts wegen) stellvertretend für die Bürger, das zumindest ist die politische Idee eines Mandats. Wo Entscheidungsträger mit schnellen Lösungen und unausgewogenen Entscheidungen (weil schnelle Lösungen die Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahmen zügig vorantreiben) Langzeitfolgen herbeiführen, die denen schaden, deren Interessen sie vertreten sollten, handeln sie gegen den erklärten Bürgerwillen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:**Zu „massive Bebauung“ und „Schallschutz“:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, in dem die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundlegende städtebauliche Entscheidung zur Nutzung der Fläche wurde damit bereits im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen. Der Außenbereich der Stadt Hilden soll – in politischer Übereinstimmung – nicht für neue Siedlungsentwicklungen in Anspruch genommen werden. Damit konzentriert sich die Schaffung von Wohnraum notwendigerweise auf die verbliebenen innerstädtischen Entwicklungspotenziale.

Das Plangebiet zählt zu den letzten verfügbaren Flächenreserven zur Umsetzung dringend benötigten Wohnraums in Hilden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Garten- und Übergangsflächen sowie um Grundstücke, die bereits an die bestehende technische Infrastruktur angebunden sind. Hieraus ergibt sich eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sämtliche berührten Belange – darunter Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Naturhaushalt sowie soziale und städtebauliche Aspekte – systematisch geprüft, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung hat die möglichen Auswirkungen der Planung untersucht und erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

So wurden im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachtruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangerschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Das Schallgutachten sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch für die geplanten westlichen Mehrfamilienhäuser – mit den

formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen.

Zu „Verkehrsauswirkungen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die gegenständliche Planung nicht originär für die bestehende Verkehrssituation an der Hofstraße ursächlich ist und diese Situation auch nicht singulär durch den Bebauungsplan behoben werden kann. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Maßnahmen unternommen bzw. vorbereitet, die eine weitere Verschärfung der Bestandssituation an der Hofstraße vermeiden und abmildern. So werden z.B. ausreichende private Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung Hilden berücksichtigt, sowie in untergeordnetem Rahmen auch weitere öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten. Mit der Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Hilden werden darüber hinaus Angebote geschaffen, die eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zu einer Stärkung des Radverkehrs vorbereiten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Weder aus den mündlichen Ausführungen beim Bürgerabend noch aus den Unterlagen zum Bebauungsplan geht hervor, dass für den geförderten Wohnraum keine Stellplätze vorgesehen wären. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus.

Eine Tiefgarage ist nicht Gegenstand der Planung. Dies hängt neben den kostentechnischen Konsequenzen für sozial geförderten Wohnraum im Besonderen auch mit den umweltspezifischen Parametern von Tiefgaragen zusammen. Durch den expliziten Verzicht von Tiefgaragen kann die Versiegelungsrate im Geltungsbereich reduziert werden, die Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt werden minimiert, durch die aufgeständerte Parkebene im Erdgeschoss können sich Vorteile in Bezug auf die Starkregensituation ergeben.

Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RAST06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine „Autobahn“ gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden.

Zu „Bagatellisierung von Bürgerstellungnahmen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Behauptung, die Bürgerbeteiligung werde bagatellisiert, inszeniert oder nicht ernsthaft betrieben, wird zurückgewiesen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der frühzeitigen Beteiligung, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dieser gesetzlichen Verpflichtung kommt die Stadt Hilden in besonderem Maße nach und eröffnet der Öffentlichkeit vielfältige Formate und Kanäle, um sich aktiv in Bauleitplanverfahren einzubringen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren dient ausdrücklich dazu, Hinweise, Kritikpunkte und fachliche wie lokale Perspektiven der Öffentlichkeit aufzunehmen und in die planerische Abwägung einfließen zu lassen. Daraus abgeleitet wurde die Planung weiterentwickelt. Die Möglichkeit zur Einflussnahme auf das Planverfahren durch die Öffentlichkeit und durch den partizipativen Planungsprozess kann ausdrücklich bejaht werden. Eine Umgehung der gesetzlich verankerten Beteiligungsrechte findet nicht statt. Darüber hinaus erfolgt im weiteren Verfahren eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Zu „Zugriff auf Freiflächen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die in der Stellungnahme genannten weiteren Vorhaben (Unterkunft für Geflüchtete, Photovoltaikanlage) nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind und daher weder inhaltlich noch abwägungsrelevant miteinander zu vergleichen sind. Insbesondere handelt es sich bei der genannten Freiflächen-Photovoltaikanlage um ein nach § 35 BauGB geplantes Vorhaben außerhalb des Bebauungsplans; eine unmittelbare planerische Verknüpfung besteht nicht.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, in dem die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundlegende städtebauliche Entscheidung zur Nutzung der Fläche wurde damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen. Der Außenbereich der Stadt Hilden soll – in politischer Übereinstimmung – nicht für neue Siedlungsentwicklungen in Anspruch genommen werden. Damit konzentriert sich die Schaffung von Wohnraum notwendigerweise auf die verbliebenen innerstädtischen Entwicklungspotenziale.

Das Plangebiet zählt zu den letzten verfügbaren Flächenreserven zur Umsetzung dringend benötigten Wohnraums in Hilden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Garten- und Übergangsflächen sowie um Grundstücke, die bereits an die bestehende technische Infrastruktur angebunden sind. Hieraus ergibt sich eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sämtliche berührten Belange – darunter Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Naturhaushalt sowie soziale und städtebauliche Aspekte – systematisch geprüft, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung hat die möglichen Auswirkungen der Planung untersucht und erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Vor diesem Hintergrund kann die Behauptung, es würden „Freiflächen priorisiert“, nicht nachvollzogen werden. Vielmehr erfolgt die vorliegende Planung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Hilden und der Notwendigkeit, innerstädtischen Wohnraum in verantwortungsvoller Weise zu schaffen.

Zu „Alternativen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Beispiele – Photovoltaik auf städtischen Immobilien, Umnutzung ungenutzter Gebäude für Unterkünfte oder Alternativen für Wohnungsneubau – betreffen andere Aufgabenbereiche der Stadtverwaltung bzw. andere Projektträger und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Gleiches gilt für die in der Stellungnahme erneut angesprochenen Vorhaben wie eine Unterkunft für Geflüchtete oder eine Freiflächen-Photovoltaikanlage; diese stehen in keinem unmittelbaren planerischen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 139A und können daher nicht miteinander verglichen oder in die Abwägung eingestellt werden.

Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der in der Stellungnahme genannten Alternativen liegen weder im Entscheidungs- noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder des Vorhabenträgers. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung; andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Einzelmaßnahmen wie Dach-PV oder kleinteilige Umnutzungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder oder inzwischen eingestellter Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Prozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert. Vor diesem Hintergrund kann mit Blick auf den jetzigen Stand (Januar 2025) nicht von einem „Ruck-Zuck“-Vorgehen gesprochen werden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist es Aufgabe der Planung, eine städtebaulich vertretbare, rechtssichere und nachhaltige Nutzung für die betroffene Fläche zu entwickeln. Die Prüfung von Alternativen erfolgt dabei innerhalb des planerischen und rechtlichen Entscheidungsraums, nicht jedoch innerhalb von pauschalen Forderungen, die andere Projekte oder Fachbereiche betreffen. Die Bebauung von Außenbereichsflächen bleibt in Hilden nach wie vor ausgeschlossen; zugleich ist es Aufgabe der Kommune, dringend benötigten Wohnraum im Bestand zu entwickeln und geeignete innerstädtische Flächen verantwortungsvoll zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund folgt die Planung einer geordneten, transparenten und nachvollziehbaren Abwägung – nicht der Schaffung vorschneller Tatsachen.

Zu „Entscheidungsträger“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der in der Stellungnahme angedeutete Vorwurf, alternative Möglichkeiten seien nicht in Betracht gezogen oder Entscheidungen würden vorschnell und unausgewogen getroffen, wird zurückgewiesen. Grundlage eines jeden Bebauungsplanes ist die gerechte Abwägung

der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Abwägung hat im vorliegenden Verfahren stattgefunden; sämtliche berührten Belange wurden systematisch ermittelt, bewertet und gegeneinander und untereinander gerecht gewichtet.

Zum Kreis der zu berücksichtigenden öffentlichen Belange gehören ausdrücklich auch die Interessen derjenigen Bürgerinnen und Bürger, die gegenwärtig auf dem angespannten Wohnungsmarkt auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 139A soll ein Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums geleistet werden, darunter auch öffentlich geförderter Wohnraum. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers sind damit ebenso Teil der Bürgerschaft wie die heute in der Umgebung Wohnenden.

Der Vorwurf einer „schnellen Lösung“ ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Das Verfahren befindet sich seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2020 in intensiver fachlicher und politischer Beratung. Verschiedene Varianten wurden geprüft, politische Rückläufe eingearbeitet sowie die Planung mehrfach angepasst und fortentwickelt. Die vorliegende Fassung ist das Ergebnis eines mehrjährigen, transparenten und geordneten Abwägungs- und Entscheidungsprozesses.

Die kommunale Bauleitplanung erfolgt stets stellvertretend für die Allgemeinheit. Sie zielt nicht auf die Durchsetzung partikularer Interessen ab, sondern auf eine tragfähige und rechtssichere städtebauliche Entwicklung. Dies schließt sowohl die Interessen der Anwohnerschaft als auch die Bedürfnisse derjenigen ein, die künftig im Quartier leben werden. Vor diesem Hintergrund kann nicht festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung gegen den Bürgerwillen gehandelt oder Alternativen ungeprüft geblieben wären.

3.6 Schreiben von Bürger*in Nr. 6 (ohne Datum):

Ergänzungen zu meinen Fragen und Anmerkungen in der Bürgeranhörung vom 21.11.2024

Leider konnte ich am 21.11. morgens die neuen Unterlagen noch nicht einsehen bzw. herunterladen. Dies habe ich im Nachgang am Freitag, 12.11.2024 nachgeholt und möchte deshalb noch einige Hinweise zu Protokoll geben.

1. der Umweltbericht liegt noch nicht vor und wird deshalb später zu bearbeiten sein.
2. Die Artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2024 hat die früheren gutachterlichen Untersuchungen ergänzt und aktualisiert. Diese Erkenntnisse hat Schutzbedürfnisse klarer definiert und folgende Vorgaben gemacht: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledertiere mit Einhaltung der Abrisszeiten von 01. Oktober bis 28. Februar. Dazu zur Kompensation der wegfallenden Möglichkeiten „müssen in die Fassaden der geplanten Gebäude insgesamt mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere für Fledermäuse fachgerecht eingemauert oder dauerhaft von außen angebracht werden.“ Bei Fällungs- und Rodungsmaßnahmen dies ebenfalls nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu machen. Dazu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen als notwendig vorgegeben. „Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen in den bereits gefälltten Obstbäumen) müssen an den verbleibenden Bäumen auf der Fläche des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung mindestens drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen angebracht werden. Von den Vogelnistkästen sollte einer als Nistplatz für Stare geeignet sein (Fluglochweite 45 mm).“

Hier sehen wir ein Problem, weil in dem Städtebaulichen Entwurf und der

Erschließungsplanung noch 24 bzw. 15 Bäume vorgesehen sind, aber im B-Planentwurf nur noch 3 Bäume ausgewiesen sind? Das ist nicht mit den Vorschlägen des Gutachters in Einklang zu bringen und muss geändert und entsprechend des Städtebaulichen Entwurfes bzw. der Erschließungsplanung festgeschrieben werden.

3. Zur Klimarelevanz gab es noch keine neueren Ausarbeitungen gegenüber den in den Sitzungsvorlagen der Jahre 2020 bzw. 2021 gemachten eher allgemein gehaltenen Äußerungen (siehe unten) neueren Erkenntnisse zu massiv steigenden Klimafolgen müssen in diesem Verfahren des Jahres 2024 – 2025 berücksichtigt werden. Deshalb erwarten die Hildener Bürgerinnen und Bürger eine angepasste neue Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen.

Diese Anmerkungen bitte ich als Zusatz zu dem Protokoll und als Anregung zu der weiteren Beratungen aufzunehmen.

SV 2021

Klimarelevanz:

Die Änderung der Verfahrensart bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat vom Grundsatz her keine klimarelevanten Auswirkungen.

Durch die Wahl des „Regelverfahrens“ werden die Umweltaspekte in einem Umweltbericht, der auch von der Begründung des Bebauungsplans losgelöst werden könnte, erläutert.

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der heutigen Situation zu einer höheren Grundstücksversiegelung.

Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser kann dennoch der Versiegelungsgrad abgemildert werden.

Das auf den versiegelten Flächen zusätzlich anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt.

Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.

Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aus heutiger Sicht aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden.

Dies ist aber im weiteren Bebauungsplanverfahren zu bewerten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im weiteren Planungsprozess untersucht und mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen benannt sowie in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu „Umweltbericht“ und „Artenschutzprüfung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wurde inzwischen erstellt und wird im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in das Verfahren eingestellt.

Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Artenschutzprüfung wurden der weiteren Planung zugrunde gelegt sowie verbindlich als Festsetzungen bzw.

Hinweise in den Bebauungsplan überführt.

Ergänzend können Nistkästen an der neu entwickelten Streuobstwiese installiert werden, um den jeweiligen Arten auch langfristig geeignete Habitatstrukturen und dauerhafte Fortpflanzungsstätten anzubieten. Dies kann z.B. im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB weiter konkretisiert werden.

Zu „Baumfestsetzungen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es gilt im Weiteren zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sowie der darauffolgenden politischen Beratungen bis zur frühzeitigen Beteiligung sich das Planverfahren noch in einem sehr frühen Planungsprozess befunden hat. Die Planung wurde sukzessive weiterentwickelt. So wurden z.B. die Baumstandorte im städtebaulichen Konzept auf ihre Umsetzungsfähigkeit überprüft, mit Blick auf u.a. das Nachbarrecht sowie auf landschaftsarchitektonische und artenschutzrechtliche Gesichtspunkte. Verkannt wird allerdings durch die BürgerIn die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zwar drei Bäume zeichnerisch festgesetzt worden sind, daneben bereits aber ausführliche textliche Festsetzungen zu Durchgrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten waren und weiterhin enthalten sind.

Zu „Klimarelevant“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist faktisch nicht zutreffend, dass die Umstellung der Verfahrensart keine Relevanz für die Klimaanpassungsfolgen habe. Gemäß § 13a BauGB gelten in einem Verfahren der Innenentwicklung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Zwar sind auch in einem Verfahren der Innenentwicklung die mit der Planung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu untersuchen. Mit der Umstellung auf das sogenannte Regelverfahren ist nicht nur eine Umweltprüfung nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen und dessen Ergebnisse im Umweltbericht zusammen zu fassen. Gerade auch mit der Umstellung auf das Regelverfahren besteht nun die Pflicht, die mit der Planung verbundenen, naturschutzfachlichen Eingriffe zu ermitteln sowie im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren, die verbindlich der weiteren Planung zugrunde zu legen sind.

Das städtebauliche Konzept sieht bereits eine flächenoptimierte Planung in Bezug auf z.B. die Verkehrsflächen und die Planbebauung vor. Im Bebauungsplan wurden u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Durchgrünung des Quartiers getroffen. Dabei wurden auch klimaresiliente Pflanzarten berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Die Versiegelungsrate der Baugrundstücke wurde auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 begrenzt; weitere Überschreitungen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Das Verfahren wurde insbesondere aufgrund der Umwelt- und Klimaaspekte von einem Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt. Dabei wurden im Rahmen der Umweltprüfung und des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter beleuchtet sowie der naturschutzfachliche Eingriff untersucht. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein interner Kompensationsfaktor von knapp 60 % erzielt. Der erforderliche externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Hilden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist die „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2. Nach aktuellen Planungsstand erfolgt der externe Ausgleich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Ferner berücksichtigt die Planung eine ortsnahe Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und insgesamt zum Boden-Wasser-Haushalt.

Unter Würdigung der hohen Wohnraumnachfrage und der bereits eingebrachten Festsetzungen wird weiter an der Entwicklung des Bebauungsplanes festgehalten.

- 4 die Anregungen aus dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung vom 22.11.2024) werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.**

- 5 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hinterland sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.**

Das Plangebiet liegt im Hildener Stadtteil Karnap, südlich der Hildener Innenstadt und östlich der Güterbahnstrecke Hilden – Immigrath. Das Gebiet umfasst eine Größe von rund 8.750 m² und wird begrenzt durch:

- die Wohnbebauung der Hofstraße im Norden und Süden,
- die Hofstraße im Osten und
- eine landwirtschaftliche Fläche im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17 und 18 der Flur 55 sowie die Flurstücke 2 (tlw.), 3, 138, 194, 195, 196, 197 und 452 (tlw.) der Flur 56 in der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnraum (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 12.01.2026 sowie der Entwurf des Umweltberichts mit Stand vom 12.01.2026 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 15.05.2019 wurde durch den Rat mehrheitlich der Beschluss gefasst, für das vorliegende Plangebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13a BauGB einzuleiten (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren), um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf Grundlage einer vorgestellten Bebauungsstudie zu ermöglichen. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, einen Projektträger für diese Maßnahme zu suchen (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205). Auf Anfrage der Stadtverwaltung hat die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) das Projekt geprüft und zugestimmt, das Projekt weiter zu planen und umzusetzen. Lediglich der untergeordnete östliche Teil des Plangebietes verbleibt in Dritteigentum.

Infolge dessen hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2020 mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen (siehe Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/002). Dieser Vorlage lag ein städtebauliches Konzept als Bebauungsvorschlag mit insgesamt 47 Wohneinheiten (davon 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) bei.

Im Mai 2021 beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss auf Antrag der CDU-Fraktion sowie der FDP-Fraktion mit dem Thema, den bis dato vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der im Auftrag der WGH erstellt wurde, zu überarbeiten und die Zahl der geplanten Wohneinheiten zu

reduzieren (siehe Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/032).

Auf Grundlage dessen hatte der Projektträger sodann einen überarbeiteten Entwurf mit insgesamt 37 Wohneinheiten (davon 28 im Geschosswohnungsbau) vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in der Sitzung vom 01.09.2021 den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren festgestellt sowie den Aufstellungsbeschluss geändert, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes nun nicht mehr nach § 13a BauGB erfolgen sollte, sondern hin zu einem „Regelverfahren“. Durch die Durchführung eines „Regelverfahrens“ wurde insbesondere die Erstellung eines Umweltberichts einschließlich eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Am 21.11.2024 fand eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger statt. Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Die Veranstaltung diente als Auftakt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, welche im Zeitraum vom 21.11.2024 bis einschließlich 05.12.2024 stattfand.

Im Zeitraum vom 16.12.2024 bis einschließlich zum 31.01.2025 erfolgte sodann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Beschlussvorschlag wird ein Vorschlag unterbreitet, wie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgewogen werden können, und die daraus resultierenden Änderungen an der Planung erläutert.

Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 139A:

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt und östlich der Güterbahnstrecke Hilden – Immigrath. Es ist nördlich und südlich von Wohnbebauungen mit anliegenden Hausgärten sowie im Osten von der Hofstraße umgeben. Westlich des Plangebietes grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an, die durch die Bahnstrecke begrenzt wird. Zudem grenzen im Südwesten Kleingärten an das Plangebiet an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17 und 18 der Flur 55, sowie die Flurstücke 3, 138, 194, 195, 196, 197, 2 (tlw.) und 452 (tlw.) der Flur 56 in der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes umfasste zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung eine Fläche von rd. 7.050 m².

Mit Beschluss der Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist beabsichtigt, den Geltungsbereich auf insgesamt rd. 8.750 m² zu erweitern. Die Vergrößerung des Plangebiets würde durch die komplette Aufnahme des Grundstücks Hofstraße 144 (Flurstück 196 in Flur 56) erfolgen, mit dem Ziel die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern und eine Angebotsplanung zu ermöglichen. Zudem sollte der westliche Bereich um die Fläche des geplanten Regenwasserversickerungsbeckens ergänzt werden (Flurstück 2 (tlw.) in Flur 56 und Flurstück 452 in Flur 55 jeweils in der Gemarkung Hilden). Die Anpassungen sollen der planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Nutzungen sowie der Vervollständigung des Geltungsbereichs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.

Fazit:

Der Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hinterland ist nun auf einem Stand der als nächsten Planungsschritt die öffentliche Auslegung ermöglicht. Wenn der Beschluss zur Offenlage der Planung im Rat gefasst wird, kann die Offenlage gemäß §3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB voraussichtlich ab Ende April 2026 durchgeführt werden.

Fachgutachten:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden Fachgutachten erstellt, die über die Verfahrensseite (www.hilden.de/bplan139A) oder unmittelbar über nachfolgende Links im Internet abgerufen werden können:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“

(Stand 2025):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/554402>

Orientierendes Baugrundgutachten (Stand 2020):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/492037>

Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm (Stand 2025):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/554308>

Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten (Stand 2025):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/554309>

Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm (Stand 2024):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/492044>

Schalltechnische Untersuchung (Ersteinschätzung) (Stand 2018):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/492043>

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP (Stand 2024):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/492047>

Kartierung planungsrelevanter Brutvögel (Stand 2018):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/492046>

Artenschutzprüfung Stufe 1 (Stand 2017):

<https://www.o-sp.de/download/hilden/492045>

Gez.

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der heutigen Situation zu einer höheren Grundstücksversiegelung. Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser kann dennoch der Versiegelungsgrad abgemildert werden. Das auf den versiegelten Flächen zusätzlich anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt.

Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurden im Planungsprozess untersucht und im Umweltbericht dargestellt.

Inklusionsrelevanz:

In den Mehrfamilienhäusern sollen Wohnungen verschiedener Größe errichtet werden. Die Wohnungsgrundrisse sind noch nicht bekannt, und werden im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit geprüft.

Die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser werden aufgrund ihrer Geschossigkeit voraussichtlich nicht barrierefrei errichtet.

Die Gestaltung des Plangebiets bzw. der Gebäude und Wohnungen hinsichtlich einer

Barrierefreiheit, beispielsweise für seh- oder hörbehinderte Menschen, ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

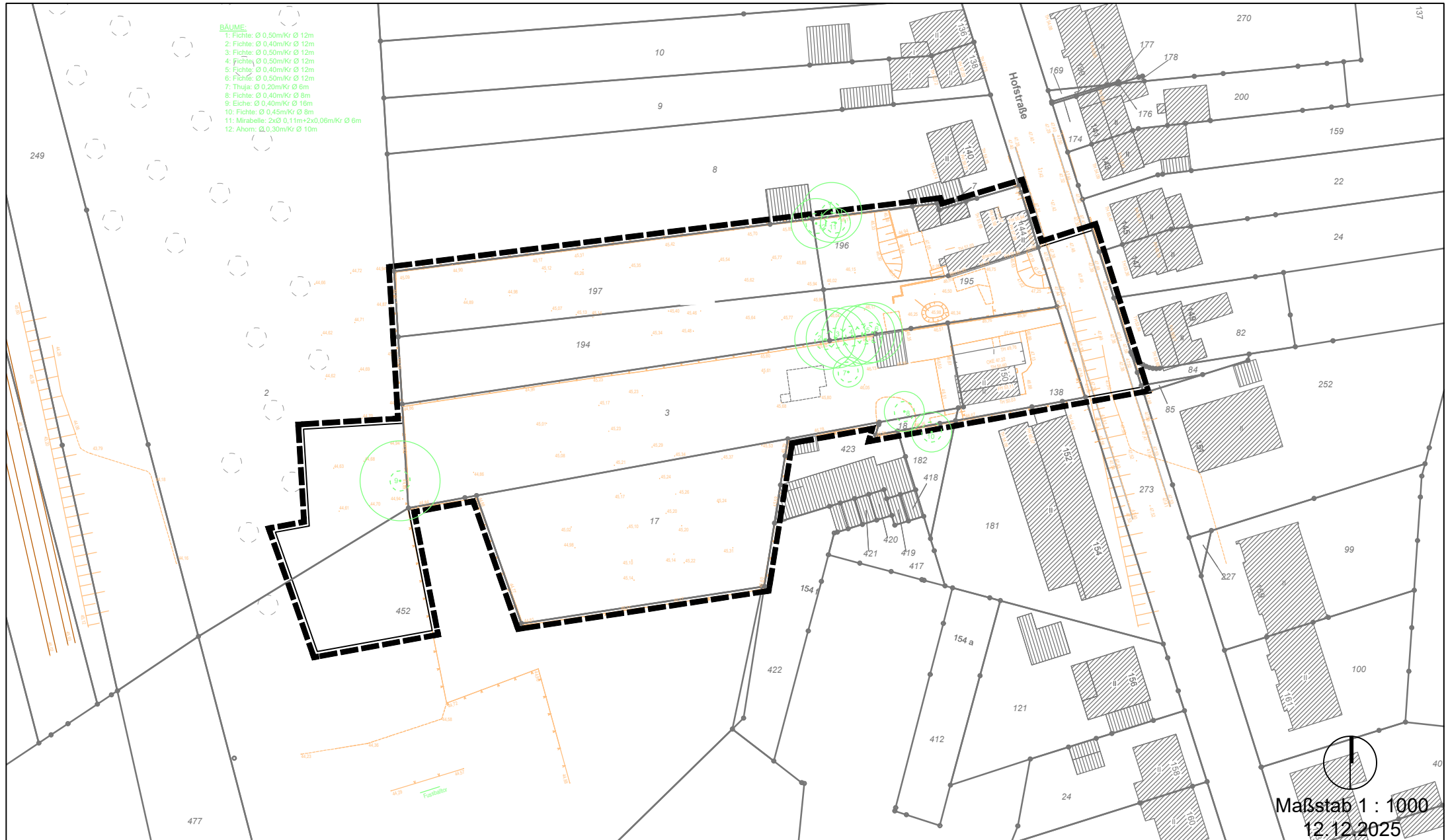
Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

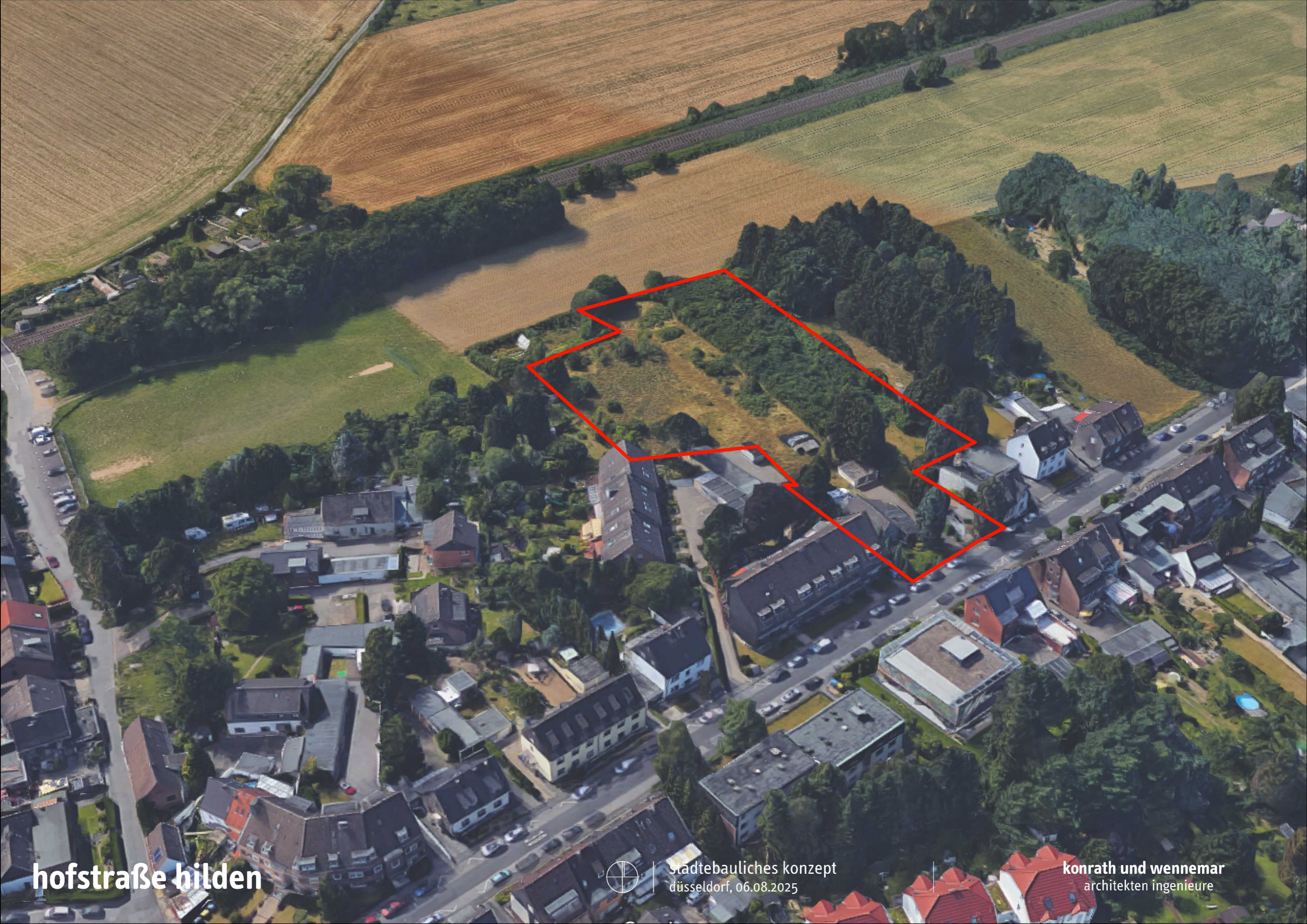
Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer		

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 139A "Hilden Hofstraße"

BAÜME:

- 1: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
- 2: Fichte: Ø 0,40m/Kr Ø 12m
- 3: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
- 4: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
- 5: Fichte: Ø 0,40m/Kr Ø 12m
- 6: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
- 7: Thuja: Ø 0,20m/Kr Ø 6m
- 8: Fichte: Ø 0,40m/Kr Ø 8m
- 9: Eiche: Ø 0,40m/Kr Ø 16m
- 10: Fichte: Ø 0,45m/Kr Ø 8m
- 11: Mirabelle: 2xØ 0,11m+2x0,06m/Kr Ø 6m
- 12: Ahorn: Ø 0,30m/Kr Ø 10m





hofstraße hilden

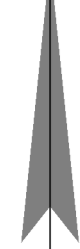


Städtebauliches Konzept
Düsseldorf, 06.08.2025

konrath und wennemar
architekten ingenieure









lärmemissionen
bahntrasse

lärmschutz
screens n.a.
lärmenschutzkonzept

lärmgeschützter
innenbereich

systemgrundriss 1. obergeschoss m 1:500



lärmmissionen
bahntrasse

lärmgeschützter
innenbereich

passiver
lärmenschutz
durch lauben-
gang

loggien auf
lärmgeschützter
gebäudefseite

lärmgeschützter
innenbereich

loggien auf
lärmgeschützter
gebäudefseite

passiver
lärmenschutz
durch lauben-
gang

Kleingärten
lärmgeschützter
screens n.a.
lärmenschutzkonzept

systemgrundriss dachgeschoss m 1:500



lärmemissionen
bahntrasse

lärmschutz
screens n.a.
lärmenschutzkonzept

dachterrassen auf
lärmgeschützter
gebäudeseite

lärmgeschützter
innenbereich

passiver
lärmenschutz
durch lauben-
gang

passiver
lärmenschutz
durch lauben-
gang

dachterrassen auf
lärmgeschützter
gebäudeseite

Kleingärten
lärmschutz
screens n.a.
lärmenschutzkonzept

städtebauliche kennwerte

Flächenzusammenstellung v. 06.08.2025

Index 09

syncron mit Planung v. 06.08.2025

	fläche grundstück in m ²	prozentualer anteil am gesamt- grundstück	überbaute grundfläche für GRZ I in m ²	überbaute grundfläche für GRZ II in m ²	anzahl voll- geschosse	bgf voll- geschosse in m ²	gfz	*grz I	**grzII	bgf staffel- geschoss in m ²	bgf gesamt in m ²	wohnfläche bei 74%(mfh)/ 80%(efh) bgf in m ²	Anzahl Wohnungen	anzahl erf. stellplätze gem. stellplatzsatzung im gef. wohnungsbau (0,8*stpl/100m ² BGF bzw. 2-4 stpl / EFH)	anzahl erf. Fahrradstpl. gem. stellplatzsatzung (im gef. Wohnungsbau 1 stpl. / 30m ² wf)
grundstück gesamt	7.040,00	100,0%	2.080,00	3.161,40		4.941,20	0,83	0,35	0,53	1.559,70	6.500,90	4.353,10	44,00	54	121
verkehrsfläche	1.073,70	15,3%													
nettobauland	5.966,30	84,7%													
mehrfamilienhäuser	3.305,10	46,9%	1.346,00	1.763,70		3.473,20	1,05	0,41	0,53	1.009,20	4.482,40	2.738,30	34,00	30	91
haus A			334,10		2,00	668,20				250,58	918,78	679,89	7,00	7	23
haus B			229,50		2,00	459,00				172,13	631,13	467,03	5,00	5	16
haus C			401,00		3,00	1.203,00				300,75	1.503,75	816,04	11,00	9	27
haus D			381,00		3,00	1.143,00				285,75	1.428,75	775,34	11,00	8	26
doppelhaushälften	1.330,00	18,9%	378,00	740,10		756,00	0,57	0,28	0,56	283,50	1.039,50	831,60	6,00	12	18
haus E.1	274,00	3,9%	63,00	144,70	2,00	126,00	0,46	0,23	0,53	47,25	173,25	138,60	1,00	2	3
haus E.2	260,00	3,7%	63,00	137,70	2,00	126,00	0,48	0,24	0,53	47,25	173,25	138,60	1,00	2	3
Haus F.1	205,00	2,9%	63,00	112,70	2,00	126,00	0,61	0,31	0,55	47,25	173,25	138,60	1,00	2	3
haus F.2	196,00	2,8%	63,00	112,70	2,00	126,00	0,64	0,32	0,58	47,25	173,25	138,60	1,00	2	3
haus G.1	196,00	2,8%	63,00	112,70	2,00	126,00	0,64	0,32	0,58	47,25	173,25	138,60	1,00	2	3
haus G.2	199,00	2,8%	63,00	119,60	2,00	126,00	0,63	0,32	0,60	47,25	173,25	138,60	1,00	2	3
freistehende EFH	1.331,20	18,9%	356,00	657,60		712,00	0,53	0,27	0,49	267,00	979,00	783,20	4,00	12	12
haus H	342,90	4,9%	88,00	157,20	2,00	176,00	0,51	0,26	0,46	66,00	242,00	193,60	1,00	3	3
haus I	294,40	4,2%	88,00	163,00	2,00	176,00	0,60	0,30	0,55	66,00	242,00	193,60	1,00	3	3
haus J	265,30	3,8%	84,00	162,00	2,00	168,00	0,63	0,32	0,61	63,00	231,00	184,80	1,00	3	3
haus K	428,60	6,1%	96,00	175,40	2,00	192,00	0,45	0,22	0,41	72,00	264,00	211,20	1,00	3	3

* GRZ I nach §19 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen, d.h. Gebäude ohne Terrassen (abweichend zur BauNVO)

** GRZ II nach §19 Abs. 4 BauNVO (Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen, Terrassen, Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO)

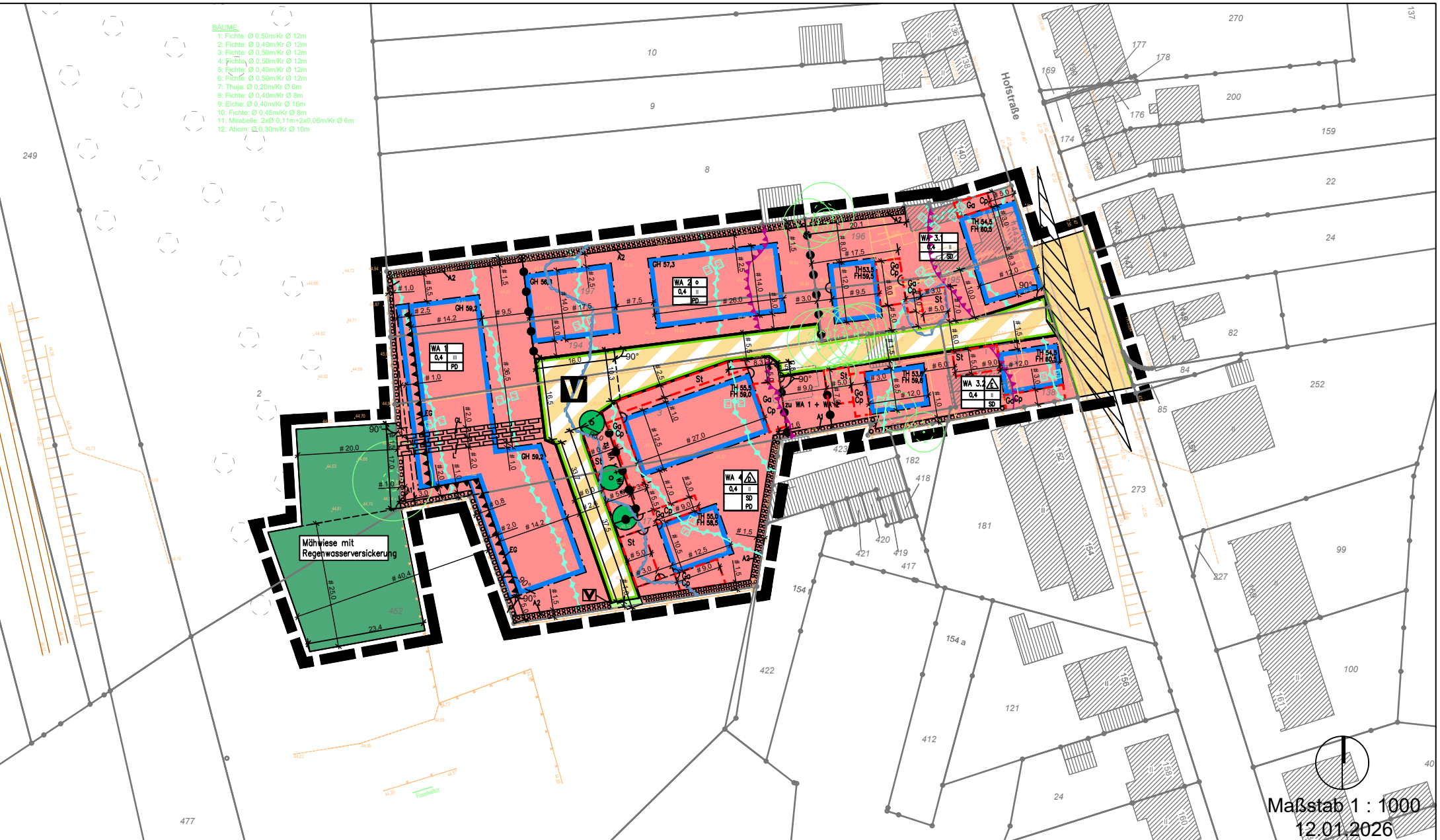


oliver konrath
dipl. ing. MArch architekt BDA

harald wennemar
dipl. ing. architekt BDA

gaußstraße 19-27
40235 düsseldorf
tel. 0211 50 65 33 25
fax. 0211 50 65 33 10
mail. o.konrath@konrath-wennemar.de
web. www.konrath-wennemar.de

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 139A "Hilden Hofstraße"



- BAÜME:**
- 1: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
 - 2: Fichte: Ø 0,40m/Kr Ø 12m
 - 3: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
 - 4: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
 - 5: Fichte: Ø 0,40m/Kr Ø 12m
 - 6: Fichte: Ø 0,50m/Kr Ø 12m
 - 7: Thuja: Ø 0,20m/Kr Ø 6m
 - 8: Fichte: Ø 0,40m/Kr Ø 8m
 - 9: Eiche: Ø 0,40m/Kr Ø 16m
 - 10: Fichte: Ø 0,45m/Kr Ø 8m
 - 11: Mirabelle: 2xØ 0,11m+2xØ 0,06m/Kr Ø 6m
 - 12: Ahorn: Ø 0,30m/Kr Ø 10m

Maßstab 1 : 1000
 12.01.2026

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)




WA1 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), fortlaufend nummeriert

2. Maß der baulichen Nutzung





(§ 9 Abs.1 BauGB, §16 BauNVO Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 0,4 2.5. Grundflächenzahl
- II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 2.8. Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen-Null (NHN)
- GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- TH Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH Firsthöhe, als Höchstmaß




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

- o 3. offene Bauweise
-  3.1. Doppelhäuser
-  3.1. Einzelhäuser
-  3.5. Baugrenze



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

-  6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  6.2. Straßenbegrenzungslinie
-  6.3. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
-  Verkehrsberuhigter Bereich













9. Grünflächen

-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

-  13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ordnungsnummer (A1/ A2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  13.2.1. Anpflanzen: Bäume




15. Sonstige Planzeichen

-  15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
-  15.5. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, gemäß Ziffer 8.1
-  15.6. Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A) z. B. 70 dB (A), gemäß Ziffer 8.2
-  15.6. Beurteilungspegel > 62 dB(A) gemäß Ziffer 8.3
-  15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
-  15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Hilfslinie
-  Geraden-Symbole
-  Winkelmaß
-  Längenmaß
-  Parallelmaß




Anforderungen an die Gestaltung

-  Pultdach
-  Satteldach

Hinweisende Darstellung

-  Baumstandorte, Streuobstwiese
-  Sichtdreieck
-  Beeinflussungsbereich gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden, Szenario 3 (siehe textl. Hinweis Ziffer 24)

Bestandsangaben

-  vorhandene Bebauung
- IV Zahl der Vollgeschosse
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 125 Flurstücksnummer
- Bordstein, Fahrbahnrand
- 43.85 Geländehöhe in m ü NHN
-  vorhandener Baum mit Kronendurchmesser und Ordnungsnummer
-  Böschung

**Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“
Stand 12.12.2025**

–ENTWURF –

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO und § 4 BauNVO)

- 1.1 In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 und 21a BauNVO)

- 2.1 In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angebauten Terrassen, um bis zu 50 % (max. GRZ = 0,6) überschritten werden.
- 2.2 Der Grundstücksfläche sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze für Pkw oder Fahrräder, Kleinkinderspielflächen) hinzuzurechnen.
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschoßen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
- 2.4 Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Pultdächern gilt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 2.5 Bei Satteldächern gilt als maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut sowie als maximal zulässige Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (oberster Abschluss der Dachhaut).
- 2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) dürfen durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m auf einer Fläche von in Summe bis zu 15 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden und Süden durch lärmabschirmende Vorbauten um bis zu 3,5 m überschritten werden.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Erker, Loggien und Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Sichtschutzwände um bis zu 3,0 m überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) für Pkw sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der für Carports (Cp) und Garagen (Ga) festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Anlagen zur dauerhaften Unterbringung von privaten, beweglichen Abfallsammelbehältern (Mülltonnen) sind ausschließlich innerhalb von Gebäuden, eingefriedeten, oberirdischen Flächen (Mülltonnenabstellplätze) oder in Mülltonnenschränken zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften nach Ziffer 16.1 sind zu beachten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich müssen zur Kompensation des Wegfalls potenzieller Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen in die Fassaden der geplanten Gebäude insgesamt mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere für Fledermäuse fachgerecht eingemauert oder dauerhaft von außen angebracht werden. Alternative Ausführungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Umsetzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

6.2 Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen in den bereits gefälltten Obstbäumen) müssen an den verbleibenden Bäumen auf der Fläche des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung mindestens drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen angebracht werden. Von den Vogelnistkästen sollte einer als Nistplatz für Stare geeignet sein (Fluglochweite 45 mm). Eine regelmäßige Reinigung der Vogelnistkästen und nicht wartungsfreier Fledermauskästen (jährliche Reinigung im Oktober) ist sicherzustellen. Alternative Ausführungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Umsetzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit „GL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7.2 Die mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) zur Lärminderung vor Bahnlärm der übrigen Baugebiete im Bereich der mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel dazu eine Bebauung in zusammenhängender Massivbauweise mit einer Gebäudehöhe von mindestens 58,0 m üNNH zu errichten.
- 8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen) gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) aufweisen, mit einem Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, mindestens jedoch mit einem Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) auszuführen. Für sonstige schutzbedürftige Nutzungen gilt der maximal zulässige Innenraumpegel gemäß DIN 4109, Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“.
- 8.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags zum Schutz vor Lärmbelastungen für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z. B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Eigenabschirmung der Plangebäude oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.
- 8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind innerhalb von Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts an allen Schlafräumen, zusätzlich zu den gemäß Ziffer 8.2 aufgeführten Anforderungen, Fenster mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) sind bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel mit über 45 dB(A) nachts zu erwarten.
- 8.5 Sofern in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung (z. B. durch Standortverlagerungen, Geschosshöhe oder Abschirmwirkungen) geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, darf von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2 bis 8.4 abgewichen werden.

9. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese mit Regenwasserversickerung“ dient vorwiegend der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und der Begrünung als artenreiche Mähwiese.

Maximal 30 % der festgesetzten Grünfläche dürfen durch Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (einschließlich Vorfluten) in Anspruch genommen werden. Davon dürfen bis zu 10 m² durch Abwasserbeseitigungsanlagen (z.B. Wasserbausteine zum Erosionsschutz) versiegelt werden. Unterirdische Kanaltrassen und dazugehörige Bauteile (insbesondere die geplante Schmutzwasserkanalisation) sind als nicht versiegelt anzunehmen.

Maximal 15 % der festgesetzten Grünfläche dürfen durch Revisionswege und ähnliche bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Diese sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. porenreiche Pflasterbeläge, Pflasterungen mit mindestens 1 cm breiter Fuge, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken) auszuführen.

Die übrigen Flächenanteile der festgesetzten Grünfläche sind mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen und extensiv zu pflegen.

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 Für die nachfolgenden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt, dass diese fachgerecht durchzuführen sowie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die jeweiligen Pflanzlisten gemäß Ziffer 10.9 sind zu berücksichtigen.

Die fachgerechte Ausführung der Dachbegrünung hat gemäß den FLL-Richtlinien, insbesondere der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau zu erfolgen.

HINWEIS: Es wird empfohlen, auch bei nicht festgesetzten Pflanzmaßnahmen standortgerechte und klimaresistente Arten zu verpflanzen, sowie insektenfreundliche Pflanzen, Bienentrachtpflanzen und/oder Vogelnährgehölze zu verwenden.

- 10.2 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche „A1“ ist eine standortgerechte, mindestens einreihige Schnitt- oder Strauchhecke mit mindestens 1,8 m Wuchshöhe anzupflanzen.

Mindest-Pflanzqualität: 2 mal verpflanzt, ohne Ballen.
Mindest-Pflanzschema: mindestens drei Pflanzen je lfm.

- 10.3 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche „A2“ ist eine standortgerechte, mindestens zweireihige Schnitt- oder Strauchhecke mit mindestens 1,8 m Wuchshöhe anzupflanzen.

Mindest-Pflanzqualität: 2 mal verpflanzt, ohne Ballen.
Mindest-Pflanzschema: mindestens drei Pflanzen je lfm pro Reihe.

- 10.4 In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß folgender Quotierung je 100 m² Grundstücksfläche standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die sich ergebende Baumanzahl ist auf volle Zahlen aufzurunden.

WA 1	0,15	Bäume	je 100 m ² Grundstücksfläche
WA 2	0,15	Bäume	- " -
WA 3.1	0,20	Bäume	- " -
WA 3.2	0,20	Bäume	- " -
WA 4	0,30	Bäume	- " -

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Grundstücksteile der Baugebiete „zu WA 1 + WA 2“ hinzuzurechnen.

Mindest-Pflanzqualität: hochstämmiger Laubbaum, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm.

- 10.5 Im allgemeinen Wohngebiet „zu WA1 + WA2“, sind für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume standortgerechte Laubbäume in einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe mit mindestens 12 m³ Wurzelraumvolumen zu pflanzen. Bei der Lage der Bäume darf jeweils um bis zu 3,5 m vom festgesetzten Standort abgewichen werden.

Mindest-Pflanzqualität: hochstämmiger Laubbaum, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm.

- 10.6 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Mindest-Pflanzqualität: hochstämmiger Laubbaum, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 22/24 cm.

- 10.7 Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit insektenfreundlichen Pflanzen, Bienentrachtpflanzen und/oder Vogelnährgehölzen in Form von Gräsern, Wiesenpflanzen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und/oder Gehölzen zu bepflanzen.

- 10.8 Sonstige bauliche Anlagen ab einer Grundfläche von 8 m² (z. B. Garagen, Carports, Mülleinhausungen, überdachte Abstellanlagen für Fahrräder) sind mit einer geeigneten Vegetationsschicht in einer Stärke von mindestens 12 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) fachgerecht zu überdecken und mindestens mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgutmischung mit Sedum, Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Auf in Summe mindestens 10 % der zu begrünenden Dachflächen sind insektenfreundliche Sedum- und Pflanzenarten zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) schließen eine Dachbegrünung nicht aus.

- 10.9 Pflanzlisten

Bei den vorgenannten Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sind Arten der folgenden Pflanzlisten zu verwenden.

Bäume

Acer platanoide
Acer campestre

Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus kousa</i>	Asiatischer Blüten-Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus domestica</i>	Wild-Apfel
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholz
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur ,Fastigiata‘</i>	Säulen-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata ,Rancho‘</i>	Kleinkronige Winter-Linde

Gehölze für Strauchhecken

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfel-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Saalweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Gehölze für Schnitthecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdornarten
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Rank- und Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfaffenwinde
<i>Clematis ,Sorten‘</i>	Waldrebe in Sorten
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera ,Sorten‘</i>	Geißblatt in Sorten
<i>Parthenocissus tricuspidata ,Sorten‘</i>	Wilder Wein in Sorten

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

11. Dachformen und Dachneigungen

11.1 Für die gemäß Planeintrag zulässigen Dachformen sind folgende Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45°
- Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis zu 25°

12. Dacheindeckungen

- 12.1 Die Verwendung glasierter oder engobierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind technische Aufbauten (z.B. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, Kaminabdeckungen) sowie Mauer- und Attikaabdeckungen.
- 12.2 Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, sind unzulässig.

13. Baukörpergestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind aneinandergrenzende Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten.

14. Einfriedungen

- 14.1 Einfriedungen sind, sofern sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Weiteres ergibt, ausschließlich mit bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Der textliche Hinweis Ziffer 20 ist zu beachten.
- 14.2 Einfriedungen sind, sofern sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Weiteres ergibt, nur zulässig in Form von:
- Strauch- oder Schnitthecken;
 - Stabgitterzäunen, jedoch nur in Kombination mit Strauch- oder Schnitthecken;
 - Sockelmauern bis 0,6 m Höhe.
- 14.3 Die Verwendung von Flechtbändern oder ähnlichen Anbringungen zum Sichtschutz sind bei Stabgitterzäunen unzulässig.
- 14.4 Zur Abgrenzung von an Gebäude angebauten Terrassen (Sichtschutz) sind zwischen aneinandergebauten Hauseinheiten oder Wohneinheiten Terrassentrennwände im Erdgeschossbereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Deren Tiefe darf die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,0 m überschreiten. Bei unterschiedlicher Tiefe der Gebäudeflucht ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen. Als Material sind ausschließlich Glas, Mauerwerk, Metall, Holz oder Verbundwerkstoffe (z.B. Hochdruck-Schichtpressstoffplatten) zulässig. Gabionen sind unzulässig.

15. Abgrabungen

- 15.1 Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung, Belüftung und Besonnung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 47 BauO NRW unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Kellerlichtschächte.

16. Standorte von Abfallsammelbehältern und Fahrradabstellanlagen

- 16.1 Die nach Ziffer 5.1 festgesetzten Mülltonnenabstellplätze und Mülltonnenschränke sind an mindestens zwei Seiten mit Hecken, Sträuchern, Rank- oder Kletterpflanzen mit mindestens 1,2 m Wuchshöhe einzugrünen.

- 16.2 Oberirdische, freistehende Fahrradabstellanlagen für mehr als 8 Fahrräder sowie Fahrradgaragen und Fahrradboxen sind an mindestens zwei Seiten mit Hecken, Sträuchern, Rank- oder Kletterpflanzen mit mindestens 1,2 m Wuchshöhe einzugrünen.

III. Hinweise

17. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

18. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sofern Erdarbeiten oder Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auf den Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen.

19. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zugeordnet.

Bei Planungen und Bemessungen üblicher Hochbauten ist - gemäß den technischen Bestimmungen des Landes NRW - mit DIN 4149 „Bauten in Erdbebengebieten“ die Bewertung der Erdbebengefährdung zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind diese als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Plateauwert des Antwortspektrums S_{apR} kleiner $0,6 \text{ m/s}^2$ (sehr geringe Seismizität) ist in der Regel für übliche Hochbauten kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erforderlich. Ab einem Plateauwert von $0,6 \text{ m/s}^2$ kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

20. Sichtdreieck

Innerhalb des per Eintrag im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecks (auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 und WA 3.2) sind im Sinne der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m (Sichtfeld) von ständigen Hindernissen (z.B. oberirdische bauliche Anlagen, parkende Kraftfahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs) freizuhalten. Bäume, parkende Fahrräder, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind zulässig, sofern die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmende, insbesondere von Kindern, nicht beeinträchtigt wird.

21. Artenschutz

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Aktualisierung der ASP (Dr. Ulf Schmitz, Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung, Stand: 18. November 2024) folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

Um Fledermäuse und Vögel nicht in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu töten oder zu schädigen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverbot Nr. 1), darf das Dach des zum Abriss vorgesehenen Einfamilienhauses nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01. Oktober eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres) abgerissen werden.

Die Fällung der Bäume, die Rodung der Gebüsche und der sonstigen Vegetation darf nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, also außerhalb der Brutsaison der Vögel stattfinden.

Um Amphibien nicht in ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu töten oder zu schädigen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverbot Nr. 1), darf der Gartenteich nur im Winterhalbjahr außerhalb der Aufenthaltszeit der Amphibien im Gewässer (15. November eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres) entfernt werden.

Zur Kompensation des Wegfalls des Teiches wird empfohlen, einen fischfreien Ersatzteich vorzusehen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag (Kollision) an spiegelnden und / oder transparenten Glasflächen wird empfohlen, größere Glasfronten oder Übereck-Verglasungen zu vermeiden oder vogelgerecht auszuführen.

Bei der Außenbeleuchtung wird empfohlen, zur Vermeidung von Insektenverlusten LED-Lampen mit geringen UV-Anteilen und damit geringer Lockwirkung zu wählen (insektenfreundliches Licht). Nach Möglichkeit sollte das Licht nicht permanent die ganze Nacht leuchten, sondern durch Bewegungsmelder automatisch bei Bedarf eingeschaltet werden.

22. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) wird empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten (architektonische Selbsthilfe).

23. Vorkehrungen zum Schutz vor bahnbedingte Erschütterungen

Gemäß der Schwingungstechnischen Untersuchung (Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, Bericht 250312 MBES za 20118 vom 12.03.2025) können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

24. Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden kann eine Betroffenheit durch Starkregen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der gemäß Szenario 3 (Wiederkehrintervall > 100 Jahre) beeinflusste Bereich wurde im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Daher werden insbesondere für Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der dargestellten Bereiche Maßnahmen einer hochwasserangepassten Architektur (architektonische Selbsthilfe) empfohlen. Für mögliche Maßnahmen des Objektschutzes (z.B. in Form von Kantsteinen, Mulden, Retentionsräumen, Gestaltung der Geländeoberfläche) wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie auf den Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer, Bauwillige und Architekten (Wassersensibel planen und bauen im Kreis Mettmann) des Kreises Mettmann verwiesen.

25. Baumschutzsatzung, Vorsorgender Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Für die bestehende Eiche (Ordnungsnummer 9) innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese mit Regenwasserversickerung“ sowie den Ahorn (Ordnungsnummer 12) im Norden vom allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind im Rahmen von Baustelleneinrichtungen ausreichende Schutzmaßnahmen für Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiche nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 18915, DIN 18920, FLL-Richtlinie „ZTV-Baumpflege“, FGSV-Richtlinie „RAS-LP 4“) vorzusehen.“

26. Vorsorgender Gewässer- und Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen - bezüglich des Umgangs mit Boden - enthalten die DIN 18300 und 18915. Es wird empfohlen, überschüssigen Mutterboden der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie (2000/60/EG) nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Bei

Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

27. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Zone IIIA des Wasserwerks Hilden-Karnap. Daraus ergibt sich eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der entsprechenden Wasserschutzverordnung.

28. Beteiligungserfordernis Deutsche Bahn in Genehmigungsverfahren

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Es ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn– eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen:

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung) ist im Nahbereich von Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Von Gebäuden, baulichen Anlagen und genehmigungsfreien Bauvorhaben dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ausgehen. In jedem Einzelfalle ist die Deutsche Bahn AG an den Planungen zu beteiligen.

29. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 23.09.2022, einschließlich des 1. Nachtrags der Stellplatzsatzung vom 01.07.2024.

30. Landschaftspflegerische Ausgleichszuordnung

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 10.211 Ökopunkte (LANUK-Bewertungsverfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2.

31. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden in der zurzeit geltenden Fassung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, während der Öffnungszeiten bereitgehalten. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Normen besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Bebauungsplan Nr. 139A
für den Bereich
Hofstraße 150 inklusive Hinterland

Begründung
- Entwurf -



Stand: Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORHANDENE PLANUNTERLAGEN	2
2	RECHTSGRUNDLAGEN	2
3	LAGE, ZUSTAND UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	3
4	BISHERIGES PLANUNGSRECHT	4
4.1	REGIONALPLAN	4
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4.3	BEBAUUNGSPLÄNE.....	6
4.4	LANDSCHAFTSPPLAN	6
4.5	STRATEGISCHES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT	6
4.6	GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)	7
5	VERFAHREN	7
6	PLANZIELE/PLANINHALTE.....	8
6.1	ANLASS UND ZIELE.....	8
6.2	BEBAUUNG	9
6.3	ERSCHLIEÖUNG.....	10
6.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
6.5	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	12
6.6	IMMISSIONSSCHUTZ	12
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
7.2	MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
7.3	BAUWEISE.....	18
7.4	ÖBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFILÄCHEN	19
7.5	FLÄCHEN FÖR STELLPLÄTZE	20
7.6	FLÄCHEN FÖR NEBENANLAGEN	21
7.7	MAÖßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	21
7.8	VERKEHRSFILÄCHEN	21
7.9	GRÖNFLÄCHEN.....	22
7.10	GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTE	23
7.11	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	23
7.12	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	24
7.13	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	27
7.14	HINWEISE	28
8	UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
8.1	VORBEMERKUNG.....	28
8.2	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAÖßNAHMEN	29
8.3	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG UND KLIMARELEVANZ	29
8.4	NATUR UND LANDSCHAFT	30
8.5	ARTENSCHUTZ	30
8.6	IMMISSIONSSCHUTZ	31
9	KOSTEN UND ZEITPUNKT DER DURCHFÖHRUNG.....	37
10	STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	37
11	QUELLENANGABEN	38

Abb. Deckblatt: Luftbild (Quelle: Geoportal NRW - abgerufen am 18.08.2025, bearbeitet ISR)

1 Vorhandene Planunterlagen

Kartierung	M 1: 500
Katastrahlenkarte	M 1: 1.000
Flächennutzungsplan	M 1: 10.000

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7
des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 409).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)

in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 306).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 156).

3 Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt und östlich der Güterbahnstrecke Hilden – Immigrath. Es ist nördlich und südlich von Wohnbebauungen mit anliegenden Hausgärten sowie im Osten von der Hofstraße umgeben. Westlich des Plangebietes grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an, die durch die Bahnstrecke begrenzt wird. Zudem grenzen im Südwesten Kleingärten an das Plangebiet an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17 und 18 der Flur 55, sowie die Flurstücke 3, 138, 194, 195, 196, 197, 2 (tlw.) und 452 (tlw.) der Flur 56 der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes umfasste zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung eine Fläche von rd. 7.050 m². Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf insgesamt rd. 8.750 m² erweitert.

Die Vergrößerung des Plangebiets erfolgte durch die komplette Aufnahme des Grundstücks Hofstraße 144 (Flurstück 196), um die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern und eine Angebotsplanung zu ermöglichen. Zudem wurde der westliche Bereich um die Fläche des geplanten Regenwasserversickerungsbeckens ergänzt. Die Anpassungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen Nutzungen sowie der der Vervollständigung des Geltungsbereichs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Plangebiet ist lediglich das Flurstück 138 in der Flur 56 mit einem freigezogenen Wohnhaus und angrenzender Scheune bebaut. Auf dem Flurstück 3 in der Flur 56 stehen ein Schuppen sowie eine Doppelgarage. Die Zufahrt zum Haus und zu den Garagen ist derzeit versiegelt. Das Flurstück 196 der Flur 56 ist durch ein Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Den größten Teil des Plangebietes bilden Garten- und Brachflächen.

Fußläufig und mit dem Fahrrad sind zahlreiche Angebote der Nahversorgung und der sozialen sowie sonstigen Infrastruktur erreichbar; so etwa Einkaufsmöglichkeiten an der Richrather Straße, ein großflächiger Bolzplatz südlich angrenzend an das Plangebiet, nördlich eine Sportanlage, der Kindergarten Karnaper Regenbogen an der Wilhelmine-Fliedner-Straße, die Wilhelm-Busch-Grundschule an der Klusenstraße und die Astrid-Lindgren-Grundschule an der Richrather Straße sowie einige kirchliche und soziale Einrichtungen. Im Norden, etwa 400 m entfernt vom Plangebiet, erstreckt sich der Gewerbepark Süd. Nördlich des Plangebietes liegt in ca. 1 km Entfernung die Innenstadt mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einem umfangreichen Einkaufsangebot.

Über die Bushaltestellen Schützenstraße (200 m entfernt) und Humboldtstraße (300 m entfernt) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Ortsbuslinie O3 verbindet den Hildener Süden mit der Innenstadt und dem in ca. 8 min Fahrtzeit entfernten S-Bahnhof „Hilden S“. Fußläufig erreicht man in 1,2 km Entfernung die S-Bahnhaltestelle „Hilden-Süd“. An beiden Bahnhöfen verläuft die S-Bahn-Linie S1 zwischen Solingen und Düsseldorf mit Anschlussmöglichkeiten an den überregionalen Schienenverkehr. In 650 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Karnaper Straße der Linie 785 mit Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie an die Stadt Langenfeld.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Hofstraße, über die das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird. In etwa 10 Autominuten kann sowohl das Autobahnkreuz Hilden mit den anliegenden Autobahnen A 3 und A 46 als auch die Anschlussstelle D-Benrath der Autobahn A 59 erreicht werden.

4 Bisheriges Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) weist für den Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Zudem sind die Flächen überlagernd mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Die Bauleitplanung berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Ziele der Raumordnung.

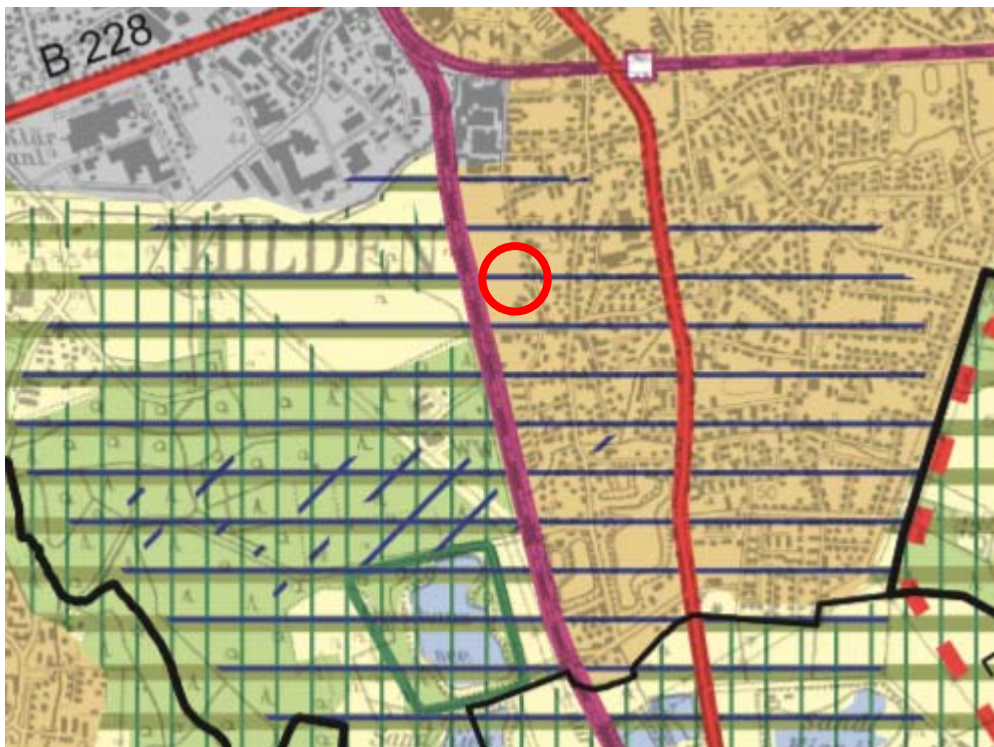


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf mit ungefährender Lage des Plangebietes (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020, bearbeitet ISR)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 in der Neubekanntmachung von März 2018 stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Lediglich ein kleiner untergeordneter Teilbereich im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche bzw. im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung jedoch als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Die umliegenden Bereiche im Norden, Osten und Süden werden ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet ist somit Teil einer großen zusammenhängenden Wohnbaufläche.

In der Sitzung vom 21.06.2023 hat der Rat der Stadt Hilden die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Hofstraße und der Eisenbahnlinie beschlossen. Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche mit der Ausweisung „Gewerbegebiet gegliedert (GE*)“ in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Damit wurde im Bereich der Änderung die Voraussetzung für die Anlage

einer Streuobstwiese geschaffen, die gleichzeitig weiterhin von dem derzeitigen landwirtschaftlichen Pächter zur Erzeugung von Heu genutzt werden kann.

Somit besteht auch weiterhin, wie bereits beim wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018, eine geringfügige Überschneidung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes an seiner Westgrenze mit dem Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 139A orientiert sich dabei an den tatsächlichen Grundstücksgrenzen und ist parzellenscharf, wobei das für den Flächennutzungsplan nicht gilt. Die Umsetzung der durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Streuobstwiese hält ebenfalls die entsprechenden Grundstücksgrenzen ein, sodass kein Planungskonflikt zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

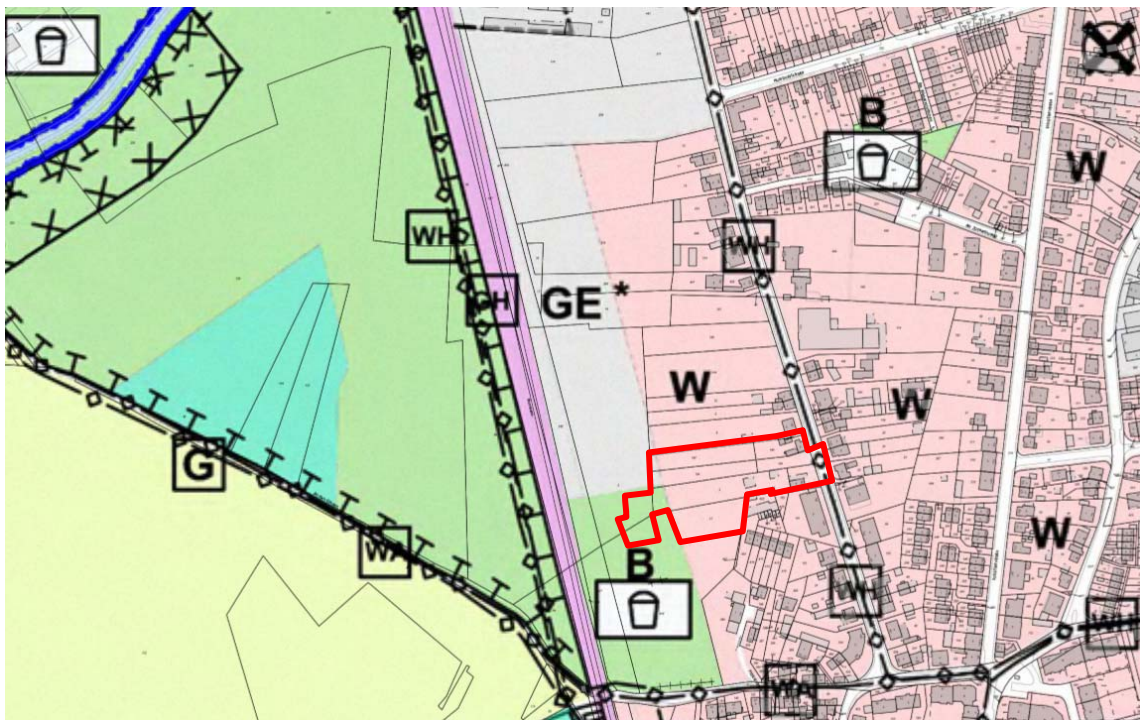


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Hilden mit Darstellung des Geltungsbereichs (Geoportal Stadt Hilden, 2020, bearbeitet ISR)

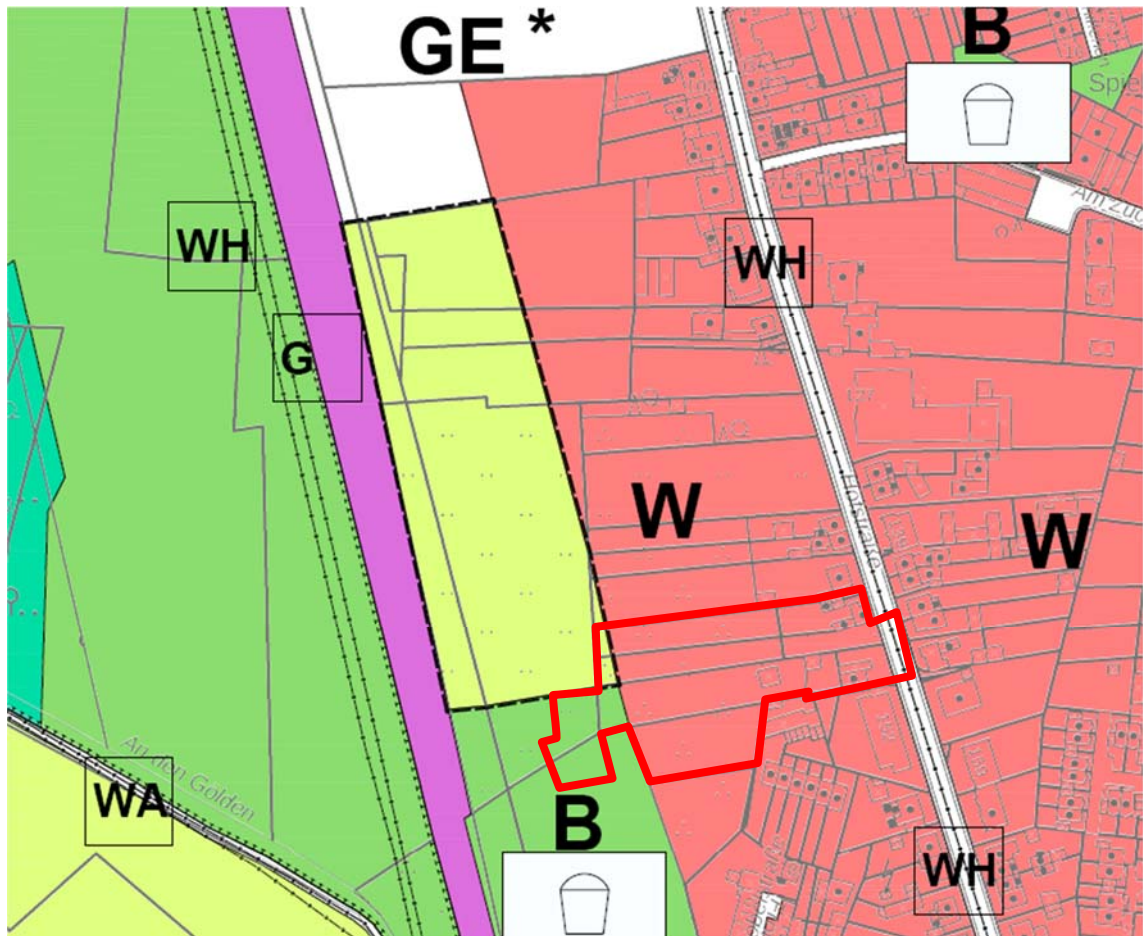


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Hilden, 53. Änderung, mit Darstellung des Geltungsbereichs (Stadt Hilden, 2020, bearbeitet ISR)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Für die straßenbegleitenden Bereiche des Geltungsbereichs besteht Baurecht nach § 34 BauGB, für die rückwärtigen Bereiche richten sich Vorhaben nach § 35 BauGB.

4.4 Landschaftsplan

Vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist das Plangebiet nicht betroffen, es liegt nicht in dessen räumlichen Geltungsbereich.

4.5 Strategisches Stadtentwicklungskonzept

Im Strategischen Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden (Abschlussbericht, Stand November 2010, Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dr.-Ing. Frehn, Schulten, Steinberg) wird der Bereich „Westlich Hofstraße / nördlich Karnaper Straße“ als Potenzialfläche zur weiteren städtebaulichen Entwicklung mit Wohnnutzungen ausgewiesen. Der Versorgungsgrad des Standorts wird für die Zielgruppen „Familie und Senioren“ als B-Lage sowie für 1- und 2-Personen-Haushalte als A-Lage eingestuft. Der Gutachter schlägt als Bebauungstypologie eine Bebauung mit eher verdichtetem Einfamilienhausbau bzw. ggf. zur Hofstraße eine Ergänzung mit Geschosswohnungsbau vor.

4.6 Grünordnungsplan (GOP)

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) formuliert in Karte 1 das Gebiet zwischen Hofstraße und Gleisanlagen als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“. Für die Hofstraße selbst wurde die Neuanpflanzung einer Baumreihe/Allee vorgeschlagen. In der Karte 5, dem „Integrierten Maßnahmenkonzept“, wird der gegenständliche Bereich als „Baugebiet“ ausgewiesen. Es handelt sich um den Geltungsbereich des zuvor in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 139. Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt inzwischen die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Umwandlung von Gewerbegebiet in Fläche für die Landwirtschaft vor. Der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 139A berührt die sechs „Leitprojekte“ des GOP somit nicht.

In der Karte 6 „Maßnahmenempfehlungen“ wird unter der Bezeichnung „Maßnahmenempfehlungen für Plangebiete; hier Plangebiet P 7“ folgendes beschrieben: „Im Plangebiet kommt aus grünordnerischer Sicht der Sicherung und dem Ausbau von Wegeverbindungen abseits der Straße besondere Bedeutung zu. Dabei ist wünschenswert, sowohl im Norden wie im Süden an die Hofstraße anzubinden, da über diese Wege der Anschluss weiterer Siedlungsbereiche an die Freiflächen im Bereich Karnap-West erfolgen kann.“ (S. 44, GOP 2001).

5 Verfahren

Am 15.05.2019 wurde durch den Rat mehrheitlich der Beschluss gefasst, für das vorliegende Plangebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13a BauGB einzuleiten (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren), um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf Grundlage einer vorgestellten Bebauungsstudie zu ermöglichen. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, einen Projektträger für diese Maßnahme zu suchen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat folglich in seiner Sitzung vom 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hinterland gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Dieser Vorlage lag ein städtebauliches Konzept als Bebauungsvorschlag mit insgesamt 47 Wohneinheiten (davon 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) bei.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.05.2021 erfolgte ein Beschluss zur Anpassung des städtebaulichen Entwurfes mit dem Ziel, die Anzahl der umzusetzenden Wohneinheiten im Plangebiet zu verringern.

Auf Grundlage dessen hat der Projektträger einen überarbeiteten Entwurf mit insgesamt 37 Wohneinheiten (davon 28 im Geschosswohnungsbau) vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom 01.09.2021 den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren festgestellt sowie den Aufstellungsbeschluss geändert, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes nun nicht mehr nach § 13a BauGB erfolgt, sondern hin zu einem „Regelverfahren“. Durch die Durchführung eines „Regelverfahrens“ ist ein Umweltbericht einschließlich eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Im Zeitraum vom 16.12.2024 bis einschließlich zum 31.01.2025 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Es wurden insgesamt 14 Stellungnahmen eingereicht.

Am 21.11.2024 fand eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger statt. Die Veranstaltung diente als Auftakt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Im Zeitraum vom 21.11.2024 bis einschließlich 05.12.2024 sind insgesamt 6 Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die planerische Abwägung eingestellt und das Ergebnis der weiteren Planung zugrunde gelegt.

6 Planziele/Planinhalte

6.1 Anlass und Ziele

Großräumige Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in der Stadt Hilden weitgehend erschöpft. Da die Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden weiterhin hoch ist, bleibt die Nachverdichtung und die Arrondierung mit der Inanspruchnahme siedlungsnaher Brachflächen unerlässlich. Gemäß den Zielen des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei städtebaulichen Entwicklungen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB der Innenentwicklung der Vorzug vor dem Zugriff von Außenbereichsflächen zu geben. Dieses Ziel wird im Plangebiet für die straßenbegleitende Bebauung erfüllt. Um die weiterhin hohen Wohnraumbedarfe der Stadt Hilden auch künftig decken zu können, ist der Zugriff auf siedlungsnaher Brachflächen jedoch unerlässlich. Dabei berücksichtigt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 139A die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der die Flächen bereits als Wohnbauflächen ausweist.

Das Plangebiet stellt eine der wenigen, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Innenbereich der Stadt Hilden dar. Im Strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden (Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dr.-Ing. Frehn, Schulten, Steinberg) wird das Plangebiet bereits als Teil einer zur Entwicklung für Wohnraum empfohlenen Potenzialfläche „Westlich Hofstraße / nördlich Karnaper Straße“ benannt. Bereits in den Jahren zwischen 1996 und 1998 hat die Stadt Hilden die städtebauliche Entwicklung dieser Potenzialflächen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hof-/ Karnaper Str./ Eisenbahn im Stadtteil Hilden-Süd“ angestrebt. Das Verfahren wurde lediglich bis zur Offenlage durchgeführt. In den Jahren 2017/2018 wurden die Überlegungen zur wohnbaulichen Entwicklung der städtischen Grundstücke westlich der Hofstraße zwischenzeitlich wieder aufgenommen. Hier wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie zur Umsetzung von Einfamilienhäusern erstellt. Aufgrund der hohen Lärmimmissionen von der westlich angrenzenden Bahntrasse wurden die Planungen nicht weiter verfolgt.

Mit der Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet soll an den Zielen zur Schaffung von Wohnraum weiter festgehalten und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es beabsichtigt, die vorderen Grundstücksteile im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die straßenseitige Bestandsbebauung an der Hofstraße 150 sowie die Nebenanlagen sollen zurückgebaut werden. Die tiefen rückwärtigen Brach- und Ackerflächen werden zugunsten von dringend benötigtem Wohnraum entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Plangebiet in innenstadtnaher, integrierter Lage wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Folge geleistet. Gleichzeitig ist es Ziel der Planung, die Ortsrandlage städtebaulich zu arrondieren.

Die geplante Nachverdichtung und maßvolle Außenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche im Strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden als gute Leitlinie beurteilt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A sollen die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfes umgesetzt und das Planungsrecht für eine Wohnbebauung an diesem Standort vorbereitet werden.

Die geplante Bebauung wird durch die Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) getragen. Durch die Trägerschaft der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH

wird gewährleistet, dass das Projekt zum Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum dient, der im Bestand der WGH gehalten wird. Lediglich zwei geplante Einfamilienhäuser befinden sich in Fremdeigentum und unterliegen daher nicht der Trägerschaft der WGH. Damit wird den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung getragen.

Das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den zuvor beschriebenen Planungszielen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

6.2 Bebauung

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, insgesamt eine gute Ausnutzung der Flächen zu verwirklichen, um die gut erschlossene Reservefläche auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden effizient zu nutzen. So sollen in einer angemessenen Dichte für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO verschiedene Wohnhaustypologien berücksichtigt werden, die ein breites Spektrum an potenziellen Bewohnern ansprechen.

Das städtebauliche Nutzungsspektrum des Umfelds ist mit überwiegender Wohnbebauung als weitestgehend homogen zu bezeichnen; vereinzelt sind Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte vorzufinden. Die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft ist mit grundsätzlich zwei Vollgeschossen ebenfalls als weitestgehend homogen zu bezeichnen. Im Umfeld liegt eine Durchmischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vor. Die umliegende Dachlandschaft ist insbesondere entlang der Hofstraße mit traufständigen Satteldächern vorgeprägt, vereinzelt sind auch andere Dachformen wie z.B. Flachdächer oder Walmdächer vorzufinden. Das Hinterland zwischen Hofstraße und Gleisanlagen ist z.B. an der Fröbelstraße und Hofstraße 154a bis 154f bereits bebaut. Die Topographie des Plangebietes fällt von der Hofstraße zu den Bahnanlagen um ca. 2,5 m ab.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich grundsätzlich an den vorgefundenen Strukturen der Umgebung. Über eine Stichstraße mit Anbindung an die Hofstraße im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt wird das Hinterland erschlossen. Die bestehende, bis zu zweigeschossige Bebauung auf dem Flurstück 138 wird samt den rückwärtigen Nebenanlagen zurückgebaut. Die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 196 wird planungsrechtlich gesichert und ermöglicht das Angebot einer baulichen Erweiterung auf dem Flurstück 195. Den neuen Quartiersauftakt des gesamten Plangebietes sollen Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (Satteldach) bilden, sodass das Straßenbild der Hofstraße städtebaulich sinnvoll fortgeführt wird und ein ausgewogenes Wohnraumangebot geschaffen wird.

Der Quartiersmittelpunkt wird durch eine kleine platzartige Straßenaufweitung gebildet, die im Norden und Westen durch Mehrfamilienhäuser sowie im Süden durch Doppelhäuser gefasst ist. Die geplanten Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (Pulldach) vermitteln einerseits zwischen den geplanten Einfamilienhäusern am Quartierseingang und den geplanten Mehrfamilienhäusern sowie andererseits zwischen der im Umfeld vorgefundenen, heterogenen Bebauungsstruktur.

Der Quartiersmittelpunkt kann zugleich den künftigen Bewohnern als gemeinschaftliche Begegnungsfläche dienen und bietet Möglichkeiten des sozialen Austauschs insbesondere von Kindern. Die Hauseingänge der Mehrfamilienhäuser sind zum Quartiersmittelpunkt gerichtet, sodass ein nachbarschaftliches Umfeld vorbereitet wird und eine soziale Kontrolle des gemeinschaftlichen Raums sichergestellt werden kann.

Im Westen wird der Quartiersmittelpunkt durch zwei Mehrfamilienhäuser in Form einer zusammenhängenden Riegel-Bebauung eingerahmt. Mit diesen Gebäuden mit Nord-

Süd-Ausrichtung wird zum Westen hin eine geschlossene Bebauung durch ein gemeinsames Treppenhaus angestrebt, welche gegenüber der Güterbahntrasse eine abschirmende Wirkung entfalten und damit als Schallschutz fungieren soll. Mit der geplanten Gebäudestellung dieser westlichen Mehrfamilienhäuser können ruhigere Bereiche im Plangebietsinneren sichergestellt werden. Die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) sollen insgesamt an den vom Bahnlärm abgewandten Fassadenbereichen angeordnet werden. Mit der geplanten Gebäudeausrichtung und einer schalloptimierten Grundrissgestaltung kann insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Die zwei Mehrfamilienhäuser im Norden sind, entsprechend der vorzufindenden Baustruktur des Umfelds, mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss geplant. Die beiden Mehrfamilienhäuser im Westen sind mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss geplant. Das Erdgeschoss dient als Parkgeschoss für alle vier Mehrfamilienhäuser, um den Straßenraum weitestgehend vom ruhenden Verkehr frei zu halten. Die Überhöhung der westlichen Mehrfamilienhäuser erfolgt zudem zur weiteren Schallreduktion des Schienenlärms. Die vier Mehrfamilienhäuser sollen zwischen 5 bis 11 Wohneinheiten aufweisen, sodass eine ausgewogene Durchmischung aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vorgesehen ist und mit dem bereitgestellten Wohnraum (einschließlich der Einfamilienhäuser) auch eine breite Klientel angesprochen werden kann.

6.3 Erschließung

Etwa im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt an der Hofstraße 150 werden die hinteren Grundstücksteile des Plangebietes künftig über eine verschwenkte Stichstraße (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die sich im Westen zu einer Quartiersmitte aufweitet, sodass eine kleine Platzfläche entsteht. An der Quartiersmitte, die als Wendemöglichkeit dient, knickt die Planstraße in Richtung Süden ab, um auch die dortigen Plangebäude erschließen zu können. Eine Erschließung von Grundstücksteilen außerhalb des Plangebietes (z.B. im Süden) ist über die geplante Stichstraße nicht vorgesehen; daher wird die Stichstraße im Süden durch bauliche Elemente und Pflanzungen abgebunden. Die geplante Einfamilienhausbebauung an der Hofstraße wird verkehrlich teilweise sowohl über die Hofstraße als auch über die Planstraße erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche konzipiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet. In einem ersten Schritt wurden bereits die Dimensionen der Planstraße und der Platzaufweitung als Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge sowie auch der verkehrliche Anschluss an die Hofstraße (Sichtdreiecke, Schleppkurven) untersucht und auch die grundsätzliche Entwässerungsplanung (siehe nachfolgendes Kapitel) erarbeitet. Die Erschließungskonzeption wurde mit den zuständigen Fachbehörden vorabgestimmt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kann aufgrund der geringen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten (im Vergleich zu einer straßenbegleitenden Bebauung, die nach § 34 zulässig ist) davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz zu erwarten sind.

Der ruhende Verkehr wird gänzlich auf den Privatgrundstücken untergebracht. Im städtebaulichen Konzept wurde dazu die derzeit gültige Stellplatzsatzung¹ der Stadt Hilden berücksichtigt. Die Anzahl der erforderlichen Pkw- und Rad-Stellplätze wurde bereits auf Ebene des städtebaulichen Konzeptes mit der zu erwartenden Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zu erwartenden Anzahl der Wohneinheiten auf Grundlage der

¹ Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 23.09.2022 mit deren beschlossenen 1. Nachtragsatzung vom 01.07.2024

kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Hilden geprüft und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Stellplatzsatzung gibt für Wohngebäude mit maximal vier Wohneinheiten vor, dass die Pkw-Stellplätze unabhängig anfahrbar zu gestalten sind.

Für die geplanten, freistehenden Einfamilienhäuser sind auf Grundlage der projektierten Wohnfläche jeweils bis zu drei unabhängig anfahrbare Pkw-Stellplätze vorzusehen, die in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen wurde. Für die geplanten Doppelhaushälften ergibt sich ein Pkw-Stellplatzbedarf von jeweils zwei Pkw-Stellplätzen je Grundstück.

Der ruhende Verkehr der vier Mehrfamilienhäuser wird in einem erdgeschossigen Parkgeschoss der beiden westlichen Mehrfamilienhäuser untergebracht, zusätzlich bestehen sieben weitere oberirdische, offene Stellplätze entlang der südlichen Teilstraße, die den Mehrfamilienhäusern zugeordnet sind. Zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen sind am Quartierseingang innerhalb der öffentlichen Planstraße drei weitere öffentliche Parkplätze für z.B. den Besucherverkehr vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser/Löschwasser, Telekommunikation und Gas kann über das vorhandene Leitungsnetz, das, soweit dies erforderlich ist, durch den jeweils zuständigen Versorgungsträger erweitert werden. Die Erschließungsplanung wurde mit den zuständigen Fachbehörden und den jeweiligen Leitungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasserbeseitigung

In der Hofstraße liegt ein Schmutzwasserkanal DN 300 sowie ein Regenwasserkanal DN 250 vor. Nach den Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden ist eine Ableitung von Schmutz- und Regenwasser an die Hofstraße aufgrund der vorhandenen Topographie nach derzeitigem Kenntnisstand ohne Pumpwerk oder ohne Anhebung des Plangebietes (als Freispiegelkanal) nicht möglich; auch die Kanalauslastung spricht gegen eine Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer zur Hofstraße.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll daher im Trennverfahren in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 1200) an der Karnaper Straße eingeleitet werden. Hierfür ist ein neuer Kanal über das Hinterland der Hofstraße, über den Bolzplatz zur Karnaper Straße vorgesehen.

Regenwasserbeseitigung

Für die Beseitigung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge sind grundsätzlich die allgemeinen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 44 Landeswassergesetz NRW zu berücksichtigen. Demnach sind die Niederschläge vorrangig und nach Möglichkeit per ortsnaher Versickerung, Verrieselung oder per Einleitung in ein nahegelegenes Oberflächengewässer dem natürlichen Wasserhaushalt wiederzuzuführen, sofern die betroffenen Grundstücke nicht bereits vor dem 01.01.1990 bebaut waren oder an einen Kanal angeschlossen oder für den Kanalschluss vorgesehen sind. Voraussetzung hierfür ist u.a. die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet, die Berücksichtigung wasserrechtlicher Regelwerke sowie ein Genehmigungsvorbehalt der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann. Zusätzlich zur Beseitigung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschlägen ist das Regenwasser der Verkehrsflächen zu beseitigen.

Eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz an der Hofstraße ist – wie bereits zur Schmutzwasserbeseitigung ausgeführt – aus hydraulischen Gründen nicht möglich, Oberflächengewässer stehen im näheren Umfeld für eine Einleitung nicht bereit.

Daher wird das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnahe und zentral in einer geplanten Mulde im westlichen Teil des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die Wasserführung erfolgt in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen in Form von oberflächennahen, offenen Entwässerungsrinnen und wird im Erdgeschossbereich der westlich geplanten Mehrfamilienhäuser zur Versickerungsmulde geführt.

Die Beseitigung der auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge erfolgt auf den jeweiligen Privatgrundstücken durch unterirdische Kastenrigolen. Die Entwässerungskonzeption wurde bereits mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Hilden vorabgestimmt.

Für das Plangebiet wurde bereits die Versickerungsfähigkeit der Böden gutachterlich untersucht² und mit einem kf-Wert (Durchlässigkeitskoeffizient) von $3,6 \times 10^{-5}$ m/s bestätigt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich gesichert ist.

6.5 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet stellt sich entlang der Hofstraße mit größtenteils versiegelten Flächen als strukturarm dar. Der rückwärtige Bereich der heutigen Wohnbebauung wird durch Nadelgehölze, Rasen-, Schotter- und Brachflächen geprägt. Der rückwärtige Teil zur Bahntrasse hin ist überwiegend durch Wiesen- und Strauchflächen bewachsen.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird das Plangebiet künftig maßgeblich durch private Wohn- und Gemeinschaftsgärten der Wohnbebauung geprägt. Die Planung berücksichtigt derzeit mindestens einen Laubbaum pro Baugrundstück sowie weitere Bäume entlang der privaten, den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Stellplätze, südlich der Quartiersmitte. Für die Mehrfamilienhausbebauung sind zwei zentrale, private Kleinkinderspielflächen vorgesehen. Die verkehrsberuhigte Planstraße, einschließlich der Quartiersmitte, kann dabei zusätzliche Qualitäten für die künftigen Bewohner übernehmen, sodass dem sozialen Austausch und dem Kinderspielen Rechnung getragen werden kann.

Eine Auflockerung und Durchgrünung des öffentlichen Raums erfolgt durch Straßenbäume, die den Straßenraum gliedern und einrahmen. Dabei ist am geplanten Verswenk ein gegenüber liegendes Baumtor vorgesehen; zudem werden die drei geplanten, öffentlichen Parkplätze durch einen Baumstandort begrünt.

6.6 Immissionsschutz

Schienenverkehrslärm

Im Jahre 2018 wurde bereits eine Schalluntersuchung³ für die damalige städtebauliche Machbarkeitsstudie mit dem Fokus auf den Schienenverkehrslärm erstellt. Für das Plangebiet stellt der Schienenverkehrslärm der westlich liegenden Bahntrasse insbesondere aufgrund der Nähe die dominierende Schallquelle dar. Dem o.g. Gutachten liegen die Prognosewerte der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 vor. Es wurden im direkten Nahbereich der Bahntrasse tags wie nachts Beurteilungspegel zwischen ca. 70 und 75 dB festgestellt. Im Ergebnis ist zusammen zu fassen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB tags bzw. 45 dB nachts für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden. Im Rahmen der damaligen

² Orientierendes Baugrundgutachten, F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH, 17.08.2020

³ Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten kleinräumigen Wohngebietsentwicklung „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 13.08.2018

Planung wurde eine ca. 200 m lange Lärmschutzwand parallel zur Bahntrasse geprüft, um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern realisieren zu können.

Gemäß der o.g. Schalluntersuchung wären bei einer Lärmschutzwand mit 4 m Höhe im Erdgeschoss Minderungen um bis zu 8 dB(A) tags und um bis zu 17 dB(A) nachts möglich. Trotz dieser Maßnahme wurden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete weiterhin deutlich überschritten. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mehr als 4 m würde laut Gutachten zu keiner nennenswerten Verbesserung beitragen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Nutzens einer Lärmschutzwand für die oberen Geschosse wird daher in der jetzigen Planung auf aktive Lärmschutzmaßnahmen im eigentlichen Sinne verzichtet.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die Schallsituation auf Grundlage der aktuell verfügbaren Prognosewerte der Deutschen Bahn für das Prognosejahr 2030 und der nun vorliegenden städtebaulichen Konzeption erneut beurteilt. Aus dem nun vorliegenden Schallgutachten⁴ lassen sich weitergehende Erkenntnisse auf Grundlage der aktuellen städtebaulichen Konzeption ableiten, die in Form von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert wurden. Die Ergebnisse der Schalluntersuchung werden in Kapitel 7.11, Kapitel 8.6 bzw. im Umweltbericht dargelegt.

Straßenverkehrslärm

Erste Hinweise auf die Schallsituation im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm gibt die Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW sowie die kommunale Lärmaktionsplanung der Stadt Hilden. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass sowohl die Umgebungslärmkartierung, als auch die Lärmaktionsplanung auf EU-Recht basieren und nicht unmittelbar zur Bewertung von Lärm in der Bauleitplanung angewendet werden darf. Gleichwohl lässt sich über diese Instrumente eine erste Einschätzung zur Schallsituation ableiten.

Von den in der Umgebungslärmkartierung (Stufe 3, 2017) erfassten, dem Plangebiet am nächsten gelegenen Straßen (Bundesautobahn A 59, B 288 - Düsseldorfer Straße, L 403 - Richrather Straße), gehen aufgrund der großen Entfernung und zwischengelagerten Bestandsgebäuden keine nennenswerten Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Es sind demnach – bezogen auf die kartierten Straßenabschnitte – sowohl tags wie nachts Pegel deutlich unterhalb von 50 dB zu erwarten. Die Hofstraße selbst als nächstmögliche Verkehrslärmquelle zum Plangebiet wurde in der Umgebungslärmkartierung aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Betrachtungsschwelle von über 3 Mio. Kfz/Jahr (rd. 8.200 Kfz/Tag) nicht kartiert.

Auch in der Lärmaktionsplanung der Stadt Hilden (4. Stufe, 2024) wurde die Hofstraße aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht erfasst. Eine schalltechnische Beurteilung bezogen auf den Straßenverkehrslärm ist auf Grundlage der nationalen Bestimmungen zur Berechnung und Bewertung der Schallsituation (u.a. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erfolgt. Die Ergebnisse sind, wie bereits zum Schienenverkehrslärm aufgeführt, in den nachfolgenden Kapiteln sowie im Umweltbericht zusammengefasst.

Weitere Lärmquellen und Emittenten

Eine Analyse und Bewertung der weiteren, möglichen Lärmquellen und immissionsschutzrechtlichen Immissionen, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, sind im Kapitel 8.6 sowie im Umweltbericht zusammengefasst.

⁴ Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, Bericht 241107-5 BSI gy 201185, 03.11.2025

Erschütterung

Im März 2025 wurde eine schwingungstechnische Voruntersuchung⁵ durchgeführt. Dabei erfolgte eine 24-stündige Messung der durch die etwa 70 m entfernt verlaufende Güterzugstrecke verursachten Erschütterungen. Die Auswertung erfolgte gemäß DIN 4150, Teil 2.

Die Messergebnisse zeigen, dass bereits ohne Berücksichtigung eines Übertragungsfaktors (vom Baugrund über das Fundament bis hin zu Wänden und Decken) im Nachtzeitraum Überschreitungen der Anhaltswerte nach DIN 4150, Teil 2 zu erwarten sind. Aus diesem Grund wird gutachterlich empfohlen, die geplanten Gebäude bau- bzw. schwingungstechnisch zu entkoppeln.

Eine genaue Dimensionierung der erforderlichen Maßnahmen ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich, da das Schwingungsverhalten von Gebäuden von verschiedenen Parametern beeinflusst wird. Es wird empfohlen, im Rahmen von nachgelagerten Genehmigungsverfahren eine vertiefende schwingungstechnische Untersuchung durch ein entsprechend spezialisiertes Ingenieurbüro (für Schwingungs- und Erschütterungsschutz bzw. Baudynamik) durchzuführen und dabei auch die Auswirkungen von sekundärem Schalleintrag im Rahmen erforderlicher Maßnahmen zu beurteilen.

Im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen ist es, die gemäß Kapitel 6 formulierten Planungsziele und Plannhalte des städtebaulichen Entwurfs planungsrechtlich vorzubereiten und eine städtebauliche Ordnung im Einklang mit den Belangen des Baugesetzbuches zu erzielen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs vorbereiten.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern. Damit orientiert sich die Festsetzung an der bereits vorhandenen Nutzungstypologie im Umfeld des Plangebietes. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt, um die Flächen entsprechend der Planungsziele vorwiegend einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Darüber hinaus werden auch Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen. Dies sind zum Beispiel die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Planungsintentionen wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen.

Die Festsetzung entspricht grundsätzlich dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind

⁵ Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, Bericht 241107-5 BSI gy 201185, 12.03.2025

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschuss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz dieser Einschränkungen gewahrt.

Das allgemeine Wohngebiet wird insbesondere aufgrund anderer Festsetzungen (u.a. Maß der baulichen Nutzung) in die Teilbereiche WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 aufgeteilt. Zudem wird ein Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das dem WA 1 und dem WA 2 zugeordnet ist („zu WA 1 und WA 2“), um an dieser Stelle gemäß der städtebaulichen Konzeption die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kleinkinderspielflächen sowie die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen der Mehrfamilienhäuser nachweisen zu können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß dem Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, den städtebaulichen Entwurf umzusetzen. Mit dem Ziel, das innerstädtische Areal im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einer Neuordnung zuzuführen, wird die im städtebaulichen Umfeld vorhandene, kompakte und straßenbegleitende Bebauung aufgenommen und weiterentwickelt. Die Planung verfolgt das Ziel, ein bereits grundsätzlich erschlossenes, innerstädtisches Areal in integrierter Lage zu entwickeln und insbesondere vor dem Hintergrund des Planungsziels zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum eine angemessene Dichte bei gleichzeitiger Bereitstellung von Freiräumen zu schaffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bereiten eine dem Umfeld entsprechende, gute bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen sowie ausreichende Freibereiche vor.

Grundflächenzahl

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird insgesamt eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes geschaffen. Im Plangebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt, die dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 BauNVO entspricht, sodass eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht und den Grundsätzen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), einschließlich der an Gebäude angebauten Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt somit 0,6.

Mit der getroffenen Festsetzung gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Wohnnutzungen und dessen Übergangsbereich der Außenwohnräume sichergestellt. Die Festsetzung entspricht größtenteils dem Wortlaut des § 19 Abs. 4 BauNVO. An Gebäude angebaute Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil des Hauptbaukörpers. Um jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet im Sinne eines sparsamen Um-

gangs mit Grund und Boden hinsichtlich der GRZ der Hauptbaukörper gerecht zu werden, ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch an Gebäude angebaute Terrassen aus städtebaulichen Gründen zulässig, da sich das Plangebiet als eine der letzten Potenzialflächen für eine städtebauliche Entwicklung darstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den hohen Bedarf an gut gelegenem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten nachhaltig zu decken. Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt; die Belichtung, Belüftung und Besonnung der künftigen Nutzungen können, insbesondere mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen, weiterhin gewährleistet werden; sonstige öffentliche oder nachbarrechtliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen. Auch sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da die in § 19 Abs. 4 BauGB genannte Kappungsgrenze von 0,8 weiterhin eingehalten wird. Durch die Errichtung von Terrassen, welche durch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ ermöglicht werden, sind dennoch Eingriffe in den Bodenkörper möglich; eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Niederschlagswasserversickerung und folglich der Grundwasserneubildung ist grundsätzlich möglich. Durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen und einer ortsnahe Versickerung werden diese Eingriffe jedoch minimiert bzw. abgemildert. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Freiflächen stellen bereits einen ausgleichenden Umstand dar. Mit der Schaffung von zusätzlichen Freibereichen innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls mit ausgleichenden Maßnahmen den Anforderungen des Baugesetzbuches Rechnung getragen.

Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO, außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Flächenanteile bei der Ermittlung der Grundflächenzahl der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Dies betrifft insbesondere Stellplätze und Kleinkinderspielflächen der geplanten Mehrfamilienhäuser, die nicht unmittelbar auf dem Grundstück selbst untergebracht werden können. Die im Bebauungsplan mit „St“ festgesetzten Flächen, sowie auch die nicht räumlich bestimmten Flächen, die Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs sind (z.B. Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellanlagen), sind gleichermaßen als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO zu verstehen. Mit der getroffenen Festsetzung folgt der Bebauungsplan den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und ermöglicht so einen alternativen Umgang mit z.B. dem ruhenden Verkehr gegenüber einer ordinären Anordnung solcher Nutzung auf den Baugrundstücken selbst.

Garagengeschosse / Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Dennoch sind grundsätzlich die diesbezüglichen Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 1,2 als maximale Obergrenze zu berücksichtigen. Durch die Kombination der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich für den Bebauungsplan eine (rechnerische) Begrenzung der Geschossflächenzahl. So ergibt sich bei der Ausschöpfung der Festsetzungen z.B. für das WA 1 mit einer GRZ von 0,4 sowie maximal drei Vollgeschossen (III) eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 sodass der Orientierungswert hier ausgeschöpft wird. Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete wird der Orientierungswert aufgrund der übrigen Festsetzungen unterschritten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 Abs. 2 BauNVO ermöglicht der Bebauungsplan, die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt zu lassen. Im WA 1 ist gemäß dem städtebaulichen Konzept im Erdgeschoss ein Parkgeschoss vorgesehen, um den ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Die Festsetzung folgt den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und ermöglicht einen sparsamen und

schonenden Umgang mit Grund und Boden. Gemäß der städtebaulichen Intention sind keine Tiefgaragen vorgesehen. Damit werden einerseits mögliche Eingriffe in den Boden und weitere Flächenversiegelungen (z.B. durch Tiefgaragenrampen) vermieden. Andererseits trägt der Bebauungsplan im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung.

Aufgrund der weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Höhe baulicher Anlagen, werden durch die Nicht-Anrechnung von Garagengeschossen auf die Geschossfläche im Bebauungsplan keine wesentlichen negativen Auswirkungen vorbereitet.

Höhe baulicher Anlagen

Um insgesamt eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden in Ergänzung zur Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse die maximalen Gebäudehöhen bei Pultdächern (GH) bzw. die Trauf- und Firsthöhen bei Satteldächern (TH, FH) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Dies ist insofern planungsrechtlich erforderlich, da mit Inkrafttreten der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.01.2019 der bis dahin gängige Staffelgeschoss-Begriff bzw. die Definition eines „obersten“ Nicht-Vollgeschosses entfallen ist. Folglich wäre bauordnungsrechtlich eine Ausgestaltung mit mehreren, übereinander angeordneten Nicht-Vollgeschossen möglich. Eine planungsrechtliche Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung zur Umsetzung der städtebaulichen Planungsintention alleine über die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist somit nicht hinreichend gewährleistet. Dies soll jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) vermieden werden.

Die festgesetzten Höhen werden in Abstimmung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse getroffen, orientieren sich an typischen Ein- und Mehrfamilienhäusern und berücksichtigen jeweils die Realisierung von zusätzlichen Dach- bzw. Staffelgeschossen. So sind für die geplanten Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen (zzgl. Staffelgeschoss) Gebäudehöhen mit rund 14 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche vorgesehen.

Die künftige Bebauung vermittelt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit zwei bis drei Vollgeschossen zwischen den heterogenen Höhen der umliegenden Bestandsgebäude und gibt dem Quartier eine städtebaulich einheitliche Struktur und Identität. Die westliche Mehrfamilienhausbebauung folgt zudem dem Ziel, den schienenbedingten Schalleintrag hinreichend abzuschirmen. Dabei sind die Höhenfestsetzungen so gewählt, dass die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes ermöglicht und die geplanten Geschossigkeiten (einschließlich „Staffelgeschosse“) unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse des Plangebietes umgesetzt werden können und um eine übersteigerte Höhenentwicklung gegenüber den bestehenden Wohnstrukturen und zum Freibereich zu vermeiden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt im Bebauungsplan jeweils für die oberen Bezugspunkte. Dabei werden die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Metern über Normal-Höhennull (NHN) festgesetzt, sodass gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auch der untere Bezugspunkt hinreichend bestimmt ist. Damit wird, im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf zum Stand der frühzeitigen Beteiligung auf eine „relative“ Höhenfestsetzung verzichtet. Eine sachgemäße Beurteilung der getroffenen Höhenfestsetzungen in Bezug auf die Bestandsgebäude und Bestandstopographie kann mit den im Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen der Vermessungsgrundlage erfolgen.

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe für Pultdächer (GH) gilt als oberer Bezugspunkt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Für Satteldächer wird der obere Bezugspunkt mit der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) eindeutig bestimmt. Damit sind die Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen eindeutig geregelt.

Aufgrund der architektonisch-funktionalen Zusammenhänge dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) und die Firsthöhen (FH) durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Aufzugsüberfahrten) auf einer Fläche von in Summe bis zu 15 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dies ermöglicht Bauherren und Planern eine ausreichende, städtebaulich vertretbare Flexibilität im Hinblick auf die technische Ausgestaltung der Gebäude auf den privaten Grundstücken und dient zudem der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien. Um bereits auf Ebene des Bebauungsplanes den untergeordneten Charakter von notwendigen, technischen Anlagen planungsrechtlich gewährleisten zu können, ist die Überschreitung der festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe solcher Anlagen auf maximal 15 % der unter dem Dach- bzw. Staffelgeschoss liegenden Grundfläche zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Ausführungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt auch für die Zahl der Vollgeschosse. Die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bereiten die Umsetzung des, dem Bebauungsplan zugrunde gelegten, städtebaulichen Entwurfes vor und dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Die geplante Bebauung orientiert sich grundsätzlich an dem umliegenden Gebäudebestand. Es kann gewährleistet werden, dass die geplante Bebauung sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse an der Bebauung der näheren Umgebung orientiert und so ein städtebaulich einheitliches Quartiers- sowie harmonisches Siedlungsbild gewährleistet werden kann. Für das Plangebiet wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei (II) bzw. drei (III) begrenzt. Der Bebauungsplan gewährleistet mit den getroffenen Festsetzungen die städtebauliche Fortführung der bestehenden Bebauungstypologien im Umfeld und stärkt gleichzeitig das städtebauliche Straßenbild der Uferstraße.

Die jeweils festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse ermöglicht in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen jeweils die Ausbildung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses („zurückgestaffeltes Geschoss“) im Sinne der Landesbauordnung, sodass eine moderne Bautypologie mit Pultdächern planungsrechtlich vorbereitet wird.

Insgesamt werden auf Ebene des Bebauungsplanes mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse städtebaulich geordnete Strukturen vorbereitet, sodass auch insbesondere mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den bauplanungsrechtlich bzw. bauordnungsrechtlich einzuhaltenen Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) gewährleistet werden können.

7.3 Bauweise

Im Bebauungsplan erfolgt eine dezidierte Festsetzung zur Bauweise. Grundsätzlich werden mit den getroffenen Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vorbereitet. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise. Im WA 3.2 sind ausschließlich (freistehende) Einzelhäuser sowie im WA 4 ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

Ist keine Bauweise festgesetzt; ergibt sie sich aus den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Es gelten die allgemeinen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW (§ 6 BauO NRW). Für das WA 3.1 ist gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehen, dass entsprechend der heutigen Baukörper entlang der Hofstraße eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht wird.

Im WA 1 ist ebenfalls keine Bauweise festgesetzt, sodass sich die Bauweise ebenfalls aus den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergibt. Gemäß der städtebaulichen Konzeption und aufgrund des schienenbedingten Schalleintrags ist eine über 50 m lange, zusammenhängende Bebauung vorgesehen, die gegenüber den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Grenzabstand zu errichten ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufenster schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und sichern bestehende bauliche Strukturen ab.

Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der künftigen Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie den der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf widerspiegeln, typische Ein- und Mehrfamilienhäuser ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

Die Baufenster sind so angelegt, dass klare städtebauliche Kanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden und die umliegend bestehende städtebauliche Situation aufgreifen. So sind die Baufenster z.B. so angelegt, dass entlang der Hofstraße südlich der Planstraße begrünte Vorgartenzonen zwischen Gebäudeflucht und Bürgersteig hergestellt werden können und nördlich der Planstraße die Gebäudeflucht unmittelbar entlang des Bürgersteigs abwickelt wird. Auch für die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Gegebenheiten so festgesetzt, dass klare städtebauliche Strukturen planungsrechtlich vorbereitet werden. Insgesamt berücksichtigen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Einhaltung eines auskömmlichen Abstandes zur Straßenfläche, sodass die geplante Bebauung die Planstraße entsprechend der städtebaulichen Konzeption einfasst und Vorgärten ermöglicht. Auch sind zur Unterstützung der offenen Bauweise die Baufenster mit entsprechenden Mindestabständen zueinander festgesetzt.

Durch die Zulassung einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch lärmabschirmende Elemente um bis zu 3,5 m wird Planenden und Bauherren ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum eröffnet. Dadurch besteht – über die erforderlichen und bereits getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen hinaus – die Möglichkeit, zusätzlichen Schutz vor Schalleinträgen aus dem Schienenverkehr zu realisieren. Dies kann im Einzelfall erforderlich sein, um potenziell schutzwürdige Räume bzw. Nutzungen im Sinne der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) weitergehend vor Schienenverkehrslärm zu schützen, beispielsweise zur Herstellung lärmgeschützter Außenwohnbereiche oder zur Ermöglichung von Kleinkinderspielflächen.

Aus schalltechnisch-gutachterlicher Sicht besteht hierfür kein zwingendes Erfordernis, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch ohne derartige schallabschirmende Elemente gewahrt werden können. Vielmehr werden durch diese Regelung zusätzliche, städtebaulich verträgliche Optionen der hochbaulichen Ausgestaltung eröffnet, wodurch ein höherer Wohnkomfort sowie eine verbesserte Wohnhygiene erreicht werden können. Die Ausdehnung in nördlicher und

südlicher Richtung ergibt sich aus den hochbaulichen Konzepten des städtebaulichen Entwurfs.

Ferner berücksichtigt der Bebauungsplan die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch Erker, Loggien und Balkone um bis zu 2,0 m sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Sichtschutzwände um bis zu 3,0 m. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden auf die städtebaulichen Kubaturen der Hauptbaukörper abgestellt, gleichzeitig ermöglichen die zulässigen Überschreitungen eine flexible Ausgestaltung der o.g. Bauteile in einem städtebaulich verträglichen Umfang.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen für das jeweilige Erdgeschoss (EG) festgesetzt. Dies erfolgt einerseits, um das gemäß städtebaulichem Konzept erforderliche Parkgeschoss im Erdgeschoss der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zur Umsetzung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze planungsrechtlich vorzubereiten. Andererseits kann durch die Aufteilung und Begrenzung der Baugrenzen auf das Erdgeschoss sichergestellt werden, dass eine Differenzierung beim geplanten Hauptbaukörper stattfindet, sodass eine übermäßige Ausnutzung der Flächen vermieden werden kann. Damit sichert der Bebauungsplan einen ausreichenden Abstand des Hauptbaukörpers in den aufsteigenden (oberhalb des Erdgeschosses liegenden) Geschossen zum westlich angrenzenden Freiraum.

Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt wird einerseits die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt, andererseits auch gleichzeitig ein städtebaulich verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

7.5 Flächen für Stellplätze

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr insgesamt die Gewährleistung eines städtebaulich ansprechenden Siedlungsbildes unterstützt und gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren und eine Flexibilität in der Anordnung und Ausgestaltung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr für Bauherren und Architekten zu gewähren. Die Festsetzungen gewährleisten die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden.

Der Bebauungsplan bereitet die unter Kapitel 6.3 dargelegte städtebauliche Konzeption im Umgang mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätzen durch Festsetzung von ausreichenden Flächen zur Umsetzung von Garagen (Ga), Carports (Cp) und oberirdischen, offenen Stellplätzen (St) vor. Die im allgemeinen Wohngebiet „zu WA 1 und WA 2“ (westlich von WA 4) festgesetzte Fläche für Stellplätze dient dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2.

Die im Bebauungsplan mit „St“ festgesetzten Flächen, sowie auch die nicht räumlich bestimmten Flächen, die Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs sind (z.B. Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenabstellplätze), sind gleichermaßen als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO BauNVO zu verstehen.

Zugunsten einer städtebaulich vertretbaren Flexibilität sind offene, oberirdische Stellplätze auch in den für Carports (Cp) und Garagen (Ga) festgesetzten Flächen zulässig.

Um insgesamt im Sinne des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes der Stadt Hilden einen positiven Beitrag auf das Mobilitätsverhalten der Nutzer des Plangebietes und den Umweltverbund leisten zu können, sind Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Mit dem Nachweis von Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken wird insgesamt ein positiver Beitrag auf den Parkdruck im öffentlichen Raum geleistet.

7.6 Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anlagen zur dauerhaften Unterbringung von privaten, beweglichen Abfallsammelbehältern (Mülltonnen) ausschließlich innerhalb von Gebäuden, eingefriedeten, oberirdischen Flächen (Mülltonnenabstellplätze) oder in Mülltonnenschränken zulässig sind. Darüber hinaus sind die örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen.

Aus der Festsetzung geht hervor, dass die gegenständlichen Anlagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorbehaltlich der genannten Einschränkungen allgemein zulässig sind.

Ziel dieser Festsetzung ist es, für die überwiegend gemeinschaftlich genutzten Freianlagen des Plangebietes ein insgesamt geordnetes Quartiersbild vorzubereiten und die Unterbringung von Abfallsammelanlagen in einer qualitätvollen Anordnung zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan mit „St“ festgesetzten Flächen, sowie auch die nicht räumlich bestimmten Flächen, die Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs sind (z.B. Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenabstellplätze), sind gleichermaßen als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO BauNVO zu verstehen.

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

Die gemäß der Artenschutzprüfung⁶ festgestellten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen überführt, sodass der erforderliche Ausgleich der ermittelten Verbotstatbeständen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes manifestiert ist. Alternative Ausführungen, die von den in der Artenschutzprüfung dargestellten Ausführung abweichen, sollen ausnahmsweise ermöglicht werden. Im Abwägungsprozess wurde eine Stellungnahme eingebracht, die einen alternativen Standort für die Nisthilfen auf der benachbarten Streuobstwiese favorisiert hat. Eine solche Ausführung wird daher ausnahmsweise als Option eröffnet, ist jedoch erst im nachgelagerten Genehmigungsverfahren und vorbehaltlich der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret zu entscheiden. Die Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

7.8 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann dem Kapitel 6.3 bzw. die technische Erschließung Kapitel 6.4 entnommen werden. Grundsätzlich folgen die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Zielsetzung, das Erschließungskonzept planungsrechtlich vorzubereiten. Die erforderlichen erschließungstechnischen Um- und Neubauten werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages verbindlich geregelt.

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP, Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden, Dr. Ulf Schmitz, 18.11.2024

Straßenverkehrsfläche

Der bestehende Teil der Hofstraße im Zufahrtbereich des Plangebietes wird gemäß dem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Straße mit seinen vorhandenen Nebenanlagen (u.a. Gehwege, Parkplätze) in seiner Gesamtheit und mit seiner derzeitigen Funktionserfüllung planungsrechtlich zu sichern und die notwendigen Umbauten der Plangebietszufahrt auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich vorzubereiten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die im Kapitel 6.3 beschriebene Erschließung des Plangebietes wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die innere Erschließung erfolgt dabei gemäß der städtebaulichen Konzeption mit einem Anschluss an die Hofstraße etwa im Bereich der derzeitigen Grundstückszufahrt. Von dort führt eine nach Westen verlaufende „Mischverkehrsfläche“ in das Quartier, die sich in der Quartiersmitte aufweitet und als Stichstraße nach Süden abknickt. Die Quartiersmitte ist ausreichend dimensioniert, um als Wendeanlage für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge zu dienen.

Mit der Festsetzung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere Familien, anzusprechen. Die Planstraße erhält damit eine zusätzliche Funktion als Ort des sozialen Austauschs und als informeller Kinderspielbereich, wodurch der motorisierte Verkehr innerhalb des Quartiers zurücktritt. Die Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ermöglicht die Umsetzung einer „Spielstraße“ (Verkehrszeichen 325.1).

7.9 Grünflächen

Vorbereitend für das Ziel der zentralen und ortsnahen Versickerung der anfallenden Niederschläge wird der westliche Teil des Geltungsbereichs durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese mit Regenwasserversickerung“ festgesetzt. Die Fläche dient vorwiegend der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie der Begrünung als artenreiche Mähwiese.

Zusätzlich wurde die Versiegelung der Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen auf 10 % begrenzt. Ergänzend sind Revisionswege innerhalb der Grünfläche auf maximal 15 % der festgesetzten Grünfläche mit ausschließlich wasserdurchlässigen Böden zulässig. Die Begrenzung der Flächenanteile für Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind aus der vorliegenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung abgeleitet und erlauben einen städtebaulich verträglichen Puffer, um im Rahmen der späteren wasserrechtlichen Genehmigungs- und Ausführungsplanung eine planerische Flexibilität einräumen zu können. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist der Schmutzwasserkanal in Richtung Karnaper Straße geplant. Eine Versiegelungswirkung dieses Kanals ist für die festgesetzten, maximal zulässigen Flächenbegrenzungen für Abwasserbeseitigungsanlagen nicht anzunehmen. Die diesbezüglichen Flächen sind daher nicht zu berücksichtigen.

Um einen Ausgleich zu der stellenweisen Versiegelung und eine Integration in die Umgebung zu ermöglichen, sind die übrigen Flächenteile, die nicht durch die Abwasserbeseitigung belegt werden, mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Der südliche Abschluss der Planstraße wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um einerseits eine räumliche Barriere nach Süden zu ermöglichen. Ein verkehrlicher Anschluss der südlich anschließenden Grundstücksteile soll durch den Bebauungsplan nicht vor-

bereitet werden. Andererseits wird die festgesetzte Anpflanzfläche, welche den Großteil des gesamten Plangebietes einrahmt, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche komplettiert, sodass auch in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum ein geordnetes, durchgrüntes Quartiersbild zum Tragen kommt.

7.10 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte

Entsprechend der Entwässerungsplanung (vgl. Kapitel 6.4) ist die Ableitung der auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschläge in eine zentrale Versickerungsanlage westlich des Plangebietes vorgesehen. Die Regenwasserführung erfolgt über eine oberflächennahe Rinnenentwässerung innerhalb der Straßenverkehrsfläche und über das allgemeine Wohngebiet WA 1. Die Wasserführung erfordert daher ein Geh- und Leitungsrecht (GL) zugunsten der Leitungsbetreiber. Eine Überbauung durch Gebäude bzw. bauliche Anlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der städtebaulichen und entwässerungstechnischen Konzeption zulässig, sofern die Funktion und Zugänglichkeit der oberflächennahen Rinnenentwässerung nicht beeinträchtigt wird.

Auch die geplante Schmutzwasserkanalisation wird über ein Leitungsrecht (L) zugunsten der Leitungsbetreiber bereits auf Bebauungsplan-Ebene vorbereitet. Gemäß der ständigen Rechtsprechung können mit Leitungsrechten auch Gehrechte zugunsten des Leitungsbetreibers impliziert werden. An dieser Stelle ist gemäß der städtebaulichen und entwässerungstechnischen Konzeption eine vollständige Überbauung durch das Plangebäude vorgesehen. In Abstimmung mit der Entwässerungsplanung kann trotz der Überbauung die Wartung und Instandhaltung gewährleistet werden, sodass aufgrund dessen im Bebauungsplan auf ein explizites Gehrecht verzichtet wird.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung⁷ zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt. Die einzelnen Ergebnisse sind dem Kapitel 8.6 bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms wurden gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ untersucht und bewertet.

Eine Übernahme der aus dem Schallgutachten resultierenden immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen in Form von verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist erfolgt. Dabei sind die schallabschirmende Bebauung im WA 1, passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) sowie weitere Vorkehrungen zum Schutz von Außenwohnbereichen und der Nachtruhe in den Bebauungsplan eingegangen. Eine schalloptimierte Grundrissanordnung ist bereits grundsätzlich im städtebaulichen Konzept mitgedacht und wurde im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Ziel der Festsetzung ist es, mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 einen zusammenhängenden Gebäuderiegel planungsrechtlich vorzubereiten, sodass eine weitestgehende Schallabschirmung und damit eine deutliche Lärminderung für die übrigen Bereiche des Plangebietes erzielt werden kann. Die geplante Bebauung ersetzt damit eine aktive Schallschutzwand. Wie bereits zu den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeführt, ist die Überschreitung der festgesetzten

⁷ Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, Bericht 241107-5 BSI gy 201185, 03.11.2025

Baugrenzen zulässig, um weitere schallabschirmende Elemente an der Fassade der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Das Erfordernis einer sogenannten „Baureihenfolge“, wie sie im Schallgutachten empfohlen wird, ist auf Ebene des Bebauungsplanes in Form einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu verneinen. Eine solche Festsetzung greift zu stark in die verfassungsgemäßen Eigentumsrechte nach Art. 14 Grundgesetz (GG) ein. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde im Rahmen des Schallgutachtens ausreichend dargelegt, dass auch mit den übrigen Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Daraus resultiert, dass zunächst auch ohne die schallabschirmende Bebauung höhere Anforderungen zu stellen sind. Dieser Worst Case wurde durch die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, der Bereiche mit Beurteilungspegeln von >62 dB(A) tags zum Schutz der Außenwohnbereiche sowie der Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe jeweils in freier Schallausbreitung, also ohne schallabschirmende Planbebauung, berücksichtigt.

Aus den Untersuchungen des Schallgutachtens mit den Gebäudelärmkarten geht hervor, dass mit der (schrittweisen bzw. vollständigen) Entwicklung des Bebauungsplanes geringere Anforderungen an Außenbauteile, Außenwohnbereiche und Schalldämmlüfter erforderlich werden, als im Vergleich zur Untersuchung in freier Schallausbreitung. Diesen Umstand berücksichtigt der Bebauungsplan in Form einer sogenannte Öffnungsklausel.

7.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische Anlegung der Außenanlagen (insbesondere in Bezug auf die privaten Grundstücksflächen) planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch die Schaffung von neuen Habitaten ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohn- und Gemeinschaftsgärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorbereiteten Nachverdichtungen in Teilbereichen abgemildert werden. Mit der geplanten Folgenutzung im Plangebiet wird zugunsten einer optimierten, städtebaulichen Integrität in die städtebauliche Umgebung auf ein durchgrüntes Siedlungsbild abgezielt.

Pflanzenanforderungen / Pflanzlisten

Um insgesamt eine auf Dauer angelegte Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, gilt für sämtliche getroffene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dass diese fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Für die festgesetzte Dachbegrünung sind zusätzlich die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu berücksichtigen.

Auch für Pflanzungen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, wird empfohlen, standortgerechte und klimaresistente Arten zu verpflanzen, sowie insektenfreundliche Pflanzen, Bienentrachtpflanzen und/oder Vogelnährgehölze zu verwenden.

Mit den jeweils in den Festsetzungen gewählten Gehölzarten, Pflanzqualitäten bzw. Pflanzschemen kann Sorge dafür getragen werden, dass bereits frühzeitig bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ein durchgrüntes Quartiersbild erreicht wird und geeignete, standortgerechte Pflanzen zur Auswahl kommen, die mit den jeweils gewählten

Mindestqualitäten bereits ökologische und sonstige Funktionen (Verschattung, Filtervermögen, Habitat) übernehmen können. Um insgesamt eine zusammengehörige Gestaltung der Freianlagen erzielen zu können, soll ausschließlich auf die in den Pflanzlisten aufgeführten Pflanzenarten zurückgegriffen werden.

Während die Standortverträglichkeit (z.B. Anwuchserfolg, teilweise Nordlage, Platzverhältnisse in Vorgartenzonen, Wuchsklassen) im Vordergrund der aufgeführten, vorwiegend heimischen Arten steht, sind gemäß der städtebaulichen Planungsintention zukunftsgerichtet auch klimaresistente Faktoren in Anlehnung an die Straßenbaumliste der GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) in die Listen eingeflossen (z.B. Kupfer-Felsenbirne, Hartriegel). Gleichmaßen wurden insektenfreundliche Pflanzenarten sowie auch Vogelnährgehölze (z.B. Kornelkirsche, Schwarzer Holunder) in die Pflanzlisten aufgenommen, um insgesamt den ökologischen Bedürfnissen bereits auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Als insektenfreundliche Pflanzen und Vogelnährgehölze im Sinne dieses Bebauungsplanes gelten heimische Pflanzenarten (insb. Obstbäume, Wildsträucher, Kraut- oder Blühpflanzen, Stauden, Gehölze), die als nektarreiche (Bienen-)Trachtpflanzen, beerenreiche (Vogel-)Nährgehölze und/oder als Unterschlupf bzw. Nistplatz für Vögel dienen können. Als insektenfreundliche Pflanzen, Bienentrachtpflanzen oder Vogelnährgehölze können z.B. Wegwarte (*Cichorium intybus*), Disteln (*Cirsium spec.*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zur Auswahl kommen. In den Pflanzlisten des Bebauungsplanes wurde bereits eine Auswahl an solchen Pflanzarten getroffen. Weitere geeignete Pflanzarten können z.B. den Publikationen des BUND oder NABU entnommen werden.

Heckenpflanzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist es vorgesehen, das Plangebiet nahezu vollständig entlang der äußeren Grenzen mit einer mindestens ein- bzw. zweireihigen Schnitt- oder Strauchhecke zu umgeben. Die für diese Fläche vorgesehenen Bereiche sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Dachbegrünung

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorbereitung einer höheren Versiegelung im Vergleich zum heutigen Bestand sind die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche ab 8 m² (z.B. Garagen, Carports oder Mülleinhausungen) mit Flachdächern auf einer mindestens 12 cm starken Vegetationstragschicht mindestens extensiv zu begrünen. Dies hat mindestens mit einer Ansaat aus einer autochthonen (heimischen) und artenreichen Saatgut-Mischung zu erfolgen. Damit wird u.a. ein positiver Beitrag zum Retentionsvermögen und auf das Mikroklima im Plangebiet gewährleistet.

Von der festgesetzten Dachflächenbegrünung sind verglaste Flächen, erforderliche Revisions- und Wartungswege sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge) ausgenommen. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der architektonisch-funktionalen Abhängigkeiten (z.B. barrierefreies Bauen, Statik) sowie um Bauherren und Planern eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Dachflächen zu ermöglichen.

Baumstandorte

Um eine durchgrünte, qualitätvolle Quartiersgestaltung sicher zu stellen und um einen möglichen Habitatverlust abzumildern, sind im Bebauungsplan Baumstandorte umzusetzen. Mit der getroffenen Festsetzung wird durch die Baumpflanzungen zudem ein positiver Beitrag für das Mikroklima geleistet.

Die Festsetzung sieht für die Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen eine Quotierung bezogen auf die Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO („Fläche

des Baugrundstücks“) vor. Die Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes sind der Grundstücksfläche bei der Ermittlung der anzupflanzenden Anzahl von Bäumen hinzuzurechnen; dies ist explizit für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bezogen auf die Baugebiete „zu WA 1 und WA 2“ anzuwenden.

Die sich aus der Quotierung ergebende Gesamtanzahl je Baugrundstück bzw. je Baugebiet ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet, welches mit Blick auf die Umsetzbarkeit und Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW einer fachlichen landschaftsarchitektonischen Plausibilitätsprüfung unterzogen wurde.

Die Planungsintention des Bebauungsplanes auf Grundlage des landschaftsarchitektonisch plausibilisierten städtebaulichen Konzeptes geht davon aus, dass je Hauseinheit (d.h. je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Festsetzung der Quotierung ermöglicht, dass die Planungsintention auch bei veränderter Grundstücksstruktur (Teilung, Zusammenlegung, WEG) rechtssicher umgesetzt werden kann.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im WA 1 und WA 2 ist die gewählte Baumanzahl bzw. die sich daraus ergebende Quote aufgrund von zusätzlichen bauordnungsrechtlich erforderlichen Flächeninanspruchnahmen (z.B. Kleinkinderspielflächen, Aufstell- und Bewegungsflächen zur Brandbekämpfung) als Mindestmaß folgerichtig und ermöglicht so eine städtebaulich vertretbare Flexibilität zur Gewährleistung einer technisch-funktionalen Hochbauplanung.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes „zu WA 1 und WA 2“ sind zusätzlich zu der Baumanzahl, die sich aus der Quotierung ergibt, drei weitere Baumstandorte mit entsprechenden Baumscheiben zur Anpflanzung auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, die geplanten oberirdischen Stellplätze, die der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im WA 1 bzw. WA 2 zugeordnet werden, durch Baumstandorte zu gliedern und zu durchgrünen. Um eine städtebaulich verträgliche Umsetzung der Stellplätze zu gewährleisten, darf von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten um jeweils bis zu 3,5 m abgewichen werden.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind zwei Straßenbäume anzupflanzen. Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist ein gegenüberliegendes Baumtor im Bereich des Verschwenks der Planstraße vorgesehen. Eine zeichnerische, und damit räumliche Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan nicht, um im Rahmen der späteren Ausführungsplanung der Erschließungskonzeption ausreichend flexibel mit den Baumstandorten umgehen zu können. Auch auf eine Festsetzung zur Baumscheibe wird verzichtet; die Anforderungen ergeben sich aus den einzuhaltenden FLL-Richtlinien und sind im Rahmen des Erschließungsvertrages zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan berücksichtigt somit insgesamt mindestens 15 Baumstandorte auf den Privatgrundstücken sowie zwei Straßenbäume.

Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Ergänzend zu den Pflanzgeboten gemäß Festsetzungen Ziffer 10 ff. ist gemäß § 8 BauO NRW zu berücksichtigen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen sind gemäß der Bauordnung unzulässig.

Der Bebauungsplan präzisiert zusätzlich die obligatorischen Regelungen der Landesbauordnung in Ziffer 10.7 und gibt vor, dass mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit insektenfreundlichen Pflanzen, Bienentrachtpflanzen und/oder Vogelnährgehölzen in Form von Gräsern, Wiesenpflanzen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und/oder Gehölzen zu bepflanzen sind.

Zur Definition von insektenfreundlichen Pflanzen, Bienentrachtpflanzen oder Vogelnährgehölzen im Sinne dieses Bebauungsplanes wird auf das vorherige Unterkapitel „Pflanzenanforderungen / Pflanzlisten“ verwiesen.

Die getroffenen Festsetzungen haben zum Ziel, die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes insgesamt abzumildern und einen positiven Beitrag zum Artenreichtum, Mikroklima und Filtervermögen zu leisten und um insgesamt den ökologischen Bedürfnissen bereits auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

7.13 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass insgesamt ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird. Gleichzeitig verbleiben aber auch der individuellen Gestaltung angemessene, städtebaulich vertretbare Möglichkeiten. Um ein einheitliches, zusammengehöriges Siedlungsbild zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften an die umliegend bestehende Bebauung orientiert bzw. weiterentwickelt, sodass sich das Plangebiet in die spezifischen Eigenheiten der Umgebung integriert, gleichzeitig aber auch eine eigenständige, städtebauliche Identität des neuen Quartiers entfalten kann.

Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung), Baukörpergestaltung

Entsprechend den o.g. Ausführungen sowie zur planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind zur Sicherstellung eines städtebaulich einheitlichen, identitätsstiftenden Quartiersbildes im allgemeinen Wohngebiet für die Hauptbaukörper ausschließlich Pultdächer mit bis zu 25° Dachneigung bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Dabei erfolgt eine gemäß der städtebaulichen Konzeption differenzierte Betrachtung für die projektierten Mehrfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die Einfamilienhäuser im WA 3.1 und WA 3.2 sowie für die Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 4.

Für die geplanten Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die jeweils aneinandergrenzenden Doppelhaushälften zueinander in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie hinsichtlich Fassadenmaterial und -Farbe einheitlich zu gestalten. Damit gewährleistet der Bebauungsplan ein einheitlich gestaltetes Erscheinungsbild und sichert in Bezug auf die jeweiligen Gebäude eine qualitätvolle Zusammengehörigkeit.

Glasierte oder engobierte Dachsteine bzw. -pfannen werden zur Vermeidung von Lichtreflexionen sowie Blendungen ausgeschlossen. Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie (2000/60/EG) nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

Einfriedungen

Mit Rücksicht auf ein einheitlich gestaltetes und durchgrüntes Ortsbild werden Einschränkungen zu Einfriedungen getroffen, gleichzeitig aber den künftigen Nutzern städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders und des Eigentumsschutzes gegeben.

Einfriedungen sind ausschließlich mit bis zu 2,0 m Höhe als Strauch- oder Schnitthecke, als Stabgitterzäune in Kombination mit Strauch- oder Schnitthecken, oder mit bis zu 0,6 m Höhe als Sockelmauern zulässig. Die gewählte Höhe von maximal zwei Metern erfolgt in Anlehnung an das Nachbarschaftsgesetz NRW.

Mit dem Ausschluss von Flechtbändern oder ähnlichen Anbringungen zum Sichtschutz kann ein insgesamt einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild gewährleistet werden. Zusätzlich können artenschutzbezogen wichtige Trittsteine und Verbindungen zwischen den Habitatstrukturen insbesondere für Vogelarten gewährleistet werden.

Im Bereich von Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände zum Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m (gemessen an der rückwärtigen Gebäudeflucht) zulässig. Diese und weitere Vorgaben zur Materialität von Terrassentrennwänden ermöglichen einen städtebaulich verträglichen Umgang sowie ein geordnetes Quartiersbild. Gleichzeitig werden damit städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Wahrung der Privatsphäre eröffnet.

Abgrabungen

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen werden als unzulässig festgesetzt, sodass eine Verunstaltung der Geländeoberfläche durch solche Abgrabungen vermieden und damit ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild im Hinblick auf die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gewährleistet werden kann.

Standorte von Abfallsammelbehältern und Fahrradabstellanlagen

Der Bebauungsplan setzt die Gestaltung der Standorte von beweglichen Abfallsammelbehältern und Fahrrädern fest. So ist die dauerhafte Unterbringung von Mülltonnen nur innerhalb von Gebäuden (z.B. in Müllräumen) oder auf eingefriedeten Flächen (Mülltonnenabstellplätzen) oder eingefriedeten Einhausungen (z.B. in Mülltonnenboxen) zulässig.

Die oberirdischen Mülltonnenabstellplätze, Einhausungen und Schränke (also diejenigen Standorte, die nicht bereits in Gebäuden untergebracht werden) sind dabei an mindestens zwei Seiten mit Hecken, Sträuchern, Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. Diese Festsetzung erfolgt, um die Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze in die gärtnerisch zu gestaltenden Freibereiche der jeweiligen Baugrundstücke ortsbildschonend zu integrieren.

Die Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze oder Mülltonnen- und Fahrad einhausungen sind mit einer Höhe von mindestens 1,20 m einzugrünen. Dies gewährleistet, dass bereits frühzeitig bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ein durchgrüntes Quartiersbild erreicht wird, die Sicht auf die jeweiligen Mülltonnen bzw. Fahrräder ausreichend vermieden sowie die Abstellplätze in die gärtnerische Gestaltung der Freianlagen integriert werden können.

7.14 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Planbetroffene, Bauherren, Planer und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hierdurch werden u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr, der Bodendenkmalpflege sowie den Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

8 Umweltauswirkungen

8.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt, um alle umweltrelevanten Belange umfassend zu bewerten. Dieses Verfahren ermöglicht eine detaillierte Betrachtung sämtlicher Umweltaspekte und umfasst unter anderem die Erstellung

eines Umweltberichts. Zudem wird in einem Regelverfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung vorgenommen, so dass auch Maßnahmen zur Kompensation berücksichtigt werden können.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind grundsätzlich Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter werden im Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 13 und § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die die Planung verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffes reduzieren. Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung wurden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages⁸ ermittelt und im Umweltbericht zusammengefasst.

8.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Klimarelevanz

Mit der Umsetzung der Planung wird gegenüber dem heutigen Realbestand eine höhere Versiegelung des Plangebietes vorbereitet. Eine straßenseitige Bebauung mit einer höheren Versiegelungsrate ist bereits heute nach § 34 BauGB zulässig. Für die hinteren Grundstücksteile stellen der Regionalplan und der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. als Wohnbaufläche dar; somit ist die planerische Entscheidung zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes mit einer höheren Versiegelungsrate als Bauerwartungsland bereits grundsätzlich erfolgt.

Gleichwohl ist im Bebauungsplanverfahren ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu erstellen. Im Rahmen dessen erfolgt eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Feststellung von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Auch wurden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen, um die Versiegelungsrate einzuschränken und Maßnahmen (z.B. grünordnerische Festsetzungen) geprüft, um insgesamt die Auswirkungen einer zusätzlichen Versiegelung zu vermeiden bzw. zu mindern.

Das städtebauliche Konzept sieht bereits ein insgesamt durchgrüntes Quartiersbild vor, um die klimatischen Auswirkungen der Planung abzumildern. So werden private Wohn- und Gemeinschaftsgärten, Straßenbäume und gärtnerisch angelegte Vorgartenbereiche geplant. Die Dachflächen von Garagen bzw. Carports werden extensiv begrünt; damit kann ein positiver Beitrag auf das Mikroklima und das Retentionsvermögen geleistet werden. Mit einer ortsnahen Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge (vgl. Kapitel 6.4) kann dem Boden-Wasser-Haushalt und zur Grundwasserneubildung Rechnung getragen werden. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden im Umweltbericht eingearbeitet.

Im Verfahren wurden die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert, die Erkenntnisse im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag fortgeschrieben und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

⁸ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 10.12.2025

Der naturschutzfachliche Eingriff wird über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 10.211 Ökopunkte (LANUK-Bewertungsverfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2.

8.4 Natur und Landschaft

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich unmittelbar südwestlich der Karnaper Straße. Das Landschaftsschutzgebiet „Hilden Süd-West“ mit der Objektkennung LSG-4807-0007 setzt als Schutzziel insbesondere die Erhaltung des Garather Waldes, die Sicherung von bedeutenden Flächen mit Wasserspeicherfunktion und die hohe Erholungseignung fest. Teile des Landschaftsschutzgebietes werden auch als Biotopverbund „Wälder bei Garath“ (VB-D-4807-010) klassifiziert.

Zudem befindet sich etwa 230 m östlich des Plangebietes der Biotopverbund „Itterbach bei Hilden“ (VB-D-4807-012) mit dem Schutzziel zur Erhaltung eines innerstädtischen Fließgewässers und dem Entwicklungsziel zur Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässers.

Im unmittelbaren Umfeld und innerhalb eines Wirkradius von 300 m Entfernung zum Plangebiet kommen keine Natura-2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete nach landesrechtlicher, nationaler oder internationaler Gesetzgebung vor.

8.5 Artenschutz

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu untersuchen und mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen sowie durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden, abzumildern oder auszugleichen.

Für das Plangebiet liegen eine Artenschutzprüfung „Stufe 1“⁹, eine Artenschutzprüfung „Stufe 2“¹⁰ sowie eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung¹¹ vor. Die Erkenntnisse der vorliegenden Artenschutzprüfungen sind im Umweltbericht bzw. im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

Die vorgenannten Artenschutzprüfungen aus dem Jahr 2017/2018 berücksichtigen für die vorausgegangene städtebauliche Machbarkeitsstudie einen größeren Geltungsbereich, sodass dort festgestellte Habitate, Vorkommen von Individuen sowie auch Maßnahmen für Bereiche außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs geprüft und vorgegeben worden sind. Ein unmittelbarer Rückschluss der dort formulierten Maßnahmen auf etwaige Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes kann daher nicht erfolgen. Zudem sind die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Belange aufgrund der sogenannten Siebenjahresfrist zu aktualisieren; so wurde durch die Aktualisierung von 2024 u.a. ein erneuter Abgleich mit den aktuellen Messtischblättern und eine Überprüfung der Biotopstrukturen im Plangebiet vorgenommen.

Im Ergebnis der Aktualisierung von 2024 kann zusammengefasst werden, dass folgende Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind:

⁹ Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes, Umweltbüro Essen, 31.07.2017

¹⁰ Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Dr. Ulf Schmitz, 26.06.2018

¹¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP, Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden, Dr. Ulf Schmitz, 18.11.2024

- Zur Vermeidung des Zugriffsverbots gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darf das Dach des zum Abriss vorgesehenen Einfamilienhauses nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.10. eines jeden Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres) abgerissen werden.
- Zur Kompensation des Wegfalls potenzieller Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen müssen in die Fassaden der geplanten Gebäude insgesamt mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere angebracht werden.
- Zur Vermeidung des Zugriffsverbots gemäß § 44 BNatSchG ist die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gebüsch oder sonstiger Vegetation nur im Zeitraum vom 01.10. eines jeden Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse müssen an den verbleibenden Bäumen auf der Fläche des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung mindestens drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen (davon ein Nistplatz für Stare) angebracht werden.
- Zur Vermeidung des Zugriffsverbots gemäß § 44 BNatSchG darf der Gartenteich nur im Winterhalbjahr außerhalb der Aufenthaltszeit von Amphibien (15.11. eines jeden Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres) entfernt werden.
- Zur Kompensation des Wegfalls des Gartenteiches sollte ein fischfreier Ersatzteich vorgesehen werden.

Die formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

8.6 Immissionsschutz

Schieneverkehrslärm

Die wesentlichen Erkenntnisse zum Schienenverkehrslärm wurden bereits in Kapitel 6.6 bzw. Kapitel 7.11 dargelegt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm wurden im Verfahren konkretisiert und als Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt. Zudem erfolgt eine nähere Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht.

Demzufolge liegen in der sogenannten freien Schallausbreitung (also ohne Planbebauung mit Eigenabschirmung) bei einer Rechenhöhe von 8 m im Bereich der westlichen Planbebauung Beurteilungspegel von 65 bis 70 dB tags und nachts vor. Die Pegelunterschiede gegenüber der Voruntersuchung von 2018 mit Beurteilungspegel zwischen ca. 70 und 75 dB sind grundsätzlich auf die von der Deutschen Bahn hoheitlich zur Verfügung gestellten Verkehrsmengen für den Prognosehorizont 2030 und auf organisatorische bzw. sonstige Maßnahmen an der Lärmquelle (z.B. Umrüstung auf lärmarme Bremsen und Schienen) der Deutschen Bahn bzw. des Eisenbahn-Bundesamtes zurückzuführen.

Gemäß den jetzt vorliegenden Untersuchungsergebnissen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB tags bzw. 45 dB nachts um bis zu 12 dB im Tagzeitraum bzw. um bis zu 23 dB im Nachtzeitraum überschritten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zudem die anerkannte Gesundheitsschwelle von 70 dB tags bzw. 60 dB nachts zu berücksichtigen. Gemäß den vorliegenden Ergebnissen liegen im Nachtzeitraum Überschreitung dieses Schwellenwertes um bis zu 10 dB vor.

Aufgrund dieser im Plangebiet vorliegenden Beurteilungspegel ist in der planerischen Abwägung der sogenannte aktive Schallschutz z.B. in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zu prüfen. Daher wurden in der vorliegenden Untersuchung als „Ansatz A“

eine ca. 200 m lange, 4 m hohe Lärmschutzwand (LSW) unmittelbar entlang der Schienentrasse, sowie als „Ansatz B“ eine ca. 120 m lange, 4 m hohe LSW unmittelbar entlang der Plangebietsgrenzen untersucht.

Für den Ansatz A sind für das gesamte Plangebiet, auch in den oberen Geschossen, Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB im Tag- und Nachtzeitraum festzustellen; lediglich für das südwestlich geplante Mehrfamilienhaus ergeben sich in Teilen für die oberen Geschosse im Nachtzeitraum Pegel von knapp über 60 dB. Insgesamt ist zwar durch den Ansatz A mit einer wesentlichen Minderung der Beurteilungspegel zu rechnen, die Orientierungswerte von 55 dB tags bzw. 45 dB nachts werden aber weiterhin um bis zu 5 dB tags bzw. 15 dB nachts überschritten, folglich trotz einer LSW passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Für den Ansatz B sind für weite Teile des Plangebietes, insbesondere im Plangebiet-sinneren entlang der Planstraße, bei 2 m Rechenhöhe zwar Beurteilungspegel von nur noch zwischen 55 und 60 dB tags festzustellen. Allerdings lassen die Ergebnisse auch erkennen, dass der Schallschirm für die übrigen Bereiche im Norden und Süden mit Pegeln zwischen 60 und 65 dB nicht den gewünschten Effekt mit sich bringt. Bereits ab einer Rechenhöhe von 5 m sind im gesamten Plangebiet Pegel von bis zu 65 dB im Tagzeitraum bzw. von über 65 dB im Nachtzeitraum festzustellen. Auch für den Ansatz B bleiben folglich die Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebietes weiterhin und deutlich überschritten, sodass auch hier trotz einer LSW weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich blieben.

Analog zu den Erkenntnissen der Voruntersuchung aus dem Jahre 2018 würde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mehr als 4 m zu keiner nennenswerten Verbesserung beitragen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Nutzens einer Lärmschutzwand für die oberen Geschosse wird daher in der jetzigen Planung auf aktive Lärmschutzmaßnahmen im eigentlichen Sinne verzichtet. Vielmehr soll die Planung eine effektive Kombination verschiedener Maßnahmen verfolgen, die dem planerischen Ansatz zur Umsetzung von gefördertem Wohnen auch im Einklang mit Kosten sparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung trägt.

Anstatt einer eigenständigen Lärmschutzwand dienen die westlich geplanten, parallel zur Bahntrasse aufgereihten Mehrfamilienhäuser selbst als Schallschirm und ermöglichen so ruhigere Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes. So werden die übrigen Gebäude nicht nur geringeren Lärmwerten ausgesetzt, sondern auch die privaten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien).

Die im Westen geplanten Mehrfamilienhäuser werden selbst vor dem Bahnlärm durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geschützt. Mit einer schalloptimierten Grundrissanordnung sollen zudem schutzbedürftige Wohnräume an den vom Schienenlärm abgewandten Fassadenbereichen angeordnet werden. Wie im städtebaulichen Konzept bereits berücksichtigt, kann dies z.B. durch eine Laubengangerschließung verwirklicht werden, sodass schutzwürdige Wohnräume nicht vom Bahnlärm betroffen sind.

Um auch nachts einen erholsamen und gesunden Schlaf gewährleisten zu können, wurde im Verfahren das Erfordernis von fensterunabhängigen Schalldämmlüftern für Schlafräume gutachterlich geprüft. Die DIN 18005 gibt zum Erfordernis von fensterunabhängigen Schalldämmlüftern einen Beurteilungspegel von über 45 dB nachts an. Nach den derzeitigen Untersuchungen trifft das gemäß einer dreidimensionalen Fassadenuntersuchung im Schallgutachten an nahezu allen Fassadenbereichen zu. Im Bebauungsplan wurden daher entsprechende Festsetzungen getroffen.

Ferner ist den privaten Außenwohnbereichen eine besondere Gewichtung zu geben. Auch hierfür wurden im Verfahren die Anforderungen gutachterlich geprüft, die als entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden sind. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung wird zum Schutze von Außenwohnbereichen die Schwelle

für eine ungestörte Kommunikation mit einem Beurteilungspegel bis 62 dB tags benannt. Diese Schwelle wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere im Erdgeschoss (für Wohngärten und Terrassen) in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten. In den oberen Geschossen (für z.B. Balkone, Loggien, Dachterrassen) können, insbesondere an den vom Schall abgewandten Fassaden, Bereiche unterhalb dieser Schwelle festgestellt werden. An den übrigen Fassadenbereichen sollten daher weitere, gängige schallabschirmende Maßnahmen unmittelbar an den Außenwohnbereichen umgesetzt werden. Dies kann z.B. in Form von seitlichen Prallscheiben, hochgezogenen Brüstungen oder (teil-)geschlossenen Fassadenöffnungen erfolgen. Bereits jetzt reagiert die städtebauliche Konzeption mit Loggien auf die zu erwartenden Anforderungen.

Im städtebaulichen Konzept werden sogenannte „Lärmschutzscreens“ („Prallscheiben“ in Verlängerung der Fassade bzw. zwischen den Mehrfamilienhäusern), also bauliche Elemente als Verlängerung der Fassaden vorgeschlagen. Dadurch besteht – über die erforderlichen und bereits getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen hinaus – die Möglichkeit, zusätzlichen Schutz vor Schalleinträgen aus dem Schienenverkehr zu realisieren. Dies kann im Einzelfall erforderlich sein, um potenziell schutzwürdige Räume bzw. Nutzungen im Sinne der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) weitergehend vor Schienenverkehrslärm zu schützen, beispielsweise zur Herstellung lärmgeschützter Außenwohnbereiche oder zur Ermöglichung von Kleinkinderspielflächen.

Aus schalltechnisch-gutachterlicher Sicht besteht hierfür kein zwingendes Erfordernis, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch ohne derartige schallabschirmende Elemente gewahrt werden können. Vielmehr werden durch diese Regelung zusätzliche, städtebaulich verträgliche Optionen der hochbaulichen Ausgestaltung eröffnet, wodurch ein höherer Wohnkomfort sowie eine verbesserte Wohnhygiene erreicht werden können.

Gemäß den derzeitigen Ergebnissen werden mit dem vorgesehenen Maßnahmenpaket an den von der Schiene abgewandten Fassadenbereichen und im Plangebietsinneren bei einer Rechenhöhe von 2 m Beurteilungspegel zwischen 50 und 60 dB tags und nachts erwartet. Lediglich an den der Lärmquelle zugewandten Fassaden werden im Erdgeschossbereich erwartungsgemäß Pegel zwischen 60 und 65 dB und an den unmittelbar entlang der Schiene gelegenen Fassaden von über 70 dB tags und nachts festgestellt. Bei einer Rechenhöhe von 8 m kann für die oberen Geschosse an den schallabgewandten Fassaden eine deutliche Lärminderung festgestellt werden. Mit der gewählten Gebäudestellung als Schallschirm und der Eigenabschirmung ist eine ähnlich hohe Lärminderung wie zu den in Ansatz A und Ansatz B untersuchten Lärmschutzwänden zu erwarten. Auch im Plangebietsinneren treten damit Pegel zwischen 55 und teils bis zu 65 dB tags bzw. nachts auf.

Wie bereits zu den untersuchten Lärmschutzwänden, sind auch bei der gewählten Gebäudestellung weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Außenbauteilen umzusetzen sowie entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Gemäß den Untersuchungsergebnissen liegen gemäß DIN 4109 im Bereich der Planbebauung maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 69 und 74 dB vor. Dies entspricht den Lärmpegelbereichen IV und V.

Mittels architektonischer Selbsthilfe und einer Grundrissoptimierung, der Gebäudestellung und Eigenabschirmung der Plangebäude und weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet insgesamt eingehalten werden können.

Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der o.g. Schalluntersuchung wurde der Straßenverkehrslärm auf Grundlage von aktuellen Verkehrsdaten zur Hofstraße untersucht. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass der Straßenverkehrslärm in der freien Schallausbreitung im Wesentlichen die erste, straßenbegleitende Gebäudereihe an der Hofstraße beeinträchtigt. Das Gutachten konstatiert, dass gegenüber der Geräuscheinwirkung durch den Schienenverkehr der Straßenverkehr nur kleinräumig wirksam ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB tags und 45 dB nachts. In einer Rechenhöhe von 2 m werden Beurteilungspegel von aufgerundet bis zu 65 dB tags und bis zu 55 dB nachts festgestellt. Es liegen unmittelbar an den geplanten, straßenseitigen Fassaden Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 10 dB tags wie nachts vor. Die seitlichen Fassadenbereiche der ersten Gebäudereihe (entlang der Plangebietszufahrt) sind entsprechend durch Straßenverkehrslärm belastet. Der Beurteilungspegel nimmt etwa auf Höhe der zweiten Gebäudereihe sowie bei einer Rechenhöhe von 8 m ab, sodass die Orientierungswerte nur geringfügig überschritten bzw. an den übrigen Plangebäuden und Fassadenbereichen eingehalten werden können.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage können ausreichende Abstände zur Schallquelle des Straßenverkehrslärms (Hofstraße) sowie auch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) aus städtebaulichen Gründen nicht verwirklicht werden. Aktive Maßnahmen an der Schallquelle sind aus schalltechnischer Sicht aufgrund der Distanz nicht sinnvoll, auch unmittelbar an der geplanten Wohnbebauung bieten aktive Maßnahmen keinen adäquaten Schallschutz. Die Wirkung aktiver Schallschutzmaßnahmen für die oberen Geschosse bliebe aus. Durch wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen würde das städtebauliche Bild beeinträchtigt werden (zerschneidende Wirkung im Stadtbild, funktionale Abhängigkeiten der Verkehrswege). Eine wirtschaftliche Lösung im Verhältnis zum Nutzen kann mit aktiven Maßnahmen nicht erreicht werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bolzplatz

Südlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz an der Karnaper Straße. Gemäß amtlicher Beschilderung ist der Aufenthalt auf dem Bolzplatz nur tagsüber bis zum Einbruch der Dunkelheit, längstens jedoch bis 20:00 Uhr gestattet. Der nördliche Ballfangzaun des Bolzplatzes liegt etwa 30 m vom Plangebiet entfernt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde der Bolzplatz gemäß den Anforderungen der 18. BImSchV geprüft und bewertet. Demnach werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu den maßgeblichen Beurteilungszeiträumen an allen relevanten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Damit ist mit keinem Konflikt mit dem Bolzplatz zu rechnen.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Lichtemissionen

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Anlagen der Deutschen Bahn sowie auf die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar.

Luftemissionen

Luftschadstoffe sind im Plangebiet und dessen Umgebung insbesondere auf den Verkehr und Hausbrand zurückzuführen und gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus. Erhebliche Belastungen werden derzeit nicht erkannt.

Gewässer und Hochwasser

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im bzw. in direkter Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind nördlich des Plangebietes die Itter und südöstlich der Garather Mühlenbach, jeweils in rund 500 m Entfernung sowie der Karnaper Graben rund 300 m südlich des Plangebietes.

Aus den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW geht hervor, dass das Plangebiet von Hochwasser unmittelbar nicht betroffen ist. Ein geringes Hochwasserrisiko ist westlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse (außerhalb des Geltungsbereichs) bei niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ500) mit maximal 0,5 m Überschwemmungstiefe zu verzeichnen.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebietes.

Starkregen

Im Zuge des Klimawandels nehmen Extremwetterereignisse wie Starkregen und damit einhergehende Überflutungen immer mehr zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde 2021 vom Ing.- Büro Fischer Teamplan eine Starkregengefahrenkarte für die Stadt Hilden erstellt.

Es wurden drei verschiedene Szenarien nach dem Starkregenindex der Emschergenossenschaft und des Lippeverbandes simuliert.

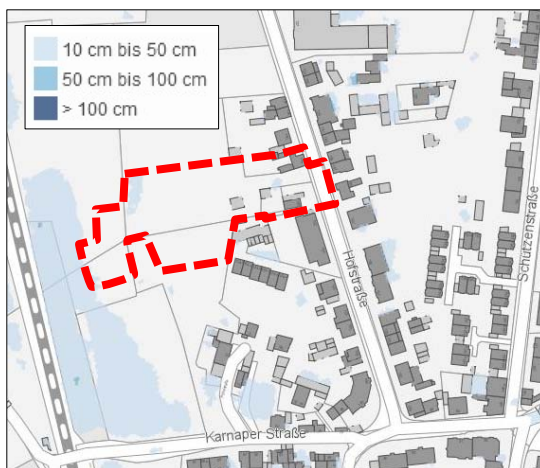


Abb. 4: Starkregengefahrenkarte, Szenario 1 - Starkregenindex 5 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2024)

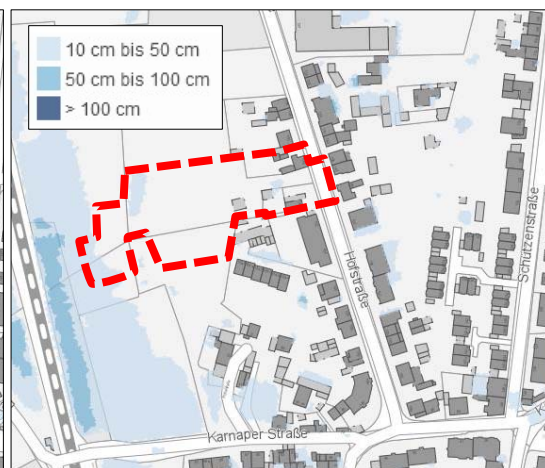


Abb. 5: Starkregengefahrenkarte, Szenario 2 - Starkregenindex 7 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2024)

Szenario 1 modelliert einen intensiven Starkregen (Stufe 5). Im Plangebiet kommt es bei einem entsprechenden Starkregen nur sehr lokal im Bereich von Senken insbesondere im westlichen Plangebiet zu einer Überflutung mit Wasserhöhen zwischen 10 und 50 cm (vgl. Abb. 4). Das Szenario 2 bildet einen außergewöhnlichen Starkregen (Stufe 7) ab. Die Starkregenkarte für das Plangebiet entspricht mehr oder weniger dem des ersten Szenarios, lediglich die Ausdehnung der Überflutungsbereiche nimmt geringfügig zu (vgl. Abb. 5).



Abb. 6: Starkregengefahrenkarte, Szenario 3 - Starkregenindex 10 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2024)

Das dritte Szenario zeigt die Auswirkungen eines extremen Starkregens (Stufe 10). Hierbei kommt es aufgrund der topographischen Gegebenheiten besonders im westlichen Bereich zu großflächigen Überflutungen (vgl. Abb. 6). Topografisch bedingt sammelt sich westlich und südwestlich des Plangebietes östlich der Bahngleise und nördlich der Karnaper Straße größere Wassermassen an. Bei einem extremen Starkregenereignis kommt es dadurch zu einer Einstauung des Niederschlagswasser bis ins westliche Plangebiet. Es werden Wassertiefe von bis zu 50 cm erreicht. In kleineren Senken sind lokal auch Einstauhöhen bis 100 cm möglich.

Gefahrenabwehr / Katastrophenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzone des Geologischen Dienstes NRW in der Erdbebenzone 0 und gehört zur Untergrundklasse T (Übergangsbereiche), sodass hieraus keine unmittelbare Gefährdung auf das Schutzgut Mensch ableitbar ist.

Über mögliche Altlasten und Kampfmittelnachweise liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor. Im Verfahren wurden die zuständigen Fachbehörden gehört und der Sachverhalt entsprechend in der Begründung ergänzt.

In 1,3 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Beschichtungsfirma 3M Deutschland GmbH, etwas weiter – rund 1,5 km nordwestlich des Plangebietes – befindet sich die Farben und Lack-Firma ICI Packaging Coatings GmbH (ehem. Akzo Nobel Hilden GmbH). Beide Betriebe sind als sog. Störfallbetriebe nach Seveso-Richtlinie eingestuft. Gemäß dem Seveso-Gutachten für die Stadt Hilden¹² ist zu schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber der 3M Deutschland GmbH ein angemessener Abstand von 100 m sowie für ICI Packaging Coatings GmbH von 244 m festgelegt. Somit sind aufgrund der Entfernungen zu den vorhandenen Störfallbetrieben keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Störfallbetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant.

¹² Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, UCON GmbH, 18.07.2013

9 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes 139A keine externen Kosten. Diese werden durch die Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) getragen.

Mit einer Umsetzung der Planung kann erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gerechnet werden. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen kann dagegen früher erfolgen.

10 Städtebauliche Kenndaten

Fläche	Flächengröße (ca.)	Anteil (ca.)
Verkehrsflächen	1.430 m²	16,5 %
davon:		
Straßenverkehrsfläche	370 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.060 m ²	
Grünflächen	1.000 m²	11,5 %
davon:		
Öffentliche Grünfläche	5 m ²	
Private Grünfläche	995 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.320 m²	72,0 %
davon:		
WA 1	1.890 m ²	
WA 2	1.205 m ²	
„zu WA 1 und WA 2“	215 m ²	
WA 3.1	1.040 m ²	
WA 3.2	640 m ²	
WA 4	1.330 m ²	
Geltungsbereich:	8.750 m²	100,0 %

11 Quellenangaben

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden folgende Gutachten erstellt bzw. der Planung zugrunde gelegt:

- **Orientierendes Baugrundgutachten**
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH, 17.08.2020
- **Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten kleinräumigen Wohn-
gebietsentwicklung „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“**
Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 13.08.2018
- **Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs-
und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.
139A „Hilden Hofstraße“**
Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 03.11.2025
- **Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbei-
fahrten**
Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 12.03.2025
- **Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Arten-
schutzes**
Umweltbüro Essen, 31.07.2017
- **Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in
Hilden**
Dr. Ulf Schmitz, 26.06.2018
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP: Hof-
straße 150 und Hinterland in Hilden**
Dr. Ulf Schmitz, 18.11.2024
- **Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie
bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M
Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit
Planungen in deren Umfeld**
UCON GmbH, 18.07.2013
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan 139A „Hofstraße
150 inklusive Hinterland“**
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 10.12.2025

Hilden, den 12.01.2026

ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Dipl.-Ing. Kadir Özbölük, Stadtplaner AKNW

Stadt Hilden, Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag, Felsmann

BEBAUUNGSPLAN NR. 139A

FÜR DEN BEREICH

HOFSTRAÙE 150 INKLUSIVE HINTERLAND

UMWELTBERICHT

- ENTWURF -



Stand: Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG UND KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES	2
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
2.1	BEDARF AN GRUND UND BODEN	3
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	4
3.1	PLANERISCHE VORGABEN	9
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	11
4.1	METHODIK UND VORGEHENSWEISE.....	11
5	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5.1	SCHUTZGUT MENSCH	12
5.2	SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT	16
5.3	SCHUTZGUT BODEN / SCHUTZGUT FLÄCHE	20
5.4	SCHUTZGUT WASSER	22
5.5	SCHUTZGUT KLIMA / SCHUTZGUT LUFT	25
5.6	SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	29
5.7	SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE	30
5.8	WIRKUNGSGEFÜGE UND WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER.....	30
6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	31
7	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	31
7.1	EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN / ENERGIEEFFIZIENZ.....	31
7.2	GEFAHRENSCHUTZ / RISIKEN UND KATASTROPHEN	31
7.3	SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	33
7.4	KUMULATIVE WIRKUNGEN MIT ANDEREN PLANUNGEN	33
7.5	BAUBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	33
7.6	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERE PLANUNGALTERNATIVEN	33
7.7	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	34
8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	36
8.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	36
8.2	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND	37
8.3	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	37
9	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	38
10	LITERATURVERZEICHNIS	40

Abb. Deckblatt: Luftbild (Quelle: Geoportal NRW - abgerufen am 18.08.2025, bearbeitet ISR)

1 Einleitung und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei werden folgende Schutzgüter berücksichtigt:

- Menschen, einschließlich Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach § 2a S.2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

In der Umweltprüfung wird untergliedert in die einzelnen Schutzgüter zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und kurz zusammengefasst. Darauf aufbauend werden mögliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland beschrieben. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte der Umweltprüfung aufgeführt und dargestellt.

Planungsanlass ist die hohe Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden und das Fehlen großräumiger Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtgebiet. Das Plangebiet stellt eine der wenigen, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Innenbereich mit einem guten Nachverdichtungspotential dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Brach- und Gartenflächen nachzuverdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die straßenseitige Bestandsbebauung an der Hofstraße 150 sowie die Nebenanlagen sollen zurückgebaut werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Hildener Stadtteil Karnap, südlich der Hildener Innenstadt und östlich der Güterbahnstrecke Hilden – Immigrath. Das Gebiet umfasst eine Größe von rund 8.750 m² und wird begrenzt durch:

- die Wohnbebauung der Hofstraße im Norden und Süden,
- die Hofstraße im Osten und
- eine landwirtschaftliche Fläche im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17 und 18 der Flur 55, sowie die Flurstücke 2 (tlw.), 3, 138, 194, 195, 196, 197 und 452 (tlw.) der Flur 56 in der Gemarkung Hilden.

Der größte Teil des Plangebietes stellt sich als Garten- und Brachflächen dar. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes Richtung Hofstraße befindet sich, ein bereits freigezogenes Wohnhaus mit angrenzender Scheune sowie eine freistehende Garage und ein Schuppen im rückwertigen Bereich. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit angrenzender Garage sowie eine geschotterte Fläche, die als Stellplatz genutzt wird.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Wohnbebauung an der Hofstraße sowie die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gekennzeichnet. Nordwestlich des Plangebietes wurde zuletzt eine Streuobstwiese angelegt. Die Grundstücke nördlich des

Plangebietes verfügen wie das Plangebiet über großzügige Gärten, die teilweise verwildert oder mit einer Vielzahl an Bäumen dicht bewachsen sind. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (Quelle: © Geobasis NRW 2019, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>), URL: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (Abruf: 23.07.2021), bearbeitet ISR 2025)

2.1 Bedarf an Grund und Boden

Im Bestand ist das Plangebiet durch zwei Wohngebäude mit angrenzender Scheune bzw. Garage, sowie einer freistehenden Garage und einem Schuppen versiegelt. Zudem ist der Bereich der Zufahrt sowie der Bereich der Hofstraße vollständig versiegelt. Der überwiegende Teil stellt sich aber als Garten- bzw. Brachfläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dar.

Im Rahmen der Planung werden neben Verkehrsflächen und einer privaten Grünfläche mehrere Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Der zulässige Versiegelungsgrad des Gebietes würde sich damit auf bis zu 61 % der Fläche erstrecken. Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Bedarfs an Grund und Boden:

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

	Versiegelt (m ²)	%	(teil-) versiegelt (m ²)	%	unversiegelt (m ²)	%	Summe (m ²)
Realbestand*	1.070	12	100	1	7.580	87	8.750
Planung*	5.190	59	150	2	3.410	39	8.750
%-Bilanz	+4.120	+47	+ 50	+1	-4.170	-48	0

* auf 10-stellen gerundet

3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt, die im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind (vgl. auch § 2 UVPG).

- Des Weiteren sind folgende Paragraphen im Baugesetzbuch von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:
- § 1a – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, inklusive der Eingriffsregelung
- § 2 Abs. 4 – Umweltprüfung
- § 2a – Umweltbericht
- § 4 – Beteiligung der Behörden
- § 4c – Überwachung
- § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 – Zusammenfassende Erklärung
- Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a – Inhalt des Umweltberichts

Folgende Paragraphen im Bundesnaturschutzgesetz sind von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

- § 1 – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- §§ 15 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- § 44 – artenschutzrechtliche Verbotstatbestände
- § 45 – artenschutzrechtliche Ausnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die in Fachgesetzen sowie in Fachplänen festgelegten relevanten Ziele des Umweltschutzes. Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch ist der Katalog der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 maßgebend.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit	Bundesimmissionschutzgesetz & -verordnung, TA Lärm, DIN 18005	Schutz der Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). (§ 1 Abs. 1 & § 3 Abs. 1, 2 BImSchG bzw. Kap. 1 TA Lärm) Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Eine Verringerung der Lärmimmissionen soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden (vgl. DIN 18005).

	Baugesetzbuch	<p>Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 BauGB)</p>
Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die biologische Vielfalt • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)</p>
	Baugesetzbuch	<p>Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</p>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz/Landesbodenschutzgesetz NRW	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der nachhaltige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für land- und

		<p>forstwirtschaftliche sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorsorgeregelungen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <p>(§ 1 und § 2 Abs. 2, 3 BBodSchG)</p>
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf den Boden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
Fläche	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. (§ 1 WHG)
	Landeswassergesetz NRW	Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen. (§ 44 Abs. 1 LWG)
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
Klima	Bundesnaturschutzgesetz	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§1 Abs. 3. S. 4 BNatSchG)
	Bundes-Klimaschutzgesetz	Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 Satz 1 KSG).

	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf das Klima. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft durch Luftverunreinigungen). (§ 1 Abs. 1 & § 3 Abs. 1, 2 BImSchG)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. (Kap. 1 TA Luft)
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Luft. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege; insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft. (§ 1 Abs. 6 Nr. 5, 7 BauGB)
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

		insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. (§ 1 Abs. 6 Nr. 5, 7 BauGB)
	Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Denkmälern vor negativen Einflüssen und hinwirken auf eine sinnvolle Nutzung. (§ 1 Abs. 1 DSchG NRW)

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem BauGB.

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind nach Möglichkeit solche Flächen zu wählen, die im Bestand eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

In der Bauleitplanung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, basierend auf der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

3.1 Planerische Vorgaben

3.1.1 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2025

Der Regionalplan Düsseldorf weist für den Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Zudem sind die Flächen überlagernd mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Die Vorgaben der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche bzw. im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung jedoch als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

3.1.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

3.1.5 Grünordnungsplan (GOP)

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) formuliert in Karte 1 das Gebiet zwischen Hofstraße und Gleisanlagen als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“. Für die Hofstraße selbst wurde die Neuanpflanzung einer Baumreihe/ Allee vorgeschlagen. In der Karte 5, dem „Integrierten Maßnahmenkonzept“, wird der gegenständliche Bereich als „Baugebiet“ ausgewiesen. Es handelt sich um den Geltungsbereich des zuvor in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 139, dieses Planverfahren wurde jedoch inzwischen eingestellt. Für einen untergeordneten Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs wurde die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. So wurde das vormals im Flächennutzungsplan als Fläche mit der Ausweisung „Gewerbegebiet gegliedert (GE*)“ dargestellte Gewerbegebiet in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 139A berührt die sechs „Leitprojekte“ des GOP somit nicht.

In der Karte 6 „Maßnahmenempfehlungen“ wird unter der Bezeichnung „Maßnahmenempfehlungen für Plangebiete; hier Plangebiet P 7“ folgendes beschrieben: „Im Plangebiet kommt aus grünordnerischer Sicht der Sicherung und dem Ausbau von Wegeverbindungen abseits der Straße besondere Bedeutung zu. Dabei ist wünschenswert, sowohl im Norden wie im Süden an die Hofstraße anzubinden, da über diese Wege der Anschluss weiterer Siedlungsbereiche an die Freiflächen im Bereich Karnap-West erfolgen kann.“ (S. 44, GOP 2001)

Mit Anschluss an die geplante innere Erschließung des vorliegenden Plangebietes in Richtung Süden kann der Maßnahmenempfehlung des GOP der Stadt Hilden entsprochen werden.

3.1.6 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 in Kraft getretene „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) trifft erstmals bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisiko-Management, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen.

Überflutungs- und Versickerungsflächen müssen gewonnen und freigehalten werden und das Wasserrückhaltevermögen des Bodens verbessert werden.

Die Länder können Hochwasserentstehungsgebiete durch Rechtsverordnung ausweisen. In solchen Gebieten ist es wichtig, das natürliche Wasserversickerungs- und -rückhaltevermögen zu erhalten oder zu verbessern, indem Böden entsiegelt werden oder geeignete Flächen aufgeforstet werden.

Ziele der Raumordnung sind u. a. die Prüfung der Risiken von Hochwassern sowie von Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser- und Starkregenereignissen im Rahmen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan innerhalb eines Überschwemmungsbereiches. Zudem grenzt ein Gebiet für den Schutz des Wassers an. Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone 3A Hilden-Karnap. Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwässern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung. Bei extremen Starkregenereignissen kommt es im westlichen Bereich des Plangebietes zu Überflutungen mit Wassertiefe von bis zu 100 cm.

3.1.7 Klimaschutzgesetz

Das Klimaschutzgesetz des Bundes sieht für Deutschland eine Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 vor. Bis 2030 sollen alle Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um 65 % reduziert werden.

3.1.8 Schutzgebiete nach EU-Recht

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebietes.

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet ist die, rund 2 km östlich des Plangebietes liegende „Ohligser Heide“ (DE-4807-303). Der große Heidemoorkomplex ist besonders aufgrund der großflächigen Feuchtheide- und Birkenmoorwaldbestände sowie des Vorkommens zahlreicher landesweit gefährdeter Pflanzengesellschaften und Arten der Heidemoore, Bruchwälder und nährstoffarmen Gewässer geschützt.

3.1.9 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiet zum Landschafts- oder Naturschutz oder grenzt an ein solches Schutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hilden Süd-West“ mit der Objektkennung LSG-4807-0007 liegt etwa 125 m südwestlich des Plangebietes und westlich der Bahnlinie. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist der „Oerkhaussee“ mit der Objektkennung ME-015 circa 0,9 km südlich

des Plangebietes, welches den See aufgrund seiner guten Biotopentwicklungsmöglichkeiten unter Schutz stellt.

3.1.10 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld befinden sich keine, nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW, geschützten Biotope. Der Oerkhaussee sowie der nördlich vom See verlaufende Garather Mühlenbach sind als geschützte Biotope zu klassifizieren. Der Abschnitt des Garather Mühlenbachs ist bereits renaturiert und als naturnaher Fließgewässerbereich mit lückiger Gehölzvegetation am Ufer zu bewerten.

Aufgrund der Entfernung sind mit Umsetzung des Plangebietes die Schutzziele und Schutzzwecke der geschützten Landschaftsbestände keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.1.11 Wald im Sinne des Gesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW).

3.1.12 Baumschutzsatzung

Die Stadt Hilden verfügt über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung aus dem Jahr 2010. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 90 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Nadelbäume, Birken, Pappeln und Kulturobstbäume fallen mit Ausnahme von Eiben, Walnussbäumen und Esskastanien nicht unter die Satzung.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Methodik und Vorgehensweise

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, enthalten. Zentrales Element der Umweltprüfung ist demzufolge eine Beschreibung der Umweltauswirkungen. Hierzu gehören eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden, und eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, sowie eine Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen (Wirkungsprognose) umfasst die umweltrelevanten Auswirkungen auf die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit/Empfindlichkeit des betroffenen Aspekts/Schutzguts und ggf. der Vorbelastung wird die jeweilige Wirkung hinsichtlich ihrer Intensität, zeitlichen Dauer und räumlichen Reichweite qualitativ und nach Möglichkeit auch quantitativ dargestellt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren für einzelne Schutzgüter/Aspekte gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse in Fachgutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden bei der abschließenden Bewertung der Auswirkungen im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt. Abschließend wird auf notwendige Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingegangen, die zu einer Minderung oder Vermeidung der umweltrelevanten Auswirkungen beitragen können.

Die Beurteilung der potenziellen Umweltauswirkungen folgt nachfolgender Bewertungsmatrix:

voraussichtliche Umweltauswirkungen	Einschätzung der Erheblichkeit
positive Wirkung	erheblich im positiven Sinne
keine Beeinträchtigung	nicht erheblich
geringe Beeinträchtigung	nicht erheblich
mittlere Beeinträchtigung	bedingt erheblich
hohe Beeinträchtigung	erheblich
sehr hohe Beeinträchtigung	sehr erheblich

5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch inkl. der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaft und Kulturelles Erbe beschrieben.

5.1 Schutzgut Mensch inkl. der menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können.

5.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

Schienenverkehrslärm

Belastungen durch Geräuschemissionen gehen vom Plangebiet zurzeit nicht aus. Bedeutende Lärmquelle stellt gegenwärtig v. a. die westlich vom Plangebiet verlaufenden Schienenverkehrsstrasse für Güterverkehr zwischen Mülheim-Speldorf – Troisdorf dar.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹ wurden die Auswirkungen des Güterverkehrs auf das Plangebiet modelliert. Bei freier Schallausbreitung zeigen sich auf Grundlage der Prognosewerte der Deutschen Bahn für das Prognosejahr 2030 für das gesamte Plangebiet hohe lärmtechnische Beeinträchtigungen.

Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden in 2 m, 5 m und 8 m über Gelände untersucht. Allgemein nimmt die Lärmbelastung mit der Höhe zu. Auf 2 m-Höhe liegen die Lärmpegel im Tageszeitraum für das westliche und zentrale Plangebiet bei 60 bis 65 dB(A). Im östlichen Bereich werden Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB(A) errechnet. Auf einer Höhe von 5 m werden am äußersten westlichen Rand des Plangebietes Lärmpegel von 65-70 dB(A) erreicht. Diese nehmen mit der Höhe zu, sodass der Lärmpegelbereich von 65-70 dB(A) auf einer Höhe von 8 m bis zu 16 m ins Plangebiet hinein reichen. Für das übrige Plangebiet werden ähnliche Lärmpegelbereiche wie auf 2 m-Höhe errechnet. Lediglich die Grenze zwischen den 55-60 dB(A) und 60-65 dB(A)-Bereichen verschiebt sich leicht in Richtung Osten.

¹ Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (November 2025): Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Bebauungsplan Nr. 139A „Hilden Hofstraße“ Stadt Hilden

Die Lärmpegel im Nachtzeitraum liegen sogar noch höher. Im westlichen Plangebiet werden Pegel zwischen 65 und 70 dB(A) erreicht, wobei diese auf 8 m-Höhe bis zu rund 30 m ins Plangebiet hinein reichen. Im restlichen Plangebiet, mit Ausnahme des äußersten östlichen Bereiches in und an der Hofstraße, liegen die Lärmpegel bei 60-65 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) um max. 12 dB(A) tags und max. 23 dB(A) nachts überschritten.

Es bestehen bereits im Bestand deutliche Beeinträchtigungen durch Schienenverkehrslärm.

Straßenverkehrslärm

Neben dem Verkehrslärm durch die westlich verlaufende Schienenstrecke wurde im Schallgutachten der entstehende Straßenverkehrslärm auf der Hofstraße am östlichen Rand des Plangebietes beurteilt. Die Berechnung bei freier Schallausbreitung zeigt, im Vergleich zum Schienenlärm, eine weniger weitreichende Beeinträchtigung.

Im Tagezeitraum werden bei einer Immissionshöhe von 2 m im Straßenraum Immissionspegel von 65-70 dB(A) modelliert. Diese Werte nehmen mit der Entfernung zur Straße ab, sodass nach rund 16 m die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden. Bei einer Immissionshöhe von 5 m werden im Straßenraum und den unmittelbar angrenzenden Flächen Pegel zwischen 65 und 60 dB(A) modelliert. Die Orientierungswerte werden ab einer Entfernung von rund 22 m zur Hofstraße eingehalten. Auf 8 m Höhe werden ähnliche Schallpegel wie auf 5 m-Höhe modelliert.

Im Nachtzeitraum werden auf der Hofstraße lokal Pegelspitzen von 60-65 dB(A) errechnet. Im überwiegenden Teil der Hofstraße werden Pegel zwischen 55-60 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) werden ab einer Entfernung von rund 23 m von der Hofstraße erreicht. Mit zunehmender Immissionshöhe nehmen die Immissionen im Straßenraum ab. Die Orientierungswerte werden ab einer Entfernung von rund 30 m bzw. 34 m (8 m-Höhe) zur Hofstraße eingehalten.

Sportlärm

Südwestlich des Plangebietes in rund 25 m Entfernung liegt ein Bolzplatz der im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung beurteilt wurde. Da keine Kenntnisse über die aktuelle Auslastung des Bolzplatzes vorliegen, wurde eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen. Diese geht von einem Spielbetrieb von 10 bis 20 Uhr (20 Uhr ist max. Uhrzeit nach Vorgaben der Stadt Hilden) mit 25 Spielern aus. Als Lärmquellen werden die Kommunikation zwischen den Spielern, sowie das Treten des Balls angenommen.

An Werktagen werden dadurch am südwestlichen Plangebietsrand maximale Lärmpegel von 45-50 dB(A) erreicht. Die Beeinträchtigung nimmt mit der Entfernung ab, sodass im nördlichen Plangebiet Pegel zwischen 35 und 40 dB(A) und im östlichen Plangebiet Pegel von 30-35 dB(A) berechnet wurden. An Sonntagen liegen die berechneten Lärmpegel etwas höher, die Richtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV werden aber weiterhin eingehalten.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Straßen- und Gebäudebeleuchtung sowie die Anlagen der Deutschen Bahn zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus.

Erschütterungen

Erschütterungen bzw. Schwingungen entstehen durch die Nutzung der westlich des Plangebiets verlaufende Schienenstrecke.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist im Bestand nicht für die Freizeit- und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. Es werden ausschließlich private Grundstücksflächen überplant, die nicht für die Erholung und Regeneration der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Somit besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die allgemeine Erholungs- oder Regenerationsfunktion.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Sicherheitsabstand“ gewahrt ist.

In 1,3 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Beschichtungs-Firma 3M Deutschland GmbH, etwas weiter – rund 1,5 km nordwestlich des Plangebietes – befindet sich die Farben und Lack-Firma ICI Packaging Coatings GmbH (ehem. Akzo Nobel Hilden GmbH). Beide Betriebe sind als sog. Störfallbetriebe nach Seveso-Richtlinie eingestuft. Gemäß dem Seveso-Gutachten für die Stadt Hilden² ist zu schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber der 3M Deutschland GmbH ein angemessener Abstand von 100 m sowie für ICI Packaging Coatings GmbH von 244 m festgelegt. Somit sind aufgrund der Entfernungen zu den vorhandenen Störfallbetrieben keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Störfallbetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant.

5.1.2 Auswirkungen der Planung

Schienenverkehrslärm

Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm zeigen im gesamten Plangebiet z. T. deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Im Rahmen der schallimmissionstechnischen Untersuchung³ wurden zwei aktive Lärmschutzmaßnahmen überprüft, um die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet zu minimieren. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen passiven Maßnahmen, wie Schallschutzfenstern und Lüftungseinrichtungen vorzuziehen.

Im ersten Ansatz wurden die Auswirkungen einer 4 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar neben der Schienentrasse auf einer Länge von 200 m bei freier Schallausbreitung (ohne geplante Gebäude) modelliert. Die Berechnungen der Lärmpegelbereiche für den Tageszeitraum zeigen für alle Geländehöhen (2 m, 5 m, 8 m) und den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Pegel zwischen 55 und 60 dB(A). Im Nahbereich zur Hofstraße liegen die Pegel bei 50-55 dB(A). Im Nachtzeitraum werden am südwestlichen Rand des Plangebietes Immissionspegel von 60-65 dB(A) modelliert. Im übrigen Plangebiet liegen die Pegelbereiche ähnlich wie zur Tageszeit. Somit wären insbesondere im westlichen Plangebiet Minderungen um bis zu 7 dB(A) tags und um bis zu 6 dB(A) nachts möglich. Allerdings zeigen die Modellierungen, dass auch bei einer 4 m-Hohen Lärmschutzwand parallel zur

² Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, UCON GmbH, 18.07.2013

³ Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (November 2025): Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Bebauungsplan Nr. 139A „Hilden Hofstraße“ Stadt Hilden

Schienenstrecke die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts im überwiegenden Teil des Plangebietes weiterhin überschritten werden.

Als zweite Variante wurde eine 4 m-Hohe Lärmschutzwand an der westlichen Grenze des Plangebietes ebenfalls bei freier Schallausbreitung untersucht. Diese Maßnahme zeigt aufgrund der großen Entfernung zur Lärmquelle und der Nähe zur geplanten Bebauung nur eine sehr lokale Wirkung. Bei Geländehöhen oberhalb der Lärmschutzwand sind keine Veränderungen der Lärmsituation zu verzeichnen, sodass diese Maßnahme lediglich für die Erdgeschosszone sowie den Außenbereich wirksam ist. Auf 2 m-Höhe werden im Tageszeitraum unmittelbar hinter der Lärmschutzwand Pegel zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht. Allerdings liegen die Lärmpegelbereiche bereits rund 3 m hinter der Lärmschutzwand im Bereich 55-60 dB(A). Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand werden nach Ende der Lärmschutzwand Immissionswerte zwischen 60 und 65 dB(A) errechnet. Zur Nachtzeit liegen, wie zur Tageszeit, die niedrigsten Werte unmittelbar hinter der Lärmschutzwand vor. Im Unterschied zur Tagessituation werden nachts im gesamten zentralen Plangebiet Lärmpegel von 60-65 dB(A) modelliert. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden keine Veränderungen der Lärmsituation erzielt. Die Berechnungen zeigen, dass auch bei der zweiten Variante die Orientierungswerte der DIN 18005 im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten werden. Die Minderungen liegen bei ca. 4 dB(A) auf Erdgeschossniveau und sind sehr lokal auf den Bereich hinter der Lärmschutzwand beschränkt.

Somit würden beide Varianten zu einer Minderung der Lärmpegel führen, allerdings würden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowohl in Tages-, als auch im Nachtzeitraum weiterhin überschritten werden. Aufgrund des zu erwartenden geringen Nutzens einer Lärmschutzwand wird daher in der jetzigen Planung auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Das aktuelle Lärmschutzkonzept sieht die Anordnung der westlichen Gebäude als Riegel in Verbindung mit einer Lärmschutzwand zwischen den Baukörpern sowie in Verlängerung der Fassaden nach Norden und Süden vor. Zudem ist eine lärmangepasste Raumaufteilung sowie passive Maßnahmen an den Baukörpern, in Form von u. a. Schallschutzfenstern und schallgeschützten Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Durch diese Lärmschutzmaßnahmen werden im Innenbereich des Plangebietes an den Fassaden im Tageszeitraum der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten oder um bis zu 6 dB(A) überschritten. Lediglich an den Außenfassaden zum Umland werden Lärmpegel von 60-65 dB(A) erreicht und somit die Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den zur Bahnlinie orientierten Fassade der westlichen Baukörper werden Lärmpegel von 65-70 dB(A) erreicht, sodass Überschreitungen von mehr als 12 dB(A) vorliegen. Im Nachtzeitraum liegen die Lärmpegel in einem ähnlichen Pegelbereich. Entsprechend wird der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (45 dB(A)) deutlich überschritten und liegen im Inneren des Plangebietes bei bis zu 18 dB(A). An den Außenfassaden zum Umland in nördlicher und südlicher Richtung liegen die Überschreitungen bei bis zu 21 dB(A), an der zur Bahnlinie orientierten Fassade der westlichen Baukörper werden sogar Pegelüberschreitungen von über 24 dB(A) errechnet.

Entsprechend sind auch im Innenbereich weitere Maßnahmen zum Schutz vor lärmbedingten Beeinträchtigungen notwendig. Hierzu sollen schützenswerte Räume mit Loggien oder mit Schallschutzfenstern und schallgeschützten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Straßenverkehrslärm

Durch den Verkehr auf der Hofstraße werden an den zur Straße orientierten Baukörpern die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 10/12 dB(A) im Tages- / Nachtzeitraum überschritten.

Zum Schutz vor lärmbedingten Beeinträchtigungen sind passive Schallschutzmaßnahmen wie Loggien, Schallschutzfenster und schallgeschützte Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Sportlärm

Die Worst-Case-Betrachtung des Bolzplatzbetriebes zeigt an Sonn- und Werktag die Einhaltung der Richtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. 18. BImSchV. Es sind keine Konflikte zwischen dem Bolzplatzbetrieb und der geplanten Wohnnutzung zu erwarten.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind mit Umsetzung der Planung auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie das angrenzende Wohngebiet zurückzuführen. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Vorbelastung dar.

Erschütterungen

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Erschütterungen in Folge der Nutzung der rund 70 m westlich des Plangebiets verlaufende Schienenstrecke zu bewerten, wurden Schwingungsmessungen⁴ durchgeführt. Untersucht wurden die auf Menschen in Gebäuden wirken Erschütterungen. Grundlage zur Bewertung ist die DIN 4150, Teil 2.

Die Messungen zeigen eine Überschreitung der Anhaltswerte nach DIN 4150 im Nachzeitraum. Bereits ohne Berücksichtigung einer Übertragungsfaktors (Verstärkung/Übertragung der Schwingungen vom Erreich aufs Fundament, Wände und Decken) kommt es zu einer Überschreitung. Aus diesem Grund sind die nächstgelegenen Gebäude zur Bahnlinie baudynamisch zu entkoppeln.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist sowohl im Bestand als bei einer Durchführung der Planung nicht für die öffentliche Freizeit und / oder Erholung erschlossen. Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vorbereitet. Durch die Ergänzung der Wohnnutzung bleiben Freiflächen erhalten, in denen im privaten Raum zukünftig eine Erholung und Regeneration möglich wird. Die Planung sieht auch private Flächen für Kleinkinderspielflächen vor.

Während der Bauphase kommt es zu Beeinträchtigungen der privaten Erholungsnutzung in den angrenzenden Gartenbereichen. Da diese Beeinträchtigungen allerdings temporär auf die Bauphase begrenzt sind, werden sie als nicht erheblich bewertet.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Da das Plangebiet außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben liegt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Flora

Die Fläche des Plangebietes ist aktuell nur in den vorderen Bereichen, durch zwei Wohnhäuser mit angrenzender Scheune bzw. Garage, sowie eine freistehende Garage und einen Schuppen versiegelt. Das Hinterland ist durch eine brachliegende Gartennutzungen mit Einzelbäumen, Wiesen mit Gehölzstrukturen, sowie landwirtschaftliche Flächen

⁴ Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (März 2025): Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten, Hilden, Hofstraße 150

(Streuobstwiese) geprägt. Angrenzend an das Plangebiet liegen weitere Gartenflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im östlichen Plangebiet stocken kleinere Koniferen, Weiß-Tannen (*Abies alba*) und Fichten mit geringem Baumholz. Im Bereich des südlichen Bestandsgebäudes, wie auch am nördlich danebenliegenden Grundstück, stehen zwei blaue Stechfichten (*Picea pungens 'Glauca'*) mit starkem Baumholz. Der Vorgartenbereich des Gebäudes ist vorwiegend mit Ziersträuchern (u. a. Rhododendren) bepflanzt. Im Gartenbereich nördlich des Bestandsgebäudes befindet sich zudem ein kleiner Gartenteich.

Im Übergang zum Nachbargrundstück befinden sich Gebüsche, überwiegend aus Haselsträuchern, Brombeeren und Eichen. Im nordwestlichen Bereich der Brachfläche hat sich ein dichtes Gebüsch aus Sträuchern und jungen Bäumen gebildet, u. a. mit Hartriegel, Brombeere, Holunder und Haselsträuchern.

Fauna

Die im Plangebiet befindlichen Gehölz-, Grün- und Gebäudestrukturen können als Nist- und Brutplatz für Vögel dienen, sowie als Tagesquartier oder Wochenstube für Fledermäuse. Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung⁵ durchgeführt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde festgestellt, dass aufgrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualitäten auf der Vorhabenfläche, ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus der Gruppe der Libellen sowie der Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Für Fledermäuse können im Dachbereich des Hauptgebäudes, an der Lattung des Schuppens und in Aushöhlungen einiger Obstbäume Sommerquartiere nicht in Gänze und auf Dauer ausgeschlossen werden.

Da im Rahmen der Potentialabschätzung (ASP Stufe 1) geeignete Habitate für die planungsrelevanten Vogelarten Feldsperling (*Passer montanus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und Kleinspecht (*Dryobates minor*) gefunden wurden, wurde eine Brutvogelkartierung⁶ durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden insgesamt 27 Brut- und Gastvögel im Plangebiet erfasst. Darunter befindet sich allerdings mit dem Mäusebussard nur eine einzige planungsrelevante Art, der als Gastvogel nachgewiesen wurde. Da Artenschutzprüfungen im Regelfall eine Gültigkeit von 5 Jahren haben, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁷ als Aktualisierung der Artenschutzprüfung erstellt. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden Kapitel erläutert.

Biologische Vielfalt

Das lokale Biotopgefüge wird primär durch die Brachflächen und die aufkommenden Gehölzstrukturen bestimmt. Die Gebäude bilden eine weitere Struktur. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße eine vielfältige Habitatstruktur.

⁵ Umweltbüro Essen (Juli 2017): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung

⁶ Dr. Ulf Schmitz (Juni 2018): Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzprüfung

⁷ Dr. Ulf Schmitz (November 2024): Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP

Durch die anthropogene Überformung der Flächen und die Nähe zum Siedlungsraum sind allerdings überwiegend weit verbreitete Arten innerhalb des Plangebietes festzustellen.

5.2.2 Auswirkungen der Planung

Flora

Mit der Änderung der Nutzungsart des Plangebietes werden bau- und anlagebedingte Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen ermöglicht. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zuzüglich einer möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,6 vor. Zudem ist eine Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerung“ vorgesehen. Bei der Durchführung der Planung wird das Gebiet komplett überplant und die vorhandenen Biotope werden dadurch vollständig entfernt.

Allerdings kommt es durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu einer Eingrünung des Plangebietes. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wohn- und Gemeinschaftsgärten gärtnerisch zu gestalten und mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen. Dazu ist in jedem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Drei weitere standortgerechte Laubbäume sind im südlichen Plangebiet über eine zeichnerische Festsetzung verortet. Zur Abschirmung des Gebietes ist zudem eine Schnitt- oder Strauchhecke an der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorzusehen.

Zur Auflockerung und Durchgrünung ist im Straßenraum die Pflanzung von 2 standortgerechten Laubbäumen in offenen Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestsubstratvolumen von 12 m³ vorgesehen. Zudem sind die Dachflächen von Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

Eine Kompensation der Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Dazu wurden die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag⁸ bilanziert. Dem ökologischen Wert des Bestandes von 24.070 Punkten (LANUV) steht ein Wert von 13.859 Biotopwertpunkten gegenüber, sodass zum rechnerischen Ausgleich ein externes Ausgleichserfordernis von 10.211 Punkten besteht. Der externe naturschutzfachliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist die „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2.

Fauna

Durch die o. g. Entwicklungen kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen innerhalb des Plangebietes. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde eine Potentialabschätzung⁹, eine Brutvogelkartierung¹⁰ in 2018 sowie eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung¹¹ durchgeführt.

⁸ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (10.12.2025): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“

⁹ Umweltbüro Essen (Juli 2017): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung

¹⁰ Dr. Ulf Schmitz (Juni 2018): Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzprüfung

¹¹ Dr. Ulf Schmitz (November 2024): Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP

Für die Artengruppe der Fledermäuse konnten 2018 Sommerquartiere in den Aushöhlungen einiger Obstbäume, an einer Lattung des Schuppens, im Dachbereich des Hauptgebäudes, in Teilen der Dachüberstände und in der Scheune nicht zweifelsfrei und auf Dauer ausgeschlossen werden. Da in der Zwischenzeit u. a. die Obstbäume gerodet und die Fenster und Rollladenkästen des Wohnhauses mit Brettern verschlossen wurden, bestehen aktuell lediglich im Dachbereich des Wohnhauses Spalten und Hohlräume die als potentielle Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten geeignet sind. Deshalb darf das Dach nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres abgerissen werden. Zudem sind zur Kompensation der potentiellen Fortpflanzungsstätten an den geplanten Gebäuden mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere für Fledermäuse zu installieren.

Die Obstbäume mit Hohlräumen wurden bereits gefällt. Da der Verlust der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlenbäumen bislang nicht kompensiert wurde, ist an Bäumen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung ein Ausgleich zu erbringen. Dazu sind mindestens zwei Nisthilfen für Vögel und drei Fledermauskästen anzubringen. Diese Nisthilfen sind im Rahmen der Grünflächenpflege einer jährlichen Reinigung im Oktober zu unterziehen. Die Rodung der übrigen Gehölze (Bäume und Sträucher) sowie die Räumung und Planierung der Brachflächen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar stattfinden.

Da im Rahmen der Brutvogelkartierung, als planungsrelevante Art, lediglich der Mäusebussard als Gastvogel nachgewiesen wurde und das Plangebiet kein essentielles Nahrungshabitat für diese Art darstellt, sind Verstöße gegen Verbotstatbestände für planungsrelevante Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Beseitigung des Folienteichs im westlichen Plangebiet hat, zur Vermeidung von Beeinträchtigung, in der Zeit zwischen dem 15. November und dem 28. Februar zu erfolgen, da dieser einen potentiellen Lebensraum bzw. eine Fortpflanzungsstätte für nicht planungsrelevante Amphibienarten bietet. Als Ausgleichsmaßnahme sollte ein fischfreier Ersatzteich vorgesehen werden. Durch die Errichtung eines naturnahen Versickerungsbeckens wird im südwestlichen Plangebiet ein möglicher neuer Lebensraum für Amphibien geschaffen.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden. Die erforderlichen bzw. empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in Kapitel 7.3 aufgeführt.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes wird mit einem Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet gerechnet. Nachteilige Wirkungen auf die lokale biologische Vielfalt werden im Hinblick auf die Größe der Fläche allerdings nicht erwartet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden, durch die getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, als nicht erheblich negativ eingestuft.

5.3 Schutzgut Boden / Schutzgut Fläche

5.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) stehen im Plangebiet die Bodentypen Braunerde und Gley an. Der Gleyboden steht im westlichen Bereich des Plangebietes an und wird aus schwach schluffigem Sand gebildet. Obwohl es sich bei einem Gley um einen grundwasserbeeinflussten Boden handelt, wird die Grundwasserstufe als äußerst Tief beschrieben. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.

Die Braunerde steht im östlichen Bereich des Plangebietes an und wird aus schwach schluffigem Sand gebildet. Als tiefgründiger Sand- und Schuttboden weist die Braunerde eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte auf und ist deshalb als schutzwürdig klassifiziert. Durch die anthropogene Nutzung in diesem Bereich ist allerdings von einer deutlichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen.

Böden mit dieser hohen Funktionserfüllung sind gemäß § 1 Abs. 1 Vorsorgegrundsätze des Landesbodenschutzgesetzes NRW (LBodSchG NRW) besonders zu schützen und von Planungen freizuhalten.

Im Rahmen eines orientierenden Baugrundgutachtens¹² wurde der Boden im Plangebiet durch insgesamt 8 Rammkernbohrungen und 8 Rammsondierungen bis in eine Tiefe von ca. 5 m unter Geländeoberkante untersucht. Der Boden im Plangebiet lässt sich in drei Schichten unterteilen. Dem rund 0,20 bis 0,50 m mächtigen Oberboden folgt eine schwach durchwurzelte Schicht aus schwach feinsandigen zum Teil sehr schwach schluffigen Mittelsanden mit örtlich sehr schwach kiesigen Beimengungen. Diese feinsandigen Mittelsande werden ab einer Tiefe von i. M. 3,20 m unter Geländeoberkante von einem zum Teil stark kiesigen Mittel- bis Grobsand unterlagert.

Durch Versickerungsversuche wurde ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert i. M. $1,8 \times 10^{-5}$ m/s) ermittelt, sodass sich der Boden nach DIN 18130 Teil 1 (Wasser) als durchlässig charakterisieren lässt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen oder Mulden vor Ort ist möglich.

Altlasten/ Altstandorte

Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu möglichen Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Die Flächen des Plangebietes sind nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann erfasst. Auffüllungen wurden bei der Baugrunderkundung nicht festgestellt.

Fläche

Die Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch steigende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben. Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z. B. Parks und Grünflächen/ Gartenflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche die in der Vergangenheit durch eine Wohn- und Gartennutzung beansprucht wurde. Aktuell liegen weite Teile des Gebietes brach. Eine Versiegelung besteht im Bestand durch die Wohngebäude, den Schuppen und die Garagen

¹² F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (August 2020): Orientierendes Baugrundgutachten

sowie die Zuwegung und die Parkplatzflächen. Insbesondere die westlichen Flächen des Plangebietes sind im Bestand unversiegelt.

5.3.2 Auswirkungen der Planung

Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Boden möglich. Neben Bodenverdichtung und -versiegelung ist ein Ab- und Auftrag von Boden im Rahmen von Geländeneivellierungen möglich.

Das Bauvorhaben führt anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden. Bei der Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen, nicht zuletzt als eine nicht vermehrbare Ressource, besonderen Schutz. Aufgrund der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden in der Regel als nicht reversibel angesehen werden.

Die als schutzwürdig klassifizierte Braunerde befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes, in dem bereits eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung und Überbauung stattgefunden hat. Somit kann die Braunerde bereits als anthropogen beeinflusst klassifiziert werden.

Durch die Nachverdichtung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet könnten weitere Flächen versiegelt und so dem natürlichen Bodenhaushalt entzogen werden. Lediglich auf den Flächen die weiter unversiegelt bleiben (z. B. Gärten, Grünflächen), bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitergehend erhalten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die zulässigen Versiegelungen und die damit verbundene Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Durch verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (s. h. Kapitel 7.3) können die Eingriffe abgemildert werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch einzustufen.

Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll u. a. eine zurzeit brachliegende Gebäude- und Gartenstruktur einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies entspricht den Vorsatz des Flächenrecyclings. Durch die bestehende Infrastruktur sind für die Erschließung nur sehr untergeordnet neue Straßen notwendig. Die verkehrliche Anbindung ist bereits über die Anbindung an die Hofstraße gegeben.

Durch die Überplanung von brachliegenden Wohnflächen wird eine Inanspruchnahme von „unberührter Natur“ bzw. Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen verhindert. Es sind keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen. Vielmehr kommt es zu einer Nutzungsintensivierung im Bereich der Wohnnutzung.

Da das Vorhaben auf einer bereits anthropogen geprägten Fläche entsteht und eine Nutzungsintensivierung einer zurzeit untergenutzten Fläche darstellt, wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erwartet.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer

Im Plangebiet bzw. in direkter Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer (Fließ-/ Stillgewässer). Es befindet sich im Plangebiet lediglich ein kleiner Zierteich.

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind nordwestlich des Plangebietes die Itter in rund 530 m Entfernung und in rund 470 m südöstlich der Garather Mühlenbach. Der Karnaper Graben verläuft rund 300 m südlich des Plangebietes.

Grundwasser

Das Plangebiet ist Teil eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes (Hilden-Karnap) mit der Schutzzone 3A. Hier soll der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleistet werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers der Niederung des Rheins. Der Rheingraben-Nord ist ein sehr ergiebiger Porengrundwasserleiter in silikatischem Gestein des Quartärs. Die Zustandsbewertung des Grundwasserkörpers ist sowohl in der Menge als auch in der Chemie als gut klassifiziert.

Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen des Kreises Mettmann. An den Messtellen „MAX G W PAULI P1“ (LGD-Nr. 036460620) „MAX G W PAULI P2“ (LGD-Nr. 036460631) und „MAX G W PAULI P3“ (LGD-Nr. 036460643) wurde zwischen 1961 und 2008 der Grundwasserstand erfasst. Die Messwerte können als repräsentativ für die Umgebung der Messtellen angenommen werden. Bei einer Geländehöhe von rund 45-47 m NHN ergibt sich mit den angegebenen mittleren Wasserständen von 39,70- 39,89 m NHN (niedrigster Wasserstand: 37,53 m NHN; höchster Wasserstand 42,39 m NHN) ein Flurabstand von rund 5 – 7 m im Plangebiet.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung¹³ und von Versickerungsversuchen an drei Stellen im Plangebiet wurde kein eingespiegelter Grundwasserhorizont bis in eine Tiefe von 5,00 m angetroffen. Schicht- und Stauwasser nach niederschlagsreichen Episoden ist innerhalb des gewachsenen Bodens allerdings möglich.

Da das Plangebiet im Bestand überwiegend nicht versiegelt ist, versickert das Niederschlagswasser aktuell zum größten Teil vor Ort und wird der Grundwasserneubildung zugeführt.

Hochwasser

Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebietes.

Nach Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwassern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung.

Ein geringes Hochwasserrisiko ist westlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse (außerhalb des Geltungsbereichs) bei niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ500) mit maximal 0,5 m Überschwemmungstiefe zu verzeichnen.

¹³ F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (August 2020): Orientierendes Baugrundgutachten

Starkregen

Im Zuge des Klimawandels nehmen Extremwetterereignisse wie Starkregen und damit einhergehende Überflutungen immer mehr zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde 2021 vom Ing.- Büro Fischer Teamplan eine Starkregengefahrenkarte für die Stadt Hilden erstellt.

Es wurden drei verschiedene Szenarien nach dem Starkregenindex der Emscher-Genossenschaft und des Lippeverbandes simuliert.

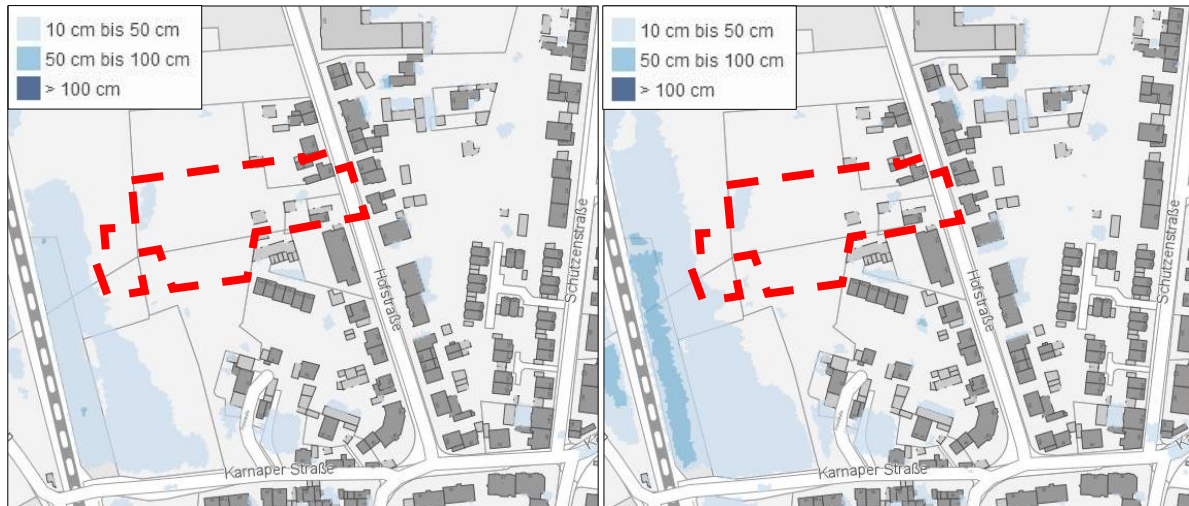


Abbildung 2: Starkregengefahrenkarte, Szenario 1 - Starkregenindex 5 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2025)

Abbildung 3: Starkregengefahrenkarte, Szenario 2 - Starkregenindex 7 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2025)

Szenario 1 modelliert einen intensiven Starkregen (Stufe 5). Im Plangebiet kommt es bei einem entsprechenden Starkregen nur sehr lokal im Bereich von Senken insbesondere im nordwestlichen Plangebiet zu einer Überflutung mit Wasserhöhen zwischen 10 und 50 cm (vgl. Abb. 2). Das Szenario 2 bildet einen außergewöhnlichen Starkregen (Stufe 7) ab. Die Starkregenkarte für das Plangebiet entspricht mehr oder weniger dem des ersten Szenarios, lediglich die Ausdehnung der Überflutungsbereiche nimmt geringfügig zu (vgl. Abb. 3). Zudem kommt ein Überflutungsbereich am südwestlichen Rand des Plangebietes hinzu.



Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte, Szenario 3 - Starkregenindex 10 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2025)

Das dritte Szenario zeigt die Auswirkungen eines extremen Starkregens (Stufe 10). Hierbei kommt es aufgrund der topographischen Gegebenheiten besonders im westlichen Bereich zu großflächigen Überflutungen (vgl. Abb. 4). Topografisch bedingt sammeln sich westlich und südwestlich des Plangebietes östlich der Bahngleise und nördlich der Karnaper Straße größere Wassermassen an. Bei einem extremen Starkregenereignis kommt es dadurch zu einer Einstauung des Niederschlagswasser bis ins westliche Plangebiet. Es werden Wassertiefen von über 100 cm am südwestlichen Rand des Plangebietes erreicht. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung liegen die Einstauhöhen überwiegend bei bis zu 50 cm. In kleineren Senken sind lokal auch Einstauhöhen bis 100 cm möglich. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden überwiegend Einstauhöhen von bis zu 100 cm dargestellt.

5.4.2 Auswirkungen der Planung

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist folglich auszuschließen. Der Zierteich im nordöstlichen Plangebiet stellt ein anthropogenes Gewässer dar. Auch bei einer Überplanung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu befürchten.

Grundwasser

Die geplante Bebauung führt im Plangebiet zu einer Versiegelung bislang unversiegelte Bodenbereiche, wodurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt oder ganz unterbunden werden. Durch eine Versiegelung kommt es u. a. zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushalts wie z. B. einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotenzials. Aufgrund einer siedlungstypischen Bebauung und dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen verbleiben weiterhin ungestörte Bodenbereiche, in denen eine lokale Versickerung weiterhin möglich bleibt. Mit der geplanten ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers im südwestlichen Plangebiet sowie innerhalb der geplanten Hausgärten kann weiterhin eine lokale Versickerung stattfinden, wodurch grundlegende Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes gewahrt bleiben. Somit kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verhindert, bzw. verringert werden.

Niederschlagswasser

Durch Versickerungsversuche wurde die Versickerungseignung des Bodens untersucht und bestätigt. Die Vorgaben gemäß Landeswassergesetz NW zur Versickerung vor Ort können eingehalten werden.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen mittels Kastenrigolen ortsnahe auf den jeweiligen Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht wird. Das anfallende Niederschlagswasser auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche soll in Richtung Westen abgeleitet und in ein geplantes Regenrückhaltebecken im südwestlichen Plangebiet eingeleitet werden.

Starkregen

Mit Umsetzung der Planung kommt es besonders im westlichen Plangebiet zu einer großflächigen Neuversiegelung und damit zu einer Minderung der Fläche, auf der anfallende Niederschläge zurückgehalten und versickern können.

Zum Schutz vor Überflutungen bei einem extremen Starkregenereignis ist im Rahmen der weiteren Planung sowie der detaillierten Entwässerungsplanung dem Bebauungsplan nachgelagert ein Überflutungsnachweis zu führen sowie Schutzmaßnahmen vor Überflutungen zu treffen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet.

5.5 Schutzgut Klima / Schutzgut Luft

5.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

Klima

Die Stadt Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Nach der Klassifikation von Köppen zählt Nordrhein-Westfalen insgesamt zum warm gemäßigten Regenlima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22 °C und die des kältesten Monats über -3 °C bleibt. Die mittlere Jahrestemperatur in Hilden lag im Zeitraum 1981 bis 2010 bei 10 - 11 °C. Im gleichen Zeitraum sind Niederschlagssummen von 800 - 900 mm pro Jahr zu verzeichnen. Die Sonnenscheindauer pro Jahr lag bei 1.500 - 1.550 Stunden.

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV¹⁴ werden für das Plangebiet zwei verschiedene Klimatope dargestellt. Klimatope sind Strukturen, die ähnliche klimatische Bedingungen aufweisen. Diese werden u. a. durch die Flächennutzung, die Vegetationsart und die Bebauungsdichte bzw. den Versiegelungsgrad bestimmt.

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes wird ein Freilandklimatop dargestellt (vgl. Abb. 5). Dieses Klimatop zeichnet sich u. a. durch einen ungestörten Temperatur-/ Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlungsprozesse aus. Freilandbiotope besitzen eine wichtige (Austausch-) Funktion als Kaltluft- und/oder Frischluftproduktionsgebiete für klimatische Ungunsträume wie stark versiegelte Stadtflächen. Der übrige Teil des Plangebietes wird als ein Klimatop des Vorstadtklimas dargestellt. Vorstadtklimatope zeichnen sich durch meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen mit schwachen Wärmeinseln, einen ausreichenden Luftaustausch und meist gute wohnklimatische Gunsträume aus.

¹⁴ Seit dem 01. April 2025 rechtliche Nachfolger: Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK)



Abbildung 5: Klimatopkarte (Quelle: © GeoBasis-DE/BKG 2020, © Geobasis NRW 2020, Planet Observer, © LANUV 2020, bearbeitet ISR 2025)

In der Klimaanalysekarte des LANUV wird für den südwestlichen Teil des Plangebietes und die umliegenden Freiflächen ein mittlerer Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom > 300 bis 1500 m³/Sekunde) dargestellt (vgl. Abb. 6). Für das restliche Plangebiet sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen wird eine mäßige nächtliche Überwärmung (rosa) angegeben, wobei die Teilbereiche östlich der Hofstraße als Klimawandelvorsorgebereich (braune Schraffur) ausgewiesen werden.

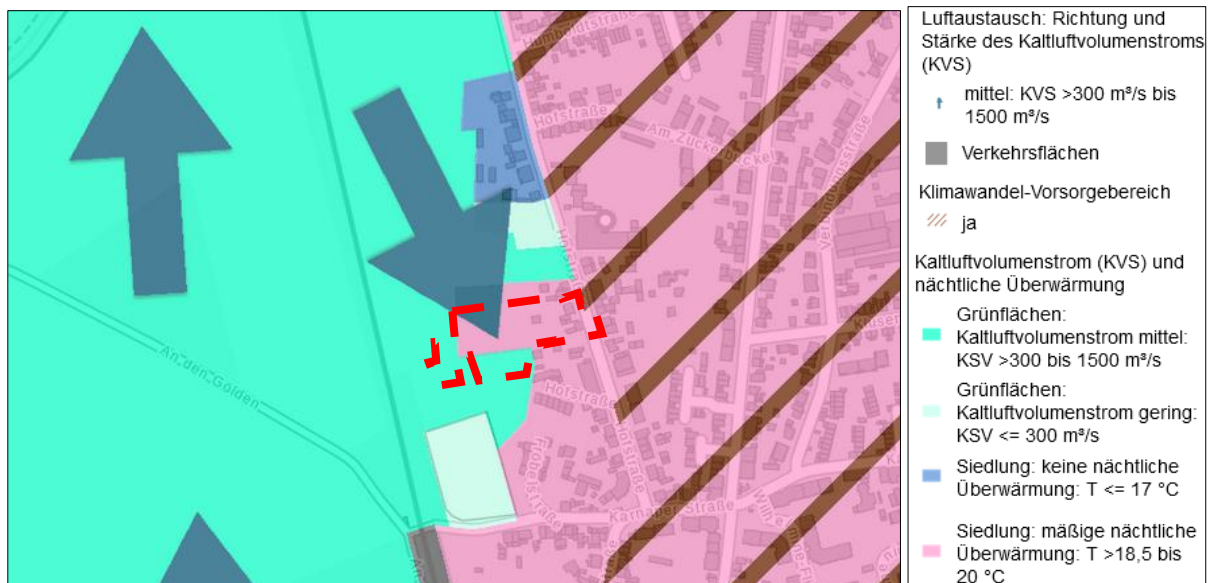


Abbildung 6: Klimaanalysekarte (nachts) für das Umfeld des Plangebietes (Quelle: © GeoBasis-DE/BKG 2020, © Geobasis NRW 2020, Planet Observer, © LANUV 2020, bearbeitet ISR 2025)

In der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen der Stadt Hilden“ wird der bebaute Bereich des Plangebietes als Siedlungsbereich mit einer geringen bioklimatischen Belastung dargestellt (vgl. Abb. 7). Der nördliche Bereich ist als bioklimatisch neutraler Bereich ausgewiesen und die Grünflächen bzw. die landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Bereich als Flächen mit einer geringen Kaltluftlieferung.

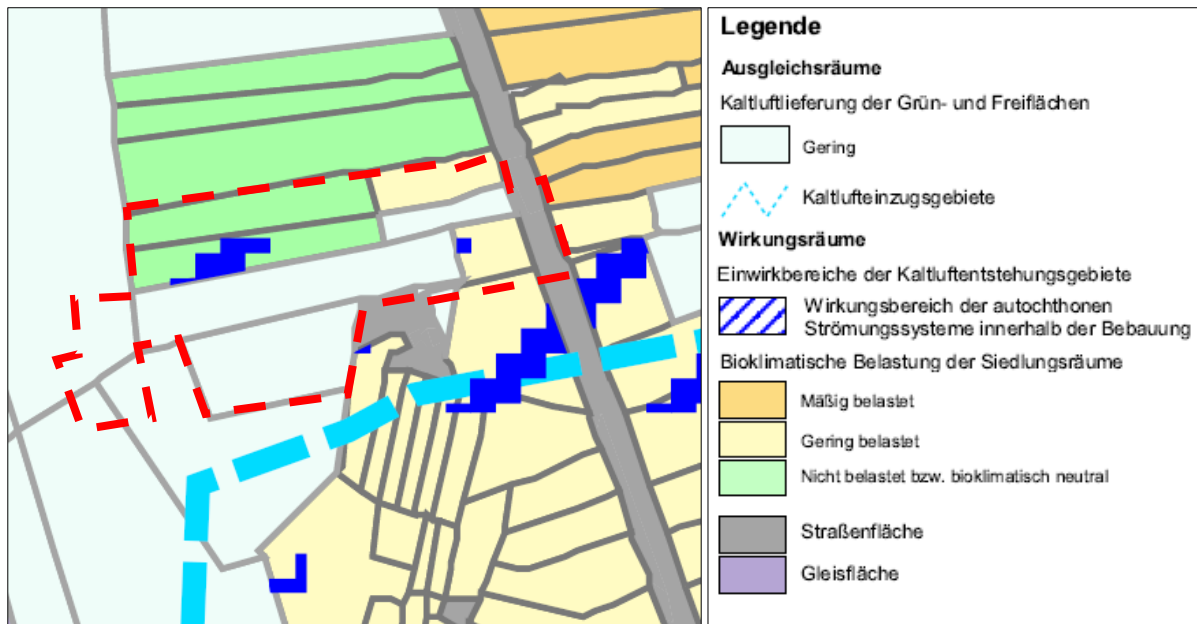


Abbildung 7: Auszug aus der Karte "Klima- und immissionsökologischen Funktionen in der Stadt Hilden" (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Dezember 2008, bearbeitet ISR 2025)

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ wird der nördliche Bereich als ein klimatisch günstiger Siedlungsbereich und der südliche Bereich als Grün- und Freifläche mit einer mittleren stadtklimatischen Bedeutung dargestellt.

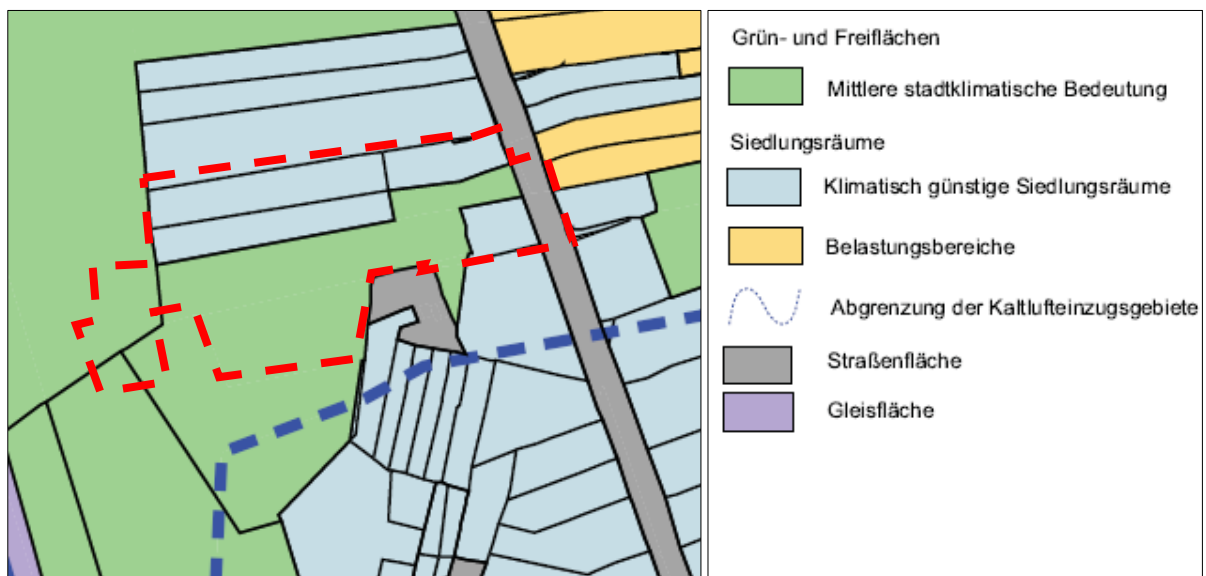


Abbildung 8: Auszug aus der Karte "Klima- und immissionsökologischen Funktionen in der Stadt Hilden, Planungshinweise Stadtklima" (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Dezember 2008, bearbeitet ISR 2025)

Luft

Für die Stadt Hilden existiert kein Luftreinhalteplan.

Im Plangebiet finden sich aktuell lediglich ein Emittent, der die Luftqualität beeinträchtigen könnten. Das südliche Wohngebäude ist bereits freigezogen, sodass hier keine Emissionen durch Hausbrand entstehen. Bedingt durch die angrenzenden Verkehrsstrukturen (Bahnlinie und Straßen) besteht für das Plangebiet eine verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung.

Im Bereich des Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befindet sich keine Messstation der Luftqualitätsüberwachung (LUQS) des Landesamts für Natur, Umwelt und

Verbraucherschutz NRW (LANUV). Die nächste Messstation liegt rund 1,5 km nordwestlich des Plangebietes im Zentrum von Hilden. Entsprechend sind genauere Aussagen über die lufthygienische Situation nicht möglich. Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage der vom LANUV durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen werden. Das Emissionskataster Luft des LANUV zeigt bei den verkehrsbedingten Emissionen sowie bei den Kleinf Feuerungsanlagen überwiegend hohe bis sehr hohe Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen an. Die industriellen Emissionen werden lediglich gemeindegebietsscharf dargestellt und zeigen für Hilden bei den Treibhausgasen überwiegend sehr geringe Werte an. Bei den Schwermetallen sowie den organischen und anorganischen Stoffen werden keine berichtspflichtigen Emissionen mit einer Ausnahme angezeigt. Für Toluol wird eine sehr geringe Belastung angezeigt. Allgemein kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet als vorbelastet beschrieben werden.

Luftschadstoffe sind im Plangebiet und dessen Umgebung insbesondere auf den Verkehr und Hausbrand zurückzuführen und gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus. Erhebliche Belastungen werden derzeit nicht erkannt.

5.5.2 Auswirkungen der Planung

Klima

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden klimaaktive Vegetationsbestände überplant. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sollen weiterhin Flächen vorgehalten werden, die die negativen kleinklimatischen Auswirkungen von versiegelten Flächen und Baukörpern vermindern.

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist aufgrund der höheren Versiegelungsrate mit einer Veränderung des Freilandklimatops zu einem Vorstadtklimatop zu rechnen. Aufgrund einer siedlungstypischen Bebauung, dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen kann dennoch der Einfluss des Versiegelungsgrads abgemildert werden. Zudem sind durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen positive Effekte auf das Mikroklima, das Retentions- und Filtervermögen zu erwarten.

Als Anpassungsmaßnahme ist im Plangebiet die Schaffung von Wohn- und Gemeinschaftsgärten, die Pflanzung von Bäumen sowie eine Begrünung der Vorgärten mit einem Ausschluss von Schottergärten vorgesehen.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan die extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen vor. Neben der Aufwertung der Lebensraumfunktionen führt eine Dachbegrünung durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu einer Minderung des Spitzenabflusses, sowie zu einer kleinklimatischen Verbesserung durch Verdunstung und Feinstoffbindung. Des Weiteren kann durch die geplante Dachbegrünung ein Beitrag zur nächtlichen Kaltluftproduktion des Raumes aufrecht erhalten bleiben.

Nach dem Klimagutachten der Stadt Hilden haben Siedlungsbereiche mit einer günstigen bioklimatischen Situation eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Bei der Planung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Ausrichtung der Neubauten parallel zur Kaltluftströmung
- Geringe Bauhöhen
- Möglichst wenig Versiegelung (hohe Vegetationsanteile bewahren).

Dem Plangebiet wird aufgrund seiner geringen Größe und dem damit verbundenen geringen Kaltluftvolumen nur eine untergeordnete Rolle für das Klima im Stadtteil zugeschrieben. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-)Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des

Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Luft

Durch die Umsetzung der Planung kann mit einer Veränderung der Schadstoffemissionen gerechnet werden. Die geplante Erschließung der Fläche führt zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, sowohl im Plangebiet als auch auf den umliegenden Straßen. Somit ist mit steigenden verkehrsbedingten Emissionen sowie betriebsbedingten Emissionen z. B. durch Hausbrand zu rechnen. Auch wenn durch die Planung Emissionen aus Hausbrand zunehmen werden, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet energieeffiziente Wohnungen entstehen werden, die dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und im Verhältnis zur Bestandssituation ist die Veränderung, auch aufgrund des innerstädtischen Kontextes als gering einzustufen.

Baubedingt ist temporär mit einer Steigerung der Schwerlastverkehre zu rechnen.

5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

5.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist aktuell eine überwiegend brachliegende Siedlungsfläche mit freigezogenen Gebäuden und größeren Gartenflächen. Von der Hofstraße besteht keine direkte Sichtbeziehung zu den großflächigen Grünstrukturen im rückwärtigen Plangebiet. Diese werden durch die Wohngebäude und die Garagen, sowie Gehölze abgeschirmt. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die Wohnnutzung mit Hausgärten an der Hofstraße gekennzeichnet. Im Südwesten liegt ein Bolzplatz und Kleingärten sowie im Westen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von der Bahntrasse begrenzt ist. Der Blick nach Westen lässt weite Sichtbeziehungen über die landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzgruppen am Stadtrand zu. Nordwestlich des Plangebietes wurde eine Streuobstwiese angelegt.

Insgesamt ist das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die Bahntrasse und die Wohnnutzung als teilweise vorbelastet zu bezeichnen.

5.6.2 Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Siedlungs- in den Freiraumbereich. Infolge der Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich von Brachflächen wird die Naturnähe und Eigenart der Landschaft weiter abnehmen.

Durch die Eingliederung des Bauvorhabens in die bestehende Wohnbebauung und den damit verbundenen Anschluss an den Stadtrand kann ein geschlossenes Ortsbild geschaffen werden. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild kann als gering bewertet werden. Die Bahntrasse stellt hier bereits eine Barriere zum weiter westlich gelegenen Landschaftsraum dar.

5.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

5.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Die Stadt Hilden und damit auch das Plangebiet liegen in der Kulturlandschaft Rheinschiene, die geprägt ist durch den zentral liegenden Rheinstrom und durch römische Siedlungsstrukturen.

Auf dem Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Es sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden.

5.7.2 Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Nach §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Gemeinde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Erhebliche negative Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A nicht erwartet.

5.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden abiotischen und biotischen Schutzgüter stellen sich als komplexes Wirkungsgefüge dar, sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Ausgehend von den Wirkfaktoren des Vorhabens sind besonders schutzgutübergreifende Umweltauswirkungen (Wechselwirkungen) in Bezug auf die Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme von Bedeutung. Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens, die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung) oder Erholungsnutzung auswirkt. Das heißt, es entsteht teilweise eine Wirkungskette. Durch den Verlust von natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen kommt es zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate.

Da sich das Plangebiet im Bestand als in großen Teilen unversiegelte Fläche darstellt, sich die Versiegelungsbilanz durch die Planung demnach stark verändert und das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr über die gesamte Fläche dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt würde, sind Maßnahmen notwendig die erhebliche negative Auswirkungen bzw. kumulierende Wechselwirkungen verhindern. Durch die Herstellung einer ortsnahen

Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen im südwestlichen Plangebiet sowie für die einzelnen Baugrundstücke über Kastenrigolen kann gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser dem Boden-Wasserhaushalt weiter zugeführt wird und keine wesentliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate entsteht.

Der erhöhte Versiegelungsgrad führt zudem zu einem Verlust bzw. einer Veränderung von Vegetations-/ Biotopstrukturen mit ihren Folgewirkungen auf faunistische Habitatstrukturen (z. B. Veränderung typischer Lebensgemeinschaften).

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziell vom Planvorhaben ausgelösten Eingriffe in die Natur und Landschaft entwickeln würde.

Mit Verzicht auf den Bebauungsplan würde die aktuelle Nutzung wie bisher weiter bestehen bleiben können. Die brachliegende Fläche könnte sich ohne Eingriffe naturnah entwickeln und so positive Auswirkungen auf die Flora und Fauna bewirken. Das Bestandsgebäude Hofstraße 150 ist im aktuellen Zustand nicht bewohnt und aufgrund einer Schadstoffbelastung auch nicht bewohnbar. Bei einer ausbleibenden Sanierung oder einem Rückbau könnte das Gebäude weiter verfallen. Bei einem voranschreitenden Verfall ist möglicherweise ein Austrag der vorhandenen Schadstoffe in die Umgebung denkbar.

Allerdings ist auch eine Neuaufnahme der Nutzung der Bebauung und der Gartenflächen prinzipiell denkbar und damit eine intensivere Nutzung möglich. Aufgrund der sehr hohen Sanierungskosten ist dabei eher von einem Rückbau und einem Neubau auszugehen. Dieser könnte aufgrund der Einordnung des östlichen Plangebiets entlang der Hofstraße als Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans dichter und mit einer größeren Tiefe erfolgen als im aktuellen Bestand.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter gegenüber dem Basisszenario zu erwarten. Eine Ausnahme bildet der Fall eines vollständigen Verfalls des Bestandsgebäudes und eines möglichen Austrags der vorhandenen Schadstoffe.

7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

7.1 Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffizienz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.2 Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Klimawandel sind mit hoher Wahrscheinlichkeit neben einer Zunahme der Durchschnittstemperaturen im langjährigen Mittel auch Zunahmen von sogenannten

Extremwetterereignissen zu erwarten und vorsorgend in der Planung zu berücksichtigen. Neben Maßnahmen die das Lokalklima begünstigen können, sind dies des weiteren Maßnahmen, die die eigentlichen Planungsziele (hier Entwicklung eines Wohnquartiers) vor den negativen Auswirkungen des Klimawandels bewahren können und/ oder zu dessen Minimierung beitragen können. Beispielsweise stellen effiziente Dämmsysteme solche Maßnahmen dar, da sie ein wirksamer Schutz gegen Hitze und Kälte darstellen können und gleichzeitig den Energiebedarf von Gebäuden reduzieren. Auch die Wahl von Pflanzenarten und deren Standorten kann unter Umständen eine Anfälligkeit gegenüber der klimatischen Entwicklung bedeuten. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird z. B. die Verdunstungsrate gefördert, um den Wärmeinseleffekt, insbesondere in den Sommermonaten abzuschwächen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. darzustellen, welche klimaoptimierenden Maßnahmen für Gebäude zu einer weiteren Abschwächung der Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Auswirkungen der erwartbaren Starkregenereignisse können durch Grünflächen und Dachbegrünungen gemindert werden.

7.3 Gefahrenschutz / Risiken und Katastrophen

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen relevantem Umfeld befinden sich zurzeit und nach Umsetzung der Planung keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht.

Erdbeben

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0. Erdbeben in dieser Zone überschreiten mit einer 90-prozentigen Wahrscheinlichkeit in 50 Jahren nicht eine Stärke von 6,0 – 6,5. Für übliche Hochbauten sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen zu ergreifen.

Der Standort ist der Untergrundklasse T zuzuordnen. Diese beinhaltet Übergangsgebiete zwischen felsartigen Gesteinsuntergründen und tieferen Beckenstrukturen mit mächtigen Sedimentverfüllungen, sowie flachgründige Sedimentbecken.

Kampfmittel

Nach Information des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen nach Auswertung von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen, keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Brandschutz

Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

Hochwasser/Starkregen

Eine Gefahr durch Hochwasser besteht im Plangebiet nicht. Bei einem extremen Starkregenereignis sind jedoch insbesondere im westlichen Plangebiet Überflutungen möglich (vgl. Kapitel 5.4.1). Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis mit einer Empfehlung von Maßnahmen einer hochwasserangepassten Architektur im betroffenen Bereich aufgenommen.

7.4 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen (vorrangig zu verwerten, nachrangig zu beseitigen). Im Zuge der nachgelagerten Abbruch- und Genehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die wohnbauliche Nutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben im Zuge der Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist dargelegt, dass ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern grundsätzlich möglich ist.

7.5 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planfestlegungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Planungen oder Vorhaben bekannt.

7.6 Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch Baumaschinen und LKW-An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm sowie potentiell durch Erschütterungen. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen.

7.7 In Betracht kommende andere Planungsalternativen

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Alternativen zur Ausweisung als Wohngebiet vor. Dies ist mit der Siedlungsrandlage des Plangebietes zu begründen. Eine Nutzung z. B. als Industrie- oder Gewerbegebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als unwahrscheinlich zu betrachten. Eine reine Nutzung als Grünfläche wird aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs als nicht sinnvoll erachtet. Da es sich um bereits in Teilen erschlossene Fläche handelt, ist diese im Sinne der Nachverdichtung ein wichtiger Standort für die Stadt Hilden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten in Form einer unterschiedlichen Dichte und Tiefe der Wohnbebauung wurden in drei verschiedenen Varianten geprüft. Die FDP-Fraktion hat in einem Antrag eine Variante eingereicht, in der drei Mehrfamilienhäuser in Nahbereich zur Hofstraße errichtet werden sollen und das Hinterland als Freifläche teilweise unbebaut bleibt.

In der zweiten Variante sind 5 Mehrfamilienhäuser entlang einer Stichstraße angeordnet sowie zwei Einfamilienhäuser im Nahbereich zur Hofstraße. Die dritte Variante sieht einen Baukörper entlang eines Stickwegs sowie einen daran anschließenden Garagenhof vor. Das Hinterland bleibt wie bei der ersten Variante unbebaut.

Alle Varianten bedeuten eine zum Teil deutliche Reduzierung der Wohneinheiten. Dies würde zum einen den (öffentlich geförderten) Wohnraum deutlich reduzieren und zum anderen die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden. Zudem sind bei Variante 1 und 2 Fremdgrundstücke betroffen, die sich nicht im Zugriff der Stadt bzw. des Investors befinden.

Ein weiteres Problem stellt der Schallschutz dar. Dieser ist in allen Varianten nicht abschließend geklärt. In der Variante 2 ist zwar eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie aufgenommen, wie das Schallgutachten zeigt, stellt diese aber keinen adäquaten Lärmschutz dar bzw. das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist zu hinterfragen.

Mit dem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes (= Nullvariante) würde die aktuelle Nutzung wie bisher weiter bestehen bleiben können. Zudem könnte längs der Hofstraße eine Neubebauung gemäß § 34 BauGB erfolgen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen würden als Grünfläche (Gartenland) erhalten bzw. im Rahmen des § 34 in Teilen durch z. B. Garagenhöfe entwickelt werden.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren.

Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 Abs. 1 BNatSchG), wonach

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags¹⁵ wurden in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die Auswirkungen auf die Biotopstrukturen untersucht. Die ökologische Wertigkeit des Bestandes unter Berücksichtigung der lokalen Biotopstrukturen und der Bewertung nach § 34 BauGB wird mit + 24.070 Punkten (LANUV) bewertet. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 139A wird dem Plangebiet nach Umsetzung der Planung eine Biotopwertigkeit von + 13.859 Punkten zugeordnet. Somit entsteht ein Defizit von - 10.211 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen wird. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist die „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2.

Verbindliche Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Artenschutz:

- Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind

¹⁵ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (10.12.2025): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“

entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 sowie der RAS LP-4 während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen

- Durchführung der erforderlichen Rodungsarbeiten in einem möglichst kurzen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode und der Reproduktionszeit der Tiere (01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres)
- Beseitigung des Folienteichs in den Wintermonaten (15. November bis 28. Februar) und Herstellung eines Ersatzteiches
- Abriss der Dachbereich des Wohngebäudes im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar)
- Installation von 3 Nistkästen für Vögel (mind. ein Kasten für den Star) und 3 Nisthilfen für Fledermäuse an Bäumen im Plangebiet oder dem direkten Umfeld
- Installation von mindestens 4 wartungsfreien Ganzjahresquartieren für Fledermäuse an den geplanten Gebäuden im Plangebiet

Schutzgut Boden / Wasser:

- Einhalten der für Bodenarbeiten maßgeblichen Vorgaben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben)
- Bodenverdichtungen im Zuge der Bautätigkeit sind im Sinne eines funktionierenden Bodenhaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu beheben (ggf. leichtes Aufreißen und Einsaat).
- Bei der Umsetzung des Vorhabens sind Grünflächen vor vermeidbaren Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen im Zuge der Bautätigkeit durch einen festen Bauzaun zu schützen.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.
- Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, etc.) ist festzuschreiben (Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen).
- Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsflächen abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots).
- Werden bei Erdbauarbeiten Veränderungen/Auffälligkeiten des Bodens (u. a. Geruch, Farbe, Einlagerungen) erfasst, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu informieren.

Weitergehende empfohlenen Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Artenschutz:

- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend vermieden wird. Als Leuchtmittel sollten LED-Beleuchtungen mit warmweißer Lichtfarbe und einem geringem Blaulicht- oder UV-Anteil (1.000-2.700 Kelvin) vorgesehen werden.

- Neu zu errichtende Gebäude sollten so gestaltet werden, dass Vogelschlag in Folge großer Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, vermieden wird.

Schutzgut Boden / Wasser:

- Nach Möglichkeit Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen (Stellplatz- und Wegebau).
- Nach Möglichkeit Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Flächen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.

Schutzgut Klima:

- Im Bereich der Dachflächen wird zusätzlich zur Begrünung der Carports bzw. Garagen auch bei den Hauptbaukörpern das Aufbringen von Dachbegrünungen empfohlen. Sie wirken einer Überhitzung des Plangebietes entgegen. Durch die mögliche offene Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Untersuchungsmethoden/ Fachgutachten

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Umweltbüro Essen, 31.07.2017

Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP, Dr. Ulf Schmitz, 18.11.2024

Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzprüfung, Dr. Ulf Schmitz, 26.06.2018

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 10.12.2025

Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten, Hilden, Hofstraße 150, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 12.03.2025

Orientierendes Baugrundgutachten, F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH, 17.08.2020

Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Bebauungsplan Nr. 139A „Hilden Hofstraße“ Stadt Hilden, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 03.11.2025

Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, UCON GmbH, 18.07.2013

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist in Abbildung 1 und im Bebauungsplan Nr. 139A dargestellt. Inhaltlich werden alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren zum derzeitigen Verfahrensstand keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist es Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (die Gemeinde), im Rahmen des sogenannten „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Hilfsmaßnahmen ergreifen zu können.

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z. B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Luftreinhaltepläne, aktualisierte Verkehrslärmkarten) verwiesen. Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Untere Immissionsschutzbehörde) nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bebauungsplans insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Umsetzung und Entwicklung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich sind durch die Untere Naturschutzbehörde zu beobachten.

Bei Festsetzung der Pflanzbindungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist drei Jahre nach Entwicklung durch die Stadt Hilden eine Ortsbegehung zur Kontrolle vorzunehmen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüteüberwachung erkannt werden.

Spezielle Monitoringmaßnahmen über die allgemeinen Maßnahmen hinaus sind nicht vorzusehen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A „Hofstraße 150 mit Hinterland“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnbauliche Entwicklung des Areals geschaffen werden. Das Plangebiet stellt eine der wenigen, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Bereich der Stadt Hilden mit einem guten Nachverdichtungspotential dar.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen, einschließlich Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Darüber hinaus werden weitere Umweltbelange gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches betrachtet, hierzu gehören u. a. Störfallrisiko, kumulative Wirkungen und der Umgang mit Abfall und Abwässern.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde zu einer Veränderung der aktuell überwiegend brachliegenden wohnbaulichen Nutzung mit großzügigem Gartenbereich hin zu Allgemeinen Wohngebieten mit den entsprechenden Flächenversiegelungen führen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland und dem damit verbundenen Vorhaben teilweise starke Einflüsse auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit durch lärmbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen sind neben der Gebäudestellung mit Lärmschutzwänden weitere Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen nachzuweisen. Hierbei wird auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung hingewiesen.

Es kommt zu einer Versiegelung aktuell unversiegelter Bereiche. Dies bedingt Beeinträchtigungen des Bodens sowie des Boden-Wasser-Haushalts. Aufgrund der geplanten Maßnahmen im Bereich der Niederschlagsentwässerung und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen können die Eingriffe allerdings abgemildert werden. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können die Einflüsse auf die geprüften Schutzgüter reduziert werden.

Die geplanten Eingriffe in bestehende Grünstrukturen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Das Ausgleichserfordernis von - 10.211 Biotopwertpunkten (LANUV) wird über das Ökokonto der Stadt Hilden kompensiert.

Haan, 12.01.2026

Bearbeitung:

M.Sc. Lisa Neugebauer



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Telefon: 02129 / 566 20 90
E-Mail: mail@isr-planung.de

10 Literaturverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN UND DIN-VORSCHRIFTEN

- BAUGB – BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 27. OKTOBER 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) IN DER FASSUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03. JULI 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBODSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDESBODENSCHUTZGESETZ) VOM 17. MÄRZ 1998 (BGBl. I S. 502), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 7 DES GESETZES VOM 25. FEBRUAR 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBODSCHV- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 09. JULI 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BIMSCHG – BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17. MAI 2013 (BGBl. I S. 1274), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 12. AUGUST 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) VOM 29. JULI 2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 48 DES GESETZES VOM 23. OKTOBER 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- BWALDG - GESETZ ZUR ERHALTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT (BUNDESWALDGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 2. MAI 1975 (BGBl. I S. 1037), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 112 DES GESETZES VOM 10. AUGUST 2021 (BGBl. I S. 3436).
- DSCHG NRW – NORDRHEIN-WESTFÄLISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (DENKMALSCHUTZGESETZ) VOM 13. APRIL 2022 (GV. NRW. S. 662).
- GEG - GESETZ ZUR EINSPARUNG VON ENERGIE UND ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN ZUR WÄRME- UND KÄLTEERZEUGUNG IN GEBÄUDEN (GEBÄUDEENERGIEGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. AUGUST 2020 (BGBl. I S. 1728), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 16. OKTOBER 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- LFOG – LANDESFORSTGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESFORSTGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 24. APRIL 1980, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 ABSATZ 14 DES GESETZES VOM 11. MÄRZ 2025 (GV. NRW. S. 288).
- LNATSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. NOVEMBER 2016 (GV. NRW. S. 934), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 ABSATZ 16 DES GESETZES VOM 11. MÄRZ 2025 (GV. NRW. S. 288)
- LWG NRW – WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESWASSERGESETZ) IN DER FASSUNG DES ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG WASSER- UND WASSERVERBANDSRECHTLICHER VORSCHRIFTEN VOM 08. JULI 2016 (GV. NRW. S. 559), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 17. DEZEMBER 2021 (GV. NRW. S. 1470).
- UVPG – GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. MÄRZ 2021 (BGBl. I S. 540), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 ABSATZ 1 DES GESETZES VOM 25. NOVEMBER 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282)
- WHG - GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 31. JULI 2009 (BGBl. I S. 2585), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 12. AUGUST 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

- DIN 18915 - VEGETATIONSTECHNIK IM LANDSCHAFTSBAU – BODENARBEITEN (STAND: 06.2018)
- DIN 18920 - VEGETATIONSTECHNIK IM LANDSCHAFTSBAU - SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMAßNAHMEN (STAND: 07.2014)
- DIN 19731 - BODENBESCHAFFENHEIT - VERWERTUNG VON BODENMATERIAL (STAND: 05.1998)
- DIN 19639 - BODENSCHUTZ BEI PLANUNG UND AUSFÜHRUNG VON BAUVORHABEN (STAND: 09.2019)
- DIN 18916 - VEGETATIONSTECHNIK IM LANDSCHAFTSBAU - PFLANZEN UND PFLANZARBEITEN (STAND: 06.2016)

PLANWERKE

- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF: REGIONALPLAN DÜSSELDORF
- FISCHER TEAMPLAN (2021): STARKREGENRISIKOMANAGEMENT MIT STARKREGENGEFAHRENKARTEN FÜR DIE STADT HILDEN
- GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2008): KLIMA- UND IMMISSIONSÖKOLOGISCHE FUNKTIONEN DER STADT HILDEN
- GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2008): KLIMA- UND IMMISSIONSÖKOLOGISCHEN FUNKTIONEN IN DER STADT HILDEN, PLANUNGSHINWEISE STADTKLIMA
- KREIS METTMANN: LANDSCHAFTSPLAN
- STADT HILDEN: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- UMWELTBÜRO ESSEN (2001): GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT HILDEN

GUTACHTEN ZUR BAULEITPLANUNG

- DR. ULF SCHMITZ (18.11.2024): HOFSTRAÙE 150 UND HINTERLAND IN HILDEN ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG ZUR AKTUALISIERUNG DER ASP
- DR. ULF SCHMITZ (2018): KARTIERUNG PLANUNGSRELEVANTER BRUTVÖGEL IM PLANGEBIET HOFSTRAÙE 150 IN HILDEN, ERGÄNZENDE ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG ZUR ARTENSCHUTZPRÜFUNG
- F.G.M. INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH (2020): ORIENTIERENDES BAUGRUNDGUTACHTEN
- HOLGER GRASY + ALEXANDER ZANOLLI GBR (MÄRZ 2025): MESSBERICHT SCHWINGUNGS- UND ERSCHÜTTERUNGSMESSUNG BEI ZUGVORBEIFAHRTEN, HILDEN, HOFSTRAÙE 150
- HOLGER GRASY + ALEXANDER ZANOLLI GBR (NOVEMBER 2025): SCHALLIMMISSIONSTECHNISCHE BEARBEITUNG: UNTERSUCHUNG VON VERKEHRS- UND SPORTLÄRM IM RAHMEN DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS, BEBAUUNGSPLAN NR. 139A „HILDEN HOFSTRAÙE“ STADT HILDEN
- ISR INNOVATIVE STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH (10.12.2025): LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG, BEBAUUNGSPLAN 139A „HOFSTRAÙE 150 INKLUSIVE HINTERLAND“
- UCON GMBH (2013): ÜBERARBEITETES GUTACHTEN AUF BASIS DES ART. 12 DER SEVESO-II- RICHTLINIE BZW. DES §50 BIMSCHG ZUR VERTRÄGLICHKEIT DER BETRIEBSBEREICHE DER 3M DEUTSCHLAND GMBH UND DER AKZO NOBEL PACKAGING COATINGS GMBH MIT PLANUNGEN IN DEREN UMFELD
- UMWELTBÜRO ESSEN (2017): GUTACHTERLICHE EINSCHÄTZUNG ZUR BETROFFENHEIT DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES GEM. § 44 BNATSCHG, ARTENSCHUTZPRÜFUNG STUFE 1 – VORPRÜFUNG

ABFRAGEN VON GEODATEN ÜBER

WWW.FLUSSGEBIETE.NRW.DE

WWW.ELWASWEB.NRW.DE

WWW.GEOPORTAL.NRW

WWW.LINFOS.NATURSCHUTZINFORMATIONEN.NRW.DE

WWW.KLIMAAANPASSUNG-KARTE.NRW.DE

WWW.TIM-ONLINE.NRW.DE

WWW.UVO.NRW.DE

Hilden, den 22.11.2024

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150
inkl. Hinterland
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 21.11.2024

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

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 18.11.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inkl. Hinterland gefasst. Am 01.09.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss geändert.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen eines Bürgerabends am 21.11.2024 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen (per E-Mail). In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde in der lokalen Presse sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin im Bürgerhaus, Mittelstraße 40, 40721 Hilden, waren erschienen:

1. **26 Bürgerinnen und Bürger:** gemäß beiliegender Liste
2. **davon als Mitglieder des Rates:** Herr Schneider (CDU), Herr Buchner (SPD), Frau Lindenberg (SPD), Herr Albers (Grüne), Frau Spielmann-Locks (Bürgeraktion), Herr Reffgen (Bürgeraktion),
3. **Als Vertreter der Verwaltung:** Herr Stuhlträger, Herr Barnat, Herr Felsmann
4. **Als Mitarbeiter des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragtes Planungsbüro:** (Büro ISR Innovative Stadt- Raumplanung, Haan): Herr Özbölük, Frau Keßler
5. **Als Vertreter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WGH):** Herr von Kielpinski-Manteuffel

Herr **Barnat** eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und stellt die im Podium anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie die Vertreter des mit der Planung beauftragten Stadtplanungsbüros vor und führt in den Ablauf der Veranstaltung ein.

Außerdem informiert Herr **Barnat** die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll darstellt. Ebenso informiert er darüber, dass das Protokoll öffentlich ist und bei Interesse im weiteren Verfahren auf der Internetpräsenz der Stadt eingesehen und heruntergeladen werden kann sowie den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben wird. Des Weiteren kann das Protokoll beim Planungs- und Vermessungsamt zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Er bittet die Hörerschaft, sich in die Anwesenheitsliste einzutragen.

Herr **Barnat** verdeutlicht, dass ein Bebauungsplanverfahren insbesondere in Bezug auf die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerschaft als ergebnisoffen zu verstehen ist und dadurch auch der heutigen Bürgeranhörung eine wichtige Rolle bei der Erarbeitung des Bebauungsplans zuteil wird. Anschließend weist Herr **Barnat** die anwesenden Bürgerinnen und Bürger auf die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im weiteren

Verfahren hin und verweist auf die Internetpräsenz der Stadt Hilden als weitere Informationsplattform zum Bebauungsplanverfahren.

Herr **Özbölük** erläutert den Anwesenden die allgemeinen Grundzüge, Ziele und Abläufe des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan ist als verbindliche, konkrete Bauleitplanung aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln. Der Bebauungsplan regelt u.a. die Art und das Maß der zulässigen Bodennutzung, die Bauweise und Geschossigkeit und bildet die Grundlage für Baugenehmigungen. Der Bebauungsplan wird von dem Rat der Stadt Hilden als Satzung beschlossen. Zur Findung einer „richtigen Lösung“ sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplans diverse Fachgutachten zu erstellen und Schutzgüter sowie Themenfelder zu berücksichtigen, deren Untersuchungstiefe vom gewählten Verfahren abhängig ist.

Herr **Özbölük** geht kurz auf die vorhandene Situation und das geltende Baurecht für das Plangebiet ein. Er erläutert dabei, dass eine straßenseitige Bebauung bereits derzeit nach § 34 BauGB zulässig ist und der Bebauungsplan somit auch der Schaffung von Planungsrecht für die Hinterlandbebauung dient. Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen aus; somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit dem Ziel und Zweck der Planung geht Herr **Özbölük** über zur Erläuterung der städtebaulichen Entwurfskonzeption, der Erschließungs- und Entwässerungsplanung und der bereits vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen.

Anschließend verweist Herr **Özbölük** nochmals auf die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit sowie auf die zweite Beteiligung im Rahmen der Offenlage im weiteren Verfahren. Anschließend wird die offene Fragerunde zur Erörterung von Verständnisfragen und zur Aufnahme von Bedenken, Planungshinweisen und Anregungen eröffnet.

Sodann nehmen die Bürgerinnen und Bürger wie folgt Stellung:

- ***Ein Bürger erkundigt sich, wie viele Parkplätze vorgesehen sind.***

Herr **Özbölük** erläutert, dass es Ziel der Planung ist, den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis für den ruhenden Verkehr gänzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Stellplatzanzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden. Die Vorgaben beziehen sich auf die Anzahl der Wohneinheiten bzw. auf die Brutto-Geschossfläche (BGF), zudem sind Minderungsfaktoren für den öffentlich geförderten Wohnraum zu berücksichtigen. Demzufolge richtet sich die Anzahl nach der tatsächlich umzusetzenden Bebauung und kann erst konkret im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Das Planverfahren befindet sich in der frühen städtebaulichen Konzeptphase, daher können derzeit keine darüber hinaus gehenden, verbindlichen Aussagen zur Anzahl der Stellplätze getroffen werden.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt jedoch bereits die Vorgaben der Stellplatzsatzung für den gegenwärtigen Planungsstand. So werden aufgrund der derzeit ermittelten BGF auf den jeweiligen Baugrundstücken für die freistehenden Einfamilienhäuser drei unabhängig anfahrbare Stellplätze sowie für die Doppelhaushälften zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze nachgewiesen. Es werden Stellplätze, Garagen, und Carports ermöglicht. Für die Mehrfamilienhäuser im Westen ist im Erdgeschoss ein Parkgeschoss sowie für die Mehrfamilienhäuser im Norden offene Stellplätze entlang der südlichen Stichstraße vorgesehen. Zudem sind auf der geplanten Straße drei öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen.

Herr **Stuhlträger** verdeutlicht, dass für die Mehrfamilienhäuser keine Tiefgaragen geplant sind, um vor allem die Eingriffe in Grund und Boden abzumildern. Das gesamte Erdgeschoss der westlichen Mehrfamilienhäuser ist als Garageschoss vorgesehen.

- ***Eine Bürgerin erfragt, ob es keine Besucherstellplätze gebe.***

Herr **Barnat** verdeutlicht, dass am Plangebietseingang innerhalb der Planstraße drei Besucherstellplätze geplant sind.

- ***Ein Bürger erfragt ob die Anzahl ausreichend ist und gibt den Hinweis, dass zu den Abendstunden es keine freien Parkplätze auf der Hofstraße gibt. Die Ausweichflächen für den Bus werden zugeparkt. Die Polizei kümmert sich nicht um diese Angelegenheiten und das Ordnungsamt kümmert sich nicht um die Hofstraße. Durch die geplante Bebauung kommt definitiv mehr Parkplatzbedarf auf.***

Herr **Barnat** und Herr **Özbölük** erklären, dass der vorliegende Bebauungsplan grundsätzlich für den bestehenden Parkdruck in der Hofstraße nicht ursächlich ist und es auf Ebene des Bebauungsplanes auch keine Maßnahmen zur Verbesserung der Parkplatzsituation auf der Hofstraße selbst ergriffen werden können. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Parkplatzsituation in der Hofstraße nicht wesentlich zu verschlechtern. Dafür wird der ruhende Verkehr gemäß Stellplatzsatzung auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen. Es ist festzuhalten, dass die öffentlichen Parkplätze in der Hofstraße nicht durch Besucherverkehre belegt werden, sondern überwiegend durch die jeweiligen Anwohner, da der vorhandene Gebäudebestand keine ausreichenden Stellplätze hat. Dies ist insbesondere ein Grund, warum die Stellplatzsatzung erst kürzlich verschärft wurde. Diesen Umstand berücksichtigt das städtebauliche Konzept für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bereits.

Die Anzahl der geplanten Besucherparkplätze im Plangebiet spiegelt auch den politischen Willen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wider. Es sollen Anreize geschaffen werden, um das Mobilitätsverhalten so zu verändern, dass künftig ein geringeres Kfz-Verkehrsaufkommen induziert wird und eher alternative Mobilitätsformen, wie z.B. ÖPNV und Fahrräder genutzt werden.

Herr **Stuhlträger** ergänzt, dass zudem zu berücksichtigen, dass bei öffentlich gefördertem Wohnraum ein geringerer Pkw-Besatz zu erwarten ist und verweist auf bereits realisierte Bauprojekte, bei dem nun zu erkennen ist, dass die hergestellten Stellplätze nicht genutzt werden.

- ***Eine Bürgerin erkundigt sich wie die Verkehrsplanung in der Hofstraße aussehe. Sie betont ebenfalls, Ausweichmöglichkeiten seien immer zugeparkt und nach 16 Uhr gebe es keine freien Parkplätze. Des Weiteren müsse sie teilweise bis zu 500 m von ihrer Einfahrt halten, um den Gegenverkehr durchzulassen.***

Herr **Barnat** erklärt, wie bereits zum vorhandenen Parkdruck ausgeführt, ist der Bebauungsplan nicht ursächlich für die bestehende Situation des fließenden Verkehrs auf der Hofstraße und der Bebauungsplan kann auch hierzu keine Maßnahmen ergreifen. Ziel der Planung ist es, die Situation nicht wesentlich zu verschlechtern. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise darauf, dass sich durch den Bebauungsplan das Verkehrsaufkommen wesentlich verändern wird. Bei 37 Wohneinheiten kommen über den Tag verteilt grob geschätzt ca. 100 bis 150 Fahrten hinzu. Das wären überschlägig ca. 6 Fahrzeuge je Stunde. Verglichen mit der heutigen Verkehrsbelastung auf der Hofstraße macht das lediglich einen geringen Anteil aus.

- ***Ein Anwohner fügt hinzu, dass die Hofstraße als Ausweichstrecke zur Richrather Straße genutzt werde und möchte wissen, ob es kein Konzept dazu geben werde.***
- ***Eine Anwohnerin ergänzt, Radfahren sei auf der Hofstraße unangenehm und unsicher. Man müsse auf den Gehweg ausweichen, um den Bus durchzulassen. Der Busverkehr und große Pkw (SUV) bedrängen die Radfahrer, Überholen ist für die Kfz aufgrund der beidseitigen Parkstände und oft zugeparkten Aus-***

weichbuchten nicht möglich. Zudem parken SUV so weit weg vom Randstein, sodass die Fahrbahn dadurch zusätzlich verengt wird.

- **Ein weiterer Anwohner schließt sich dem an. Er fahre ebenfalls täglich auf der Hofstraße Fahrrad. Er äußert den Wunsch, die Hofstraße zur Anliegerstraße mit Fahrradweg umzugestalten, denn aktuell können Pkws die Radfahrer nicht oder nur mit sehr geringem Abstand überholen.**

Herr **Stuhlträger**, Herr **Barnat** und Herr **Özbölük** erläutern: Die Hofstraße stellt im Verkehrsnetz der Stadt Hilden keine Wohnstraße oder Anliegerstraße dar, sondern eine Haupterschließungsstraße. Die Hofstraße muss diese Funktion beibehalten, ansonsten würde die Richrather Straße eine weitaus stärkere Belastung erfahren. Dass die gegenwärtige und gewachsene Situation nicht zufriedenstellend ist, ist der Stadtverwaltung bewusst. Eine Verbesserung ist ausschließlich Zulasten von Parkplätzen denkbar. Dies ist aber nicht das Ziel der Stadt Hilden, da mit einer Verbesserung des fließenden Verkehrs auf der Hofstraße erst recht eine konkurrierende Strecke zur Richrather Straße ermöglicht würde, was dann mehr Ausweich- und Schleichverkehr zur Folge hätte. Es ist ein Trugschluss, dass sich allein mit der Ausweisung einer „Anliegerstraße“ sich die Situation verbessern würde. Die Funktion der Richrather Straße als übergeordnete, klassifizierte Durchfahrtsstraße muss in jedem Fall aufrechterhalten werden.

Herr **Stuhlträger** stellt nochmal klar, dass Radfahren auf dem Gehweg unzulässig ist. Zudem hat man als Fahrradfahrer die gleichen Rechte und Pflichten wie der motorisierte Verkehr. Dass nicht jederzeit ein selbstbewusstes Verkehrsverhalten durch Radfahrer durchgehalten werden kann, ist leider bekannt. Grundsätzlich gilt im Straßenverkehr gegenseitige Rücksichtnahme. In der Hofstraße ist dies aufgrund der gegenwärtigen Situation besonders zu beherzigen. Das Stadtplanungsamt gibt die Anregung an die Polizei und Ordnungsbehörde weiter.

- **Eine Anwohnerin möchte wissen, wann das Belastungslimit der Hofstraße erreicht ist.**

Herr **Barnat** erklärt, dass im Podium kein Verkehrsexperte anwesend ist, der diese Frage konkret beantworten kann. Gleichwohl gibt es Richtlinien zur Gestaltung von Straßen, aus denen deren maximale Verkehrsstärke hervorgeht. Anhand dessen sowie aufgrund der im gesamtstädtischen Mobilitätskonzept festgestellten und hinzuwirkenden Verkehrssituation ist festzuhalten, dass die Hofstraße zwar ein hohes Belastungsniveau aufweist, aber keine Anzeichen für das Erreichen der Belastungsgrenze zu erkennen sind.

- **Ein Anwohner gibt den Hinweis, dass der bauliche Zustand der Hofstraße aufgrund von zahlreichen Schlaglöchern mangelhaft ist und dass schneller als die erlaubten 30 km/h gefahren werde.**
- **Eine Anwohnerin ergänzt, die Polizei nutze die Hofstraße, um die Richrather Straße zu umfahren.**

Herr **Stuhlträger** erläutert, dass die Hofstraße eine Haupterschließungsstraße ist, daher ist es folgerichtig, dass die Polizei oder z.B. Rettungsfahrzeuge diese nutzen, wenn z.B. auf der Richrather Straße der Verkehr stockt. Die zulässige Geschwindigkeit wird in Hilden bereits politisch diskutiert; darüber hinaus ist die Polizei für Ordnungswidrigkeiten im fließenden Verkehr zuständig. Derzeit weist die Hofstraße keinen Zustand auf, der eine grundlegende Deckensanierung bedingen würde. Der Zustand der Straßen in Hilden wird regelmäßig kontrolliert und bei Bedarf repariert oder saniert. Es ist zu berücksichtigen, dass die Hofstraße aufgrund ihres Alters einen hohen Erhaltungsaufwand aufweist.

- ***Eine Anwohnerin erläutert, dass einige, die sich in der Hofstraße nicht auskennen, zum Überholen ansetzen und dann dem Bus gegenüberstehen. Dann gehe es weder vor noch zurück.***

Herr **Stuhlträger** antwortet, die künftigen Bewohner des Vorhabens werden die beschriebene Situation nicht verschärfen. Herr Barnat ergänzt, dass das Verkehrsproblem nicht mit dem Vorhaben zusammenhängt.

- ***Eine Anwohnerin fragt, weshalb keine PV-Anlagen eingeplant sind.***

Herr **Özbölük** erklärt, dass in der städtebaulichen Konzeption aus grafischen Gründen keine PV-Anlagen dargestellt sind. Gemäß der Landesbauordnung und dem Gebäude-Energiegesetz (GEG) sind PV-Anlagen bzw. regenerative Energien bei Neubauten ohnehin verpflichtend, sodass auf Ebene des Bebauungsplanes keine darüber hinaus gehenden Regelungen getroffen werden müssen.

- ***Eine Anwohnerin weist darauf hin, dass auf der anderen Seite der Schiene bereits ein Solarfeld mit 67.000 qm geplant ist. Gemäß den Ausführungen der Stadtwerke im Rahmen einer Podiumsdiskussion zu diesem Solarfeld können PV-Anlagen nur 20-30 % in Strom umwandeln und der Rest verwandelt sich in Wärme. Durch das Vorhaben würde mehr Versiegelung und Wärme entstehen und es werde wärmer.***

Herr **Stuhlträger** betont, dass die Anregung zur Kenntnis genommen wird.

- ***Eine Anwohnerin zitiert eine Statistik der Bezirksregierung Düsseldorf, wonach Hilden bereits eine gesamtstädtische Versiegelung von 54% aufweist. Die Planung erhöht die Versiegelungsrate und es ist ein respektvoller Umgang mit den verbleibenden Grünflächen nötig.***

Herr **Stuhlträger** erläutert, dass die zitierte Statistik richtig gelesen werden muss. Der Urheber der Statistik hat zur Ermittlung der Versiegelungsrate die gesamte Siedlungsfläche mit einem festen Versiegelungsschlüssel angesetzt. Innerhalb der Siedlungsfläche sind allerdings auch Garten- und Parkflächen enthalten, die dann als versiegelt angenommen werden. Die gesamtstädtische Versiegelungsrate fällt daher geringer aus.

Herr **Özbölük** ergänzt, dass hinsichtlich der Versiegelungsrate innerhalb des Plangebietes der Bebauungsplan bereits die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Versiegelung erfolgt nicht. Zudem wird der naturschutzfachliche Eingriff ermittelt und interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

- ***Eine Anwohnerin stellt fest, dass immer mehr private Grünflächen überbaut werden.***
- ***Ein Anwohner ergänzt, dass Ausgleichsflächen geschaffen werden müssen. Aktuell werde eine Kita auf einer Ausgleichsfläche geplant.***

Herr **Barnat** stellt dar, dass bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen identifiziert werden müssen. Wo genau und in welchem Umfang eine entsprechende Ausgleichsfläche geschaffen wird, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Hierfür wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

- ***Ein Anwohner weist darauf hin, dass es für ein anderes Vorhaben eine Ausgleichsfläche am Fernsehturm in Velbert-Langenberg gegeben habe.***

Herr **Stuhlträger** führt aus, dass keine Ausgleichsfläche am Fernsehturm existiert.

- ***Eine Anwohnerin erfragt, ob keine alternativen Standorte für eine Wohnbebauung vorhanden sind und erkundigt sich nach dem Albert-Schweitzer-Areal.***

Herr **Barnat** führt auf, dass für das Albert-Schweitzer-Areal bereits Baurecht existiert. Die Umsetzung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Das Beispiel am Albert-Schweitzer-Areal zeigt jedoch auf, dass die Stadtverwaltung im Rahmen seiner Möglichkeiten als plangebende Behörde Maßnahmen zur Wohnraumdeckung ergreifen muss. Auch die südlich der Karnaper Straße ursprünglich geplante Klima-Siedlung zeigt, dass Bebauungsplanverfahren abgebrochen werden können und daher die Verwaltung immer wieder neu prüfen muss, wie der hohe Wohnraumbedarf gedeckt werden kann.

Herr **Özbölük** ergänzt, dass im Rahmen der Bauleitplanung stets zu prüfen ist, ob sogenannte „Maßnahmen der Innenentwicklung“ ergriffen werden können, bevor ein Zugriff auf bisher unversiegelten Flächen stattfindet. Im Stadtgebiet bestehen zwar weitere Frei- oder Brachflächen, diese sind jedoch nur bedingt geeignet, es besteht kein unmittelbarer Flächenzugriff oder diese Flächen können für eine kurzfristige Bebauung nicht aktiviert werden. Die Stadt Hilden kann Grundstückseigentümer nicht zu einer Bebauung zwingen.

Das im städtischen Eigentum befindliche Plangebiet liefert dagegen die Möglichkeit, durch die Trägerschaft der WGH kurzfristig Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind Planungsalternativen stets unter Berücksichtigung aller Belange zu prüfen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan die Flächen bereits als Wohnbauflächen und somit als Bauerwartungsland ausweist.

- ***Eine Anwohnerin gibt den Hinweis, dass in der Neustraße zahlreiche Wohnungen bzw. Häuser leerstehen. Sie erfragt, ob dies untersucht wurde und warum diese nicht aufgekauft werden?***

Herr **Barnat** erläutert, dass etwaiger Leerstand mannigfaltige Gründe haben kann, z.B. Erbschaft oder Verkauf von Grundstücken, oder eine bewusste Entmietung, um Wohnraum zu modernisieren.

Herr **Stuhlträger** fügt hinzu, dass die Leerstandsquoten über die Stromzähler-Anmeldungen abgeleitet werden können. Diese Daten liegen der Stadtverwaltung vor und werden regelmäßig abgeglichen. Ab einer Leerstandsquote von mindestens 3% wäre eine besorgniserregende Situation zu erwarten, was zum Handeln der Stadtverwaltung führen würde. Die Leerstandsquote in Hilden liegt weit unterhalb der 3 %.

- ***Ein Anwohner erfragt, warum das straßenseitige Bestandsgebäude im Plangebiet seit Jahren leer steht.***

Herr **Stuhlträger** erläutert, dass das Gebäude aufgrund von massivem Schimmel- und Pilzbefall nicht bewohnbar ist. Eine Sanierung stellt keine Option dar. Daher sieht die vorliegende Planung einen Rückbau und Neubau an dieser Stelle vor.

- ***Eine Anwohnerin betont, dass die Artenschutzprüfungen aus 2018 nicht mehr relevant sein können und es müsse eine erneute Untersuchung stattfinden. Fledermäuse und möglicherweise andere Tierarten leben im Plangebiet. Zudem wandere der Gartenschläfer und ähnliche Arten aktuell von Rheinlandpfalz nach Nordrhein-Westfalen ein. Außerdem möchte sie wissen, ob eine Begehung stattgefunden hat.***

Herr **Özbölük** erklärt, dass die Planungsbeteiligten bereits eigenständig erkannt haben, dass die Artenschutzprüfungen aus 2017 / 2018 veraltet sind. Daher hat bereits eine artenschutz-

rechtliche Aktualisierung stattgefunden. Im Zuge dessen wurden u.a. die vorhandenen Habitatstrukturen durch eine Vor-Ort-Kartierung im Oktober 2024 geprüft, es fand ein Abgleich der aktuellen Messtischblätter des LANUV statt und die artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch die aktuelle städtebauliche Konzeption wurde geprüft. Die entsprechenden Erkenntnisse wurden in der Präsentation dargelegt. Im weiteren Verfahren wird die aktualisierte Artenschutzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt und erhält Eingang in den Bebauungsplan.

- **Ein Anwohner erfragt, inwiefern die Klimafolgen berücksichtigt werden, da in den Unterlagen zum Vorhaben Ankündigungen waren, dass dies noch untersucht werde. Er betont, bei Starkregen reiche die Versickerungsmöglichkeit nicht. Es gebe Überläufe aus anderen Gebieten der Hofstraße. Zudem stand in den Unterlagen, man gehe davon aus, dass Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsorte und Luftschneisen als geringfügig eingestuft werden.**

Herr **Özbölük** erläutert, dass die Aussagen im Umweltbericht korrekt sind und Bestand haben. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft im Zuge des Umweltberichts zu prüfen. Es ist richtig, dass im Vergleich zum gegenwärtigen Realbestand mit der Planung eine höhere Versiegelung einhergeht und damit prinzipiell auch Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind. Das städtebauliche Konzept sieht ein insgesamt durchgrüntes Quartier vor, entsprechende grünordnerische Maßnahmen haben bereits Eingang in den Bebauungsplan erhalten. Die Auswirkungen auf das Mikroklima können somit abgemildert werden.

Grundsätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept bis auf die schallabschirmende Mehrfamilienhausbebauung im Westen eine eher aufgelockerte und niedrige Bebauung vorsieht. Ein wesentlicher Einfluss auf die übergeordneten Windregime und Kaltluftentstehungsorte ist aufgrund dessen nicht zu erwarten. Insbesondere die Waldflächen im Südwesten tragen zur Kaltluftentstehung bei, die Schienentrasse mit den östlich angrenzenden Freibereichen stellt eine wichtige Luftschneise in Nord-Süd-Richtung dar. Betrachtet man diese Flächen großräumig im Luftbild, wird ersichtlich, dass die geplante Hinterlandbebauung einen eher geringen Umfang innerhalb der Freiflächen östlich der Schiene einnimmt.

- **Ein Anwohner befürchtet negative Auswirkungen für die Bestandsbebauung durch die geplanten Schallschutzmaßnahmen. Seitdem es Schallschutzwände an der A 3 gibt, höre er den Autobahnlärm auf der Hofstraße.**
- **Eine Anwohnerin fragt, ob die Windrichtung berücksichtigt wurde.**
- **Ein Anwohner möchte wissen, ob sich der Schall nicht über den geplanten Schallschutz hinweg nach oben ausdehne.**
- **Eine Anwohnerin fragt, ob der Schall sich hinter den neuen Häusern nach unten absenke oder beeinflusst durch die Fahrbewegungen der Züge nach Süden ausdehne.**
- **Eine Anwohnerin kann das Schallgutachten nicht nachvollziehen, da sie den Schall der Autobahn höre.**

Herr **Özbölük** erklärt, dass die geplante schallabschirmende Mehrfamilienhausbebauung im Westen auch zu einer Verbesserung der Schallsituation des Bestands führen wird und erläutert nochmal die Präsentationsseiten zum Schallgutachten. Demzufolge ist beispielsweise an der Bestandsbebauung östlich der Hofstraße oder südlich des Plangebietes mit einer Lärmreduzierung von etwa 5 bis 10 dB zu rechnen. Auf die weiteren Bestandsgebäude hat die Pla-

nung keine wesentlichen Auswirkungen. Eine Verbesserung der Lärmsituation an der Bestandsbebauung ist nicht das vordergründige Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

Herr **Özbölük** erläutert, dass schalltechnische Untersuchungen nach den einschlägigen Richtlinien berechnet werden müssen. Hiernach werden sogenannte „Mit-Wind-Aufschläge“ in alle Richtungen berücksichtigt, sodass in den Ergebnissen stets ein Worst-Case auf der sicheren Seite erfolgt.

Herr **Barnat** konstatiert, dass für die Bestandsgebäude die Lärmsituation entweder gleichbleiben oder sich verbessern wird.

Herr **Barnat** ergänzt, dass die Verbreitung des Autobahnlärms auf die beidseitigen Lärmschutzwände zurückgeführt werden kann, da die östliche Lärmschutzwand den Schall auch nach Westen reflektiert.

- ***Ein Anwohner ist besorgt, dass man ähnlich wie bei den Lärmschutzwänden an der Autobahn mit einer Reflexion durch die Bahn rechnen muss.***

Herr **Barnat** stellt klar, dass eine Reflexionswirkung an vorbeifahrenden Zügen nicht berücksichtigt werden kann. Herr **Özbölük** ergänzt, dass in den schalltechnischen Untersuchungen etwaige Reflexionen an den Plangebäuden berücksichtigt werden.

- ***Ein Anwohner fügt hinzu, dass es einen Zuschlag an Zugverbindungen geben werde.***

Herr **Özbölük** antwortet, die Zugzahlen stammen direkt von der DB. Aktuell liegt der Prognosehorizont für das Prognosejahr 2030 vor und man wartet auf die Prognosezahlen für 2035. Über die Zugzahlen der DB für den Prognosehorizont wird die angesprochene, künftige Verkehrsentwicklung mitberücksichtigt. Das Schallgutachten stellt somit lediglich einen Zwischenstand dar und ist im weiteren Verfahren zu aktualisieren, sobald die DB die neuen Prognosezahlen veröffentlicht.

- ***Eine Anwohnerin trägt Ihre Besorgnis vor, der Schall sei eine sich bewegende Welle, die sich vor den Zug schiebe, sodass eine Schallausbreitung auch in das Plangebiet hinein, also auch in Nord-Süd-Richtung, anzunehmen ist und eher mit einer Reflexion durch die Plangebäude zu Rechnen ist. Das Gutachten legt jedoch den Schluss nahe, dass der Schall sich lediglich in Ost-West-Richtung ausbreitet.***

Herr **Barnat** nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Fragestellung wird mit dem Schallgutachter weiter erörtert. Zudem wird das Schallgutachten im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden beim Kreis Mettmann abgestimmt.

- ***Eine Anwohnerin erfragt, was dafür ausschlaggebend war, dass die untersuchte Lärmschutzwand an der Bahntrasse nicht weiterverfolgt wurde.***

Herr **Özbölük** erklärt anhand der entsprechenden Folien, dass der Minderungseffekt nicht ausreicht, um die Orientierungswerte einzuhalten. Vor allem in den oberen Geschossen wäre weiterhin mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen, sodass weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Mit der gewählten lärmabschirmenden Bebauung wird sich eine ähnliche Lärminderung einstellen wie bei einer Lärmschutzwand.

Zudem untersteht eine Lärmschutzwand an der Bahntrasse dem Genehmigungsvorbehalt der DB, was einen langwierigen Abstimmungsprozess mit sich führt. Eine Umsetzung durch

die DB ist ebenfalls auszuschließen, da der Bebauungsplan selbst für den Immissionsschutz Sorge tragen muss.

Herr **Stuhlträger** ergänzt, dass ein Bebauungsplan stets einen Kompromiss unter Berücksichtigung aller Belange darstellt. Allein bezogen auf die zu erwartenden Lärminderungseffekte wäre eine Lärmschutzwand möglicherweise die beste Lösung. Allerdings hätte eine Lärmschutzwand Einfluss auf andere Belange, z.B. auf das Landschaftsbild. In Summe stellt die gewählte Variante aus Sicht der Stadt Hilden die bestmögliche Planung dar.

- **Ein Anwohner erfragt, wie das Schmutzwasser beseitigt wird und ob der Kanal in der Karnaper Straße an den Kanal in der Hofstraße angeschlossen ist.**

Herr **Özbölük** erläutert, dass die vorhandene Topographie im Übergang vom Plangebiet zur Hofstraße dazu führen würde, dass für eine Ableitung im sogenannten Freispiegel eine massive Aufschüttung des Plangebietes oder eine wartungs- und kostenintensive Hebeanlage erforderlich werden würde. Zudem sind die Kapazitäten des Schmutzwasserkanals in der Hofstraße nicht ausreichend. Daher wird das Schmutzwasser über einen neuen Kanal nach Westen und Süden, über den Bolzplatz zur Karnaper Straße abgeleitet. Dort besteht ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal. Herr **Stuhlträger** ergänzt, dass dieser Kanal nach Westen zum Klärwerk führt und nicht in die Hofstraße anbindet.

- **Ein Anwohner befürchtet, dass die neue Bebauung Auswirkungen auf die Starkregensituation auslöse. Vor zwei Jahren stand sein Keller mit von Osten einströmendem Wasser voll. Er ergänzt, dass eine Strömungsrichtung von Solingen nach Hilden besteht, die im Rahmen der Planbebauung zu berücksichtigen ist.**

Herr **Felsmann** bestätigt, dass mit der Strömungsrichtung die Grundwasserströmung gemeint ist und dieses von Osten nach Westen fließt. Er erläutert, dass im Plangebiet keine Tiefgaragen zulässig sind, welche die Strömung des Grundwassers beeinflussen würden. Es sind ausschließlich übliche, kleinräumige Kellergeschosse zulässig, die sich nicht wesentlich auf die Grundwassersituation auswirken werden. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Fließrichtung des Grundwassers und des Niederschlagswassers besteht zwar nicht, aber auf Grund der topografischen Gegebenheiten (Gelände fällt nach Westen ab) fließt bei Starkregen das Wasser ebenfalls in Richtung Westen. Das vorliegende Entwässerungskonzept für das Plangebiet berücksichtigt diese Gegebenheiten.

- **Eine Anwohnerin erfragt, ob die gesamte Bebauung öffentlich gefördert werde.**

Herr **Özbölük** erläutert, dass zwei Grundstücke im Osten des Plangebietes nicht im Zugriff der Stadt Hilden stehen und folglich nicht von der WGH entwickelt werden. Ziel der gegenwärtigen Planung ist es, so viel öffentlich geförderten Wohnraum wie möglich umzusetzen.

- **Eine Anwohnerin erfragt, ob es einen Zeitplan für das Vorhaben gebe.**

Herr **Özbölük** erklärt, dass dies schwer zu prognostizieren ist.

Herr **Felsmann** ergänzt, dass in 2020 der erste Aufstellungsbeschluss erfolgt ist, inzwischen vier Jahre vergangen sind und das Planverfahren weiterhin am Anfang steht.

Herr **Barnat** fügt hinzu, dass für ein Bauleitplanverfahren im günstigsten Fall ein Zeitraum von eineinhalb bis zwei Jahren angenommen werden könnte. Allerdings gab es in der Vergangenheit auch Bebauungsplanverfahren, die aus verschiedenen Gründen nicht abgeschlossen werden konnten oder nicht umgesetzt worden sind. Ein Bebauungsplanverfahren ist stets ergebnisoffen zu verstehen und ist daher zeitlich nur schwer einzugrenzen.

- **Ein Anwohner fragt, ob die Erschütterungen beachtet werden, denn er merke diese sogar auf der anderen Straßenseite.**

Herr **Barnat** stellt in Aussicht, dass der Hinweis geprüft wird. Sollten die bahnbedingten Erschütterungen Auswirkungen auf die Planbebauung haben, sind dafür bautechnische Lösungen zu berücksichtigen.

- **Ein Bürger weist nochmals auf den Zustand der Hofstraße hin. Er befürchtet eine weitere Verschlechterung durch die Bauphase.**

Das Podium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Herr **Barnat** erklärt, dass die Straßen in der Stadt regelmäßig kontrolliert werden. Derzeit sind keine wesentlichen Verschlechterungen durch die Bauphase zu erwarten.

- **Eine Anwohnerin konstatiert, dass das Vorhaben nach den vorgestellten Ausführungen die umliegenden Anwohner nicht negativ beeinflussen wird und begrüßt, dass möglichst viel öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen wird.**

Das Podium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

- **Eine Bürgerin weist nochmals auf die erforderlichen Ausgleichsflächen hin und erfragt, ob nicht andere Flächen, wie das Albert-Schweizer-Areal vorrangig zu bebauen wären. Außerdem erklärt sie, dass die weitere Bebauung wiederum zusätzliche Kita- und Schulplätze bedingen würde.**

Das Podium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Im Übrigen wurde bereits ausgeführt, dass die Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren festgelegt werden. Die Flächen des Albert-Schweizer-Areals sind bereits planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorgesehen und befinden sich nicht im städtischen Eigentum.

Herr **Barnat** bedankt sich bei den Anwesenden und erwähnt abschließend, dass das Protokoll auf der Homepage der Stadt zugänglich sein wird und dass bis zum 05.12.2024 die Möglichkeit besteht, Stellungnahmen per E-Mail, Post oder mündlich vor Ort im Rathaus einzubringen. Herr **Barnat** schließt die Veranstaltung gegen 20:15 Uhr.

Protokoll:

i.A. Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Von: [REDACTED]@eunetworks.com
Gesendet: Montag, 16. Dezember 2024 16:11
An: [REDACTED]
Betreff: Auskunftsfall 0276077: Dokumente

Guten Tag Tim Felsmann,

unter folgendem Link erhalten Sie die Dokumente zum Auskunftsfall 0276077 aus LineRegister für Ihre Leitungsauskunft bei BIL, die Sie am 16.12.2024 mit der Referenznummer 20241216-0385 angelegt haben:
<https://planauskunft.eunetworks.de/lisa/downloadClient?uuid=7ae79489-4945-4aff-aa75-33a22047dd8a>

WICHTIG: Leerauskunft

In Ihrem Anfragebereich wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden.

Anmerkung: Etwaige in BIL zusätzlich hochgeladene Dokumente wurden weder gesichtet, weder weitergeleitet noch für die Erteilung Ihrer Leitungsauskunft berücksichtigt. Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese Nachricht, da sie automatisch erzeugt wurde.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED]@eunetworks.com.

Mit freundlichen Grüßen,
Plananfragen Nord

Netzauskunft

PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung

zuständig
Durchwahl[REDACTED]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20241216-0385 193065	16.12.2024	BIL	20241202703	16.12.2024

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

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

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

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

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

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
46326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

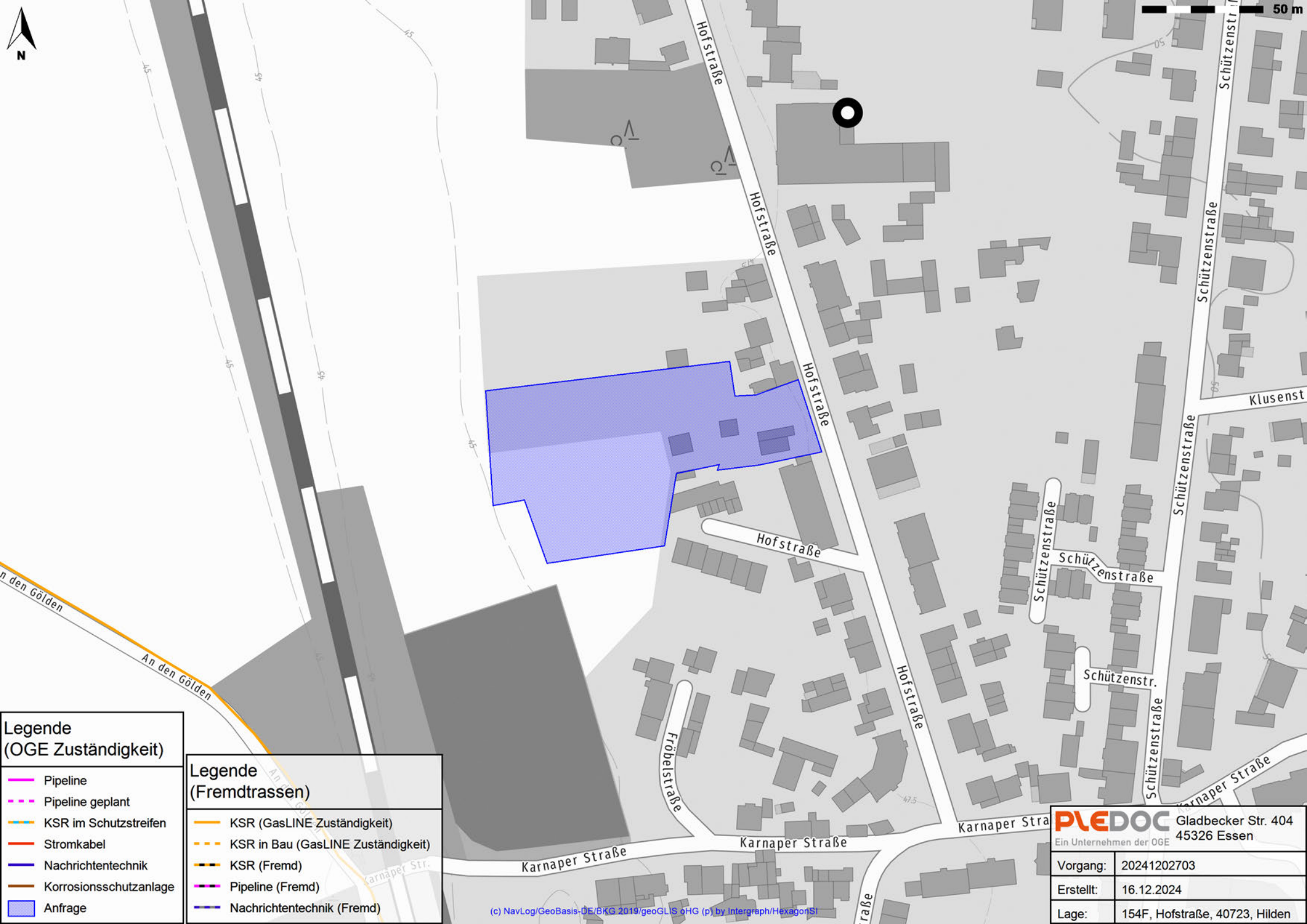
Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



50 m



Legende (OGE Zuständigkeit)

- Pipeline
- - - Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

Legende (Fremdrassen)

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- - - KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404
 Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen

Vorgang:	20241202703
Erstellt:	16.12.2024
Lage:	154F, Hofstraße, 40723, Hilden

PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen

Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Ihr Zeichen
20241216-0385 193065

Ihre Nachricht vom
16.12.2024

Anfrage an
BIL

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

zuständig
Durchwahl

unser Zeichen
20241202711

Datum
16.12.2024

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich **nicht betroffen** werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen

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

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifikatsnummer
45326/10-22



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015



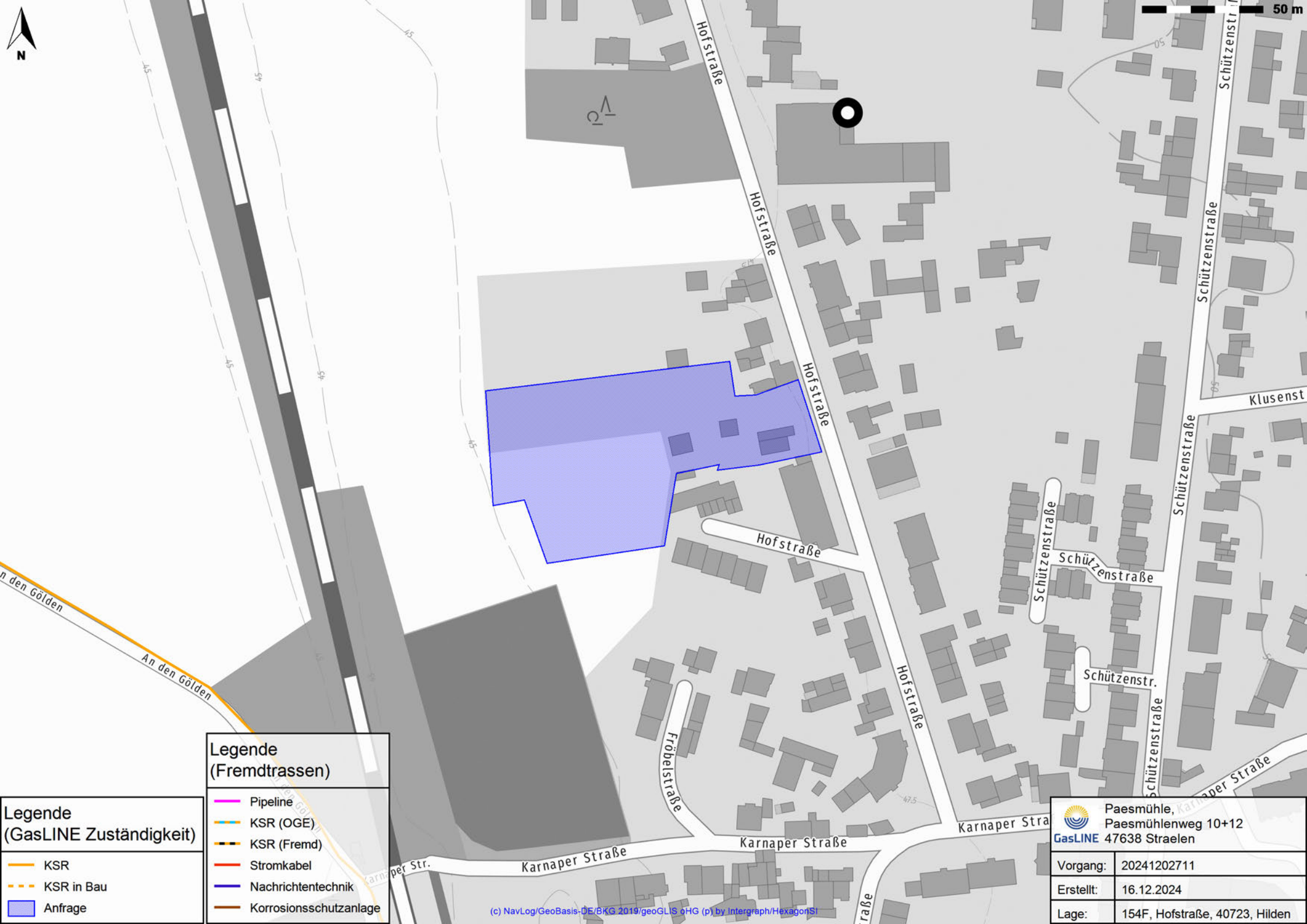
Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



50 m



Legende (Fremdtrassen)

- Pipeline
- KSR (OGE)
- KSR (Fremd)
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage

Legende (GasLINE Zuständigkeit)

- KSR
- KSR in Bau
- Anfrage

Paesmühle,
Paesmühlenweg 10+12
GasLINE 47638 Straelen

Vorgang:	20241202711
Erstellt:	16.12.2024
Lage:	154F, Hofstraße, 40723, Hilden



Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Der Bürgermeister
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Landesbetrieb

De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADED3333

Bearbeiter: [REDACTED]
Durchwahl: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@gd.nrw.de
Datum: 6. Januar 2025
Gesch.-Z.: 31.130/5762/2024

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 16.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Hilden, Gemarkung Hilden und ist der **Erdbebenzone 0** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Plateauwert des Antwortspektrums S_{apR} kleiner $0,6 \text{ m/s}^2$ (sehr geringe Seismizität) ist in der Regel für übliche Hochbauten kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erforderlich. Ab einem Plateauwert von $0,6 \text{ m/s}^2$ kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dieck)



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hellersbergstr. 35, 41460 Neuss

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

REFERENZEN Ihre Mail vom 16.12.2024

KONTAKT T_NL_West_PTI_13_Betrieb@telekom.de

DATUM 07.01.2025

STELLUNGNAHME 140334_20250107

BETRIFFT **Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150, Hilden inklusive Hinterland
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauBG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linie muss bis zu einer ordentlichen Kündigung gewährleistet bleiben. Die Kündigung eines Hausanschlusses kann über www.telekom.de/hilfe/bauherren/hausanschluss-nicht-nutzen oder **0800 33 06707** beauftragt werden.

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

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

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

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

Mit freundlichen Grüßen

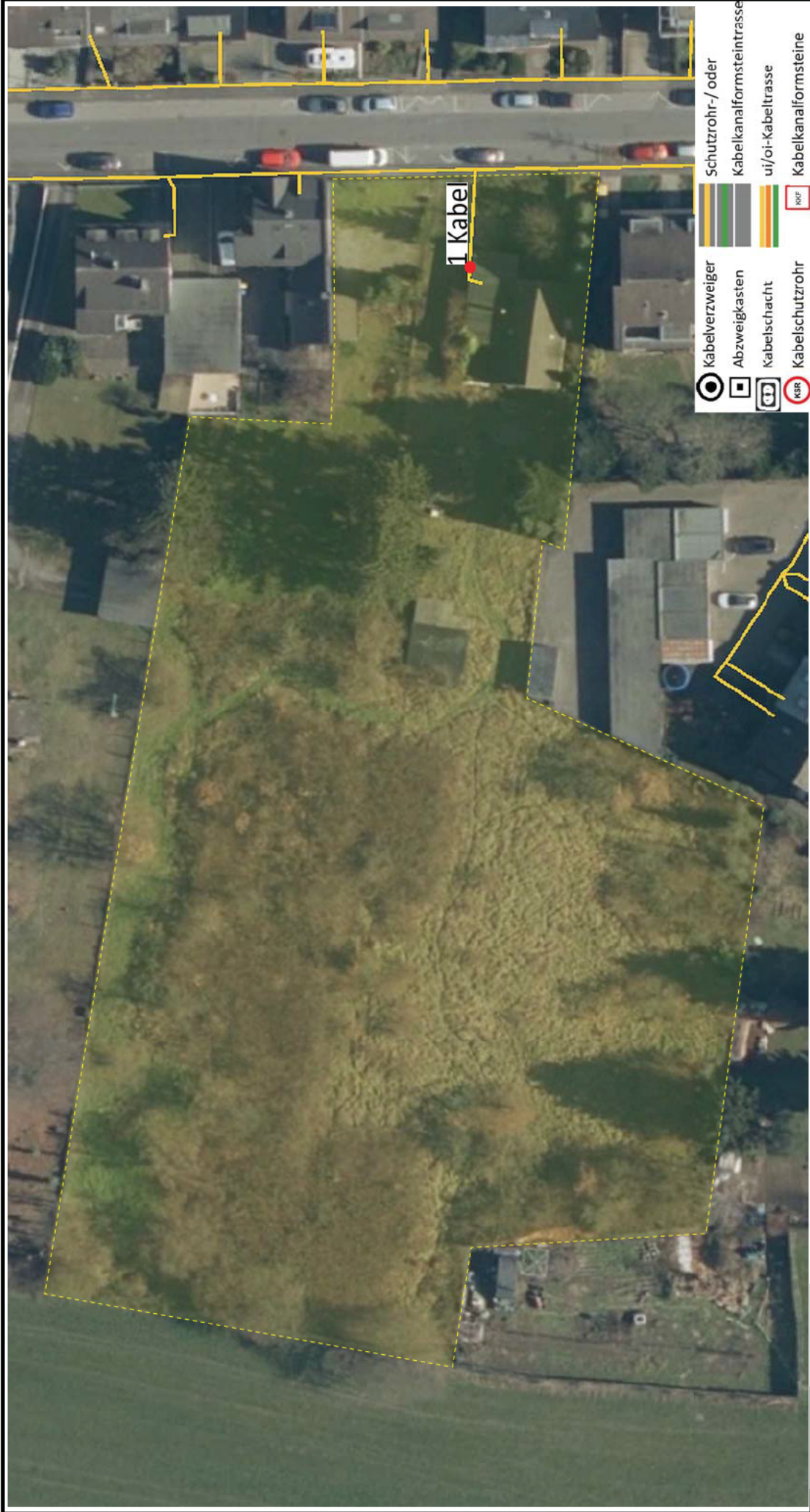
i.A.



i.A.



Anlage:
Lageplan



	AT/Vh-Bez.: Hofstr. Hilden		AsB		
	TI NL	West	VsB		
Bemerkung:	PTI	Duisburg	Nr.	(PTI 13)	
	ONB	Hilden	Datum		
			Sicht	Lageplan	
			Maßstab		
			Blatt	1	

Stellungnahme(n) (Stand: 17.01.2025)

Sie betrachten: Bebauungsp an Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 nks uve H nter and
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 16.12.2024 - 31.01.2025

Behörde:	Rheinbahn AG
Frist:	31.01.2025
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: [REDACTED], am: 08.01.2025, Aktenzeichen: -</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die vorbezeichnete Bebauungsplanung bestehen seitens der Rheinbahn AG keine Bedenken.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 17.01.2025)

Sie betrachten: Bebauungsp an Nr. 139A für den Bere ch Hofstraße Nr. 150 nk us ve H nter and
Verfahrensschritt: Frühze tge Bete gung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 16.12.2024 - 31.01.2025

Behörde:	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Neuss - Netzplanung (Dokumentation und Liegenschaften)
Frist:	31.01.2025
Stellungnahme:	<p>Erste t von: [REDACTED], am: 08.01.2025, Aktenzeichen: 139A Bebauungsp an Nr. für den Bere ch Hofstraße Nr. 150 nk us ve H nter and</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ve en Dank für Ihre M tte ung.</p> <p>W r haben d e Unter agen auf unsere Be ange geprüft.</p> <p>Anbe unsere Ste ungnahme:</p> <p>Gegen d e P anungen bestehen unsererse ts ke ne E nwände.</p> <p>Unsere vorhandenen Versorgungs e tungen so en jedoch bestehen b e ben und daher ges chert werden.</p> <p>Vor Beg nn etwa ger Bauarbe ten b tten w r S e, d e genauen P äne der vorhandenen Kabe über unsere On ne P anauskunft https://bauauskunft.westnetz.de zu beantragen.</p> <p>Freund che Grüße</p> <p>Ste ungnahmen RZ Neuss</p> <p>Westnetz GmbH Reg ona zentrum Neuss Co ngstraße 2, 41460 Neuss ma to: egenschaften-rz-neuss@westnetz.de</p> <p>Geschäftsführung: Jochen Dwertmann, Dr. Jürgen Gröner, Dr. Alexander Montebaur S tz der Gese schaft: Dortmund E ngetragen be m Amtsger cht Dortmund Hande sreg ster-Nr. HRB 30872 USt-IdNr. DE325265170</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



DB AG - DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1
40721 Hilden

planung@hilden.de

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
KTE - WSP Baurecht
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
Deutschland

DBSimm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-NW-24-196015

10.01.2025

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Felsmann,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.

Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Im Rahmen der Bauplanung ist darauf zu achten, dass die Zufahrt zu Flächen und Anlagen der DB InfraGO AG weiterhin gegeben ist. Sollte dies nicht gegeben sein, ist ggfs. die dingliche Sicherung eines Wegrechtes erforderlich.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler





Hierbei gilt:

- Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen, neben den bereits innerhalb dieser Stellungnahme benannten, mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist.

Eine diesbezügliche Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde im Rahmen der Bauantragsprüfung nicht durchgeführt.

Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig -ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link:

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite

www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen

Da trotz aller Sorgfalt der Prüfung keine Gewährleistung für die Vollständigkeit der Benennung aller Kabel und Leitungen der DB AG übernommen werden kann, gilt;

Sollten innerhalb der Arbeiten Rohren oder Kabeln aufgefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Störstelle der DB InfraGO AG zu informieren.

- Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

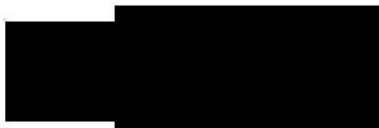
Die Benennung weiterer Auflagen und Hinweise behalten wir uns ausdrücklich vor.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien





+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Von: ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>
Gesendet: Montag, 13. Januar 2025 11:10
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme <OEG-00000>, Vodafone West GmbH Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150
Anlagen: 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022.pdf; 03_VF_GmbH_Kabelschutzanweisung_Juni_2021.pdf; 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022.pdf; 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022.pdf

Hinweis:

Aktive Inhalte (Makros sowie Links auf Internetseiten und E-Mail-Adressen) wurden vom Mail-System der Stadt Hilden aus den Office- oder PDF-Dokumenten entfernt. Wenn Sie die Original-Datei benötigen, leiten Sie diese Mail bitte an internet@hilden.de weiter.

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549
Düsseldorf

E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: <OEG-00000>

Stadtverwaltung Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Datum 13.01.2025

Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.12.2024.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Imich, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/5700/2180

BITTE BEACHTEN:
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT



1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Vodafone West GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als kostenfreies Internet-Angebot (Online-Planauskunft) betrieben.

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreibereinrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen. Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von

Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sachen, Leib und Leben, sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende¹ sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein, d. h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit bezüglich der Bestandsinformationen.

¹ Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden.

Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuernummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837



BITTE BEACHTEN:

UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet-Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.
- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der

Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

3 Erreichbarkeit der Planauskunft

E-Mail (nicht für Plananfragen):
UM.Planauskunft@Vodafone.com

Anschrift (nicht für Plananfragen):

Vodafone West GmbH
Planauskunft
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40543 Düsseldorf

Website:

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

4 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:

Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuernummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH

Betastr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Vodafone West GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikationskabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der

Planauskunft Vodafone:

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

die Bestandspläne abzufordern.

- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Speziell gekennzeichnete Nano-Trench®-Kabel befinden sich in einer Tiefe von 6 cm bis 10 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z. B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:

Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuernummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH

Betastr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.
- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Um Beschädigungen an den Bauteilen im weiterführenden Versorgungsnetz zu verhindern, muss der Bauausführende seine Arbeiten so ausrichten, dass die Versorgungslinien weder durch Last noch durch Zug (Innenleiterzurückziehung) beschädigt werden.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wiederherzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z. B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

Besonderheiten Vodafone

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen** (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD-Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Vodafone unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.
- (4) **Nano-Trench®** stellt eine Sonderbauweise dar, mit einer Verlegung von Glasfasern in Mindertiefe. Je nach Straßenaufbau werden Tiefen von 6 - 10 cm erreicht.

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:

Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuernummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH

Betastr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837

BITTE BEACHTEN:
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Erreichbarkeit der Planauskunft

E-Mail (nicht für Plananfragen):
UM.Planauskunft@Vodafone.com

Anschrift (nicht für Plananfragen):
Vodafone West GmbH
Planauskunft
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40543 Düsseldorf

Website:
[https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/
partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-
planauskunft/planauskunft.html](https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html)

**Meldung von Kabelschäden
und anderen Vorkommnissen:**

**Vodafone West
(für NRW, Hessen und BW)**

Telefon: 0800 888 87 19

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuernummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837



Symbolverzeichnis – Trassen

	Kabelschacht mit Nummer
	Abzweigkasten mit Nummer
	Batterieschacht mit Nummer
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt
	Muffentrog
	Rohrtrassenende
	Rohrtrassenunterbrechung
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube
	Säule
	Verbindungsstelle
	Fitting/Rohrverbinder
	Rohrtrasse
	Erdkabeltrasse
	Oberirdische Kabeltrasse
	Nano-Trench®

	Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Schutzrohr (ON 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Anzahl Rohre DN 100 (Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Hauseinführung

Länge von A bis B
Beachte
Schnittzeichnung
(HDD-84,5-4XDN125)
SBW-1311B-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung
SBW-1311B-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

Messpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern

HDD-Bohrung (Spülbohrung)
Ggf. Bohrprotokoll anfordern



Symbolverzeichnis – Telekom-Legenden

	Kabelschacht mit einem Deckel		Kupplung
	Kabelkanal aus 2 x 3 Kunststoffrohren DN 100		Abzweiger
	Kabelschacht mit zwei Deckeln		Kreuzung mit Starkstromkabel
	Kabelkanal aus zwei Formsteinen		Kreuzung mit Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoff
	Abzweigkasten (AzK)		Hier befindet sich ein Kabelring
	Zwei Kabel und vier Leerrohre DN 40 in einer Trasse		Totes Kabel
	Zwei Formsteine und Rohr aus Halbschalen		Muffentrog
	Unterbrechungsstelle in einer Kabelrohranlage		Kabelmerksteine
	Teilweise abgebrochener Kabelschacht		Verstärkerpunkt
	Rohrende, ab hier liegt das Kabel als Erdkabel		Einspeisepunkt (220V)
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckplatten		Übergabepunkt
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckhauben		Verstärkerstelle
	Zwei Kabel mit Trassenband		Empfangsstelle
	Zwei Schutzrohre ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5m lang		
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die Abstandsmaße bezogen sind		
	Hinweis auf Gefährdung durch Einspeisung, der Grenzwert nach VDE 800 wird überschritten		

Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale	
Ackk	Ackerkante
Betk	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortstafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante



**Schutzanweisung für
erdverlegte
Fernmeldeanlagen der
Vodafone GmbH**

Together we can 



Inhalt

1. Allgemein	3
2. Geltungsbereich	3
3. Erkundungspflicht	3
4. Planwerk/Trassenauskunft	4
5. Lage der Fremdanlagen.....	4
6. Bauausführung/Freischachten	5
7. Verfüllen des Kabelgrabens	6
8. Sicherung der freigelegten Kabel und Kabelschutzrohre	7
9. Biegeradien der Kabel	7
10. Temperaturbereich	7
11. Anzeige von Beschädigungen.....	7

Aufgrund der besseren Lesbarkeit verwenden wir in den folgenden Texten teilweise nur die männliche Form. Selbstverständlich richtet sich der Inhalt gleichermaßen an weibliche, männliche sowie diverse Interessenten oder auch Interessenten in der Form einer juristischen Person.



1. Allgemein

Diese Schutzanweisung regelt die besonderen Pflichten bei Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der Vodafone GmbH. Andere vertragliche Vereinbarungen mit der Vodafone GmbH, die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und die allgemeinen Regeln der Technik bleiben im Übrigen unberührt.

Die Vodafone GmbH betreibt für öffentliche Telekommunikationsdienstleistungen ein umfassendes Netz von Telekommunikationsanlagen. Diese sind auf Bahngeländen wie auch in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen oder nicht öffentlichen Grundstücken verlegt. Bei allen Bauarbeiten am oder im Erdreich sind zur Vermeidung von Kabelschäden die nachstehenden Bestimmungen zu beachten.

Der jeweils verantwortliche Leiter einer Baumaßnahme hat vor Beginn der Bauarbeiten am oder im Erdreich – insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen – von der Vodafone GmbH schriftliche Auskunft darüber einzuholen, ob, wo und in welcher Tiefe an der beabsichtigten Arbeitsstelle Kabel liegen.

Bei Beschädigung von Kabeln und Kabelschutzrohranlagen wird die Vodafone GmbH den Schädiger oder sonstigen Verantwortlichen nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen zum Schadensersatz heranziehen und gegebenenfalls strafrechtlich verfolgen lassen.

2. Geltungsbereich

Diese Anweisung ist bei allen Bauarbeiten innerhalb des Lizenzgebietes der Vodafone GmbH, nachfolgend Vodafone genannt, zu beachten.

Anlagen von Vodafone beinhalten insbesondere bundesweit Trassen der ehem. Arcor AG sowie regional Trassen der ehem. ISIS Multimedia Net GmbH in NRW.

Die Anlagen von Vodafone können überall im Erdreich in öffentlichen sowie privaten Flächen liegen. Für Planauskünfte auf Bahngelände wenden Sie sich bitte an die „Deutsche Bahn Kommunikationstechnik“ (DB KT).

3. Erkundungspflicht

An dieser Stelle wird auf die besondere Sorgfaltspflicht des bauausführenden Unternehmens hingewiesen, sich mit der Telekommunikationskabelanlage und der örtlichen Gegebenheit vor Beginn der Bauarbeiten vertraut zu machen.



Jeder, der beabsichtigt, Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten durchzuführen, hat die Erkundungs- und Sicherungspflicht nach DVGW-Regelwerk GW 315, DIN 18 300 und VBG 37 § 16 einzuhalten. Er muss vor Durchführung der Arbeiten Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einholen.

Weiterhin hat die bauausführende Firma die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen wie Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.Ä. über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.

4. Planwerk/Trassenauskunft

Die Telekommunikationskabel wurden in den beiliegenden Lageplänen eingezeichnet bzw. eingetragen. Die in den Lageplänen eingetragenen Telekommunikations-Kabellagen dienen zur Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet, z.B. aufgrund von Niveauänderungen.

Der beabsichtigte Bereich der Erdarbeiten ist von dem bauausführenden Unternehmen für die Trassenauskunft exakt einzugrenzen und nicht zu verändern. Bei Ausweitung des Arbeitsbereiches ist eine erweiterte Trassenauskunft notwendig.

5. Lage der Fremdanlagen

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass Fernmeldekabel in Kabelschutzrohren mit einer Überdeckung von 0,4 bis 0,8 m verlegt worden sind. Eine abweichende – insbesondere geringere – Überdeckung ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen infolge nachträglicher Veränderung der Deckung und aus anderen Gründen möglich.

Mit Abweichungen in der Örtlichkeit von den im Planwerk angegebenen Maßen muss gerechnet werden. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung der Anlagen. Eventuell zwischenzeitlich vorgenommene Fluchtlinien- und Niveauänderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt berücksichtigt werden.

Bei einer festgestellten Differenz zwischen der Kabellage und dem Kabellageplan oder bei einer Änderung des Trassenverlaufs ist die zuständige Regionalniederlassung der Vodafone schriftlich zu informieren.

Die Lage der Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage im Erdreich kann durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Trassenwarnbänder liegen im Regelfall ca. 30 bis 40 cm über dem Scheitel der Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage. Die wesentliche Aufgabe der Trassenwarnbänder besteht darin, auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam zu machen; sie erfüllen keine mechanische Schutzwirkung.



Kabelmerkmale (Steine, auch Kugelmarker o.Ä.) sind vor dem Ausheben einzumessen. Ausgehobene Kabelmerkmale und abgehobene Kabelhauben sind zur Wiederverwendung seitlich zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten entsprechend der ursprünglichen Lage wieder einzubauen.

Darüber hinaus ist es immer erforderlich, auf den anliegenden Grundstücken festzustellen, ob Hausanschlüsse bestehen, da diese nicht in jedem Falle im Planwerk erfasst sind.

Die Lage der Einführungsstellen der Hausanschlüsse gibt nicht immer einen Hinweis auf den Verlauf der Hausanschlussleitung. Erdverlegte Kabel sind in Einzelfällen auch möglich.

6. Bauausführung/Freischachten

Die Kabelschutzrohr- und Schachtanlagen dürfen nur in Handschachtung freigelegt werden. Die freigelegten Anlagen sind vor jeder Beschädigung zu schützen und gegen Lageveränderung fachgerecht zu sichern. Bei Arbeiten in der Nähe von Kabeln ist ein so großer Abstand zu wahren und so zu arbeiten, dass Beschädigungen von vorhandenen Kabeln ausgeschlossen sind.

Die unbeabsichtigte oder unvermutete Freilegung von Kabeln ist der örtlich zuständigen Regional-niederlassung von Vodafone unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Zu den Anlagen von Vodafone sind mind. 0,3 m Parallelabstand einzuhalten.

Mit den Arbeiten in der Nähe der Anlagen von Vodafone darf das bauausführende Unternehmen erst beginnen, wenn die Kabel-/Trassenlage zweifelsfrei feststeht. Kann diese nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ist die genaue Lage mittels geeigneter Kabel- und Leitungstechnik bzw. Suchschlitzen (Suchgräben) zu ermitteln.

Maschinenaushub ist nur bei Kenntnis der genauen Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage zulässig. Ab einem Abstand von 40 cm zur Oberkante der Anlage ist nur Handarbeit zulässig.

Bei der Errichtung von Fundamenten, Mauern oder Ähnlichem dürfen Kabel und deren Schutzrohre nicht eingemauert oder einbetoniert werden.

In der Nähe der Kabel muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Pickel dürfen bereits ab 30 cm Abstand vom Kabel nicht mehr eingesetzt werden; ab 10 cm Abstand dürfen keine scharfen Werkzeuge verwendet werden. Arbeiten Baumaschinen (z.B. Bagger, Radlader usw.) in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Kabeln, so muss ständig ein Mitarbeiter des bauausführenden Unternehmens zur Einweisung des Maschinenbedieners anwesend sein.

Generell ist beim Freilegen von Kabelanlagen/Kabelschutzrohranlagen äußerste Vorsicht geboten. Fernmeldekabel können Fernspeisespannungen von bis zu 300 V führen. Besondere Vorsicht ist beim Freilegen von Starkstromkabeln geboten, da bei Kabelbeschädigungen Lebensgefahr besteht.



Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.

Das Eintreiben von Pfählen, Bohrern, Dornen und anderen Gegenständen, durch die Kabel beschädigt werden könnten, ist 30 cm beiderseits der Kabel verboten, bis zu 1 m beiderseits der Kabel nur bis zu 50 cm Tiefe zulässig. Hier sind nur maximal 50 cm lange Pfähle, Bohrer und Dorne oder solche mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel zu verwenden, der von der Spitze höchstens 50 cm entfernt ist.

Das Öffnen der Schutzrohre darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Eigentümers erfolgen. Sollte eine Öffnung/Trennung der Schutzrohrtrasse erforderlich werden, ist die Rohrtrasse mit dafür zugelassenem Material wieder zu verschließen bzw. wieder zu verbinden. Danach ist eine Kalibrierung der betroffenen Rohranlage gem. geltenden VF-Richtlinien durchzuführen. Dafür besteht eine Dokumentationspflicht!

7. Verfüllen des Kabelgrabens

Das Verfüllen der Kabelgräben und Muffengruben hat nach geltenden anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung weiterer landes- und kommunalspezifischer Regelungen zu erfolgen. Beim Verfüllen des Kabelgrabens darf das Einfüllmaterial nicht auf freihängende Kabel geworfen werden. Der Boden unterhalb der Kabelanlage ist sorgfältig zu verdichten und die Sohle des Grabens ist eben herzustellen. Die Kabelanlage muss auf steinfreiem Boden glatt aufliegen.

Ferner ist zu beachten, dass das Verfüllen der Leitungszone per Hand zu erfolgen hat (Leitungszone = Grabensohle bis 10 cm über Kabel- bzw. Rohrscheitel). Der Füllboden darf im Bereich der Leitungszone eine max. Korngröße von ≤ 2 mm aufweisen.

Oberhalb der Leitungszone kann das lagenweise Verfüllen des Grabens und das Verdichten des Verfüllmaterials mit angemessener Sorgfalt maschinell erfolgen.

Setzungen des Bauwerks müssen möglich sein, ohne dass eine Beschädigung des Kabels eintreten kann.

Vor Verfüllen des Kabelgrabens ist das Kabel durch ein Kabelwarnband mit Aufschrift „Vodafone“ zu sichern. Das Kabelwarnband muss ca. 30 cm bis 40 cm über dem Kabel verlegt werden.



8. Sicherung der freigelegten Kabel und Kabelschutzrohre

Kabel und Kabelschutzrohre dürfen nicht frei hängen. Sie sind in Abständen von höchstens 1 m zu unterfangen. Dabei muss, um unzulässige Zugbeanspruchungen auszuschließen, die Trassenlinie erhalten bleiben.

Freigelegte Kabel sind von dem bauausführenden Unternehmen zu sichern und durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Ein Umlegen von freigelegten Kabeln ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung von Vodafone zulässig. Eine Lageveränderung ist zu dokumentieren und von Vodafone auszuhändigen.

9. Biegeradien der Kabel

Durch starke Knicke oder Quetschungen werden Kabel unbrauchbar. Lässt sich das Biegen eines Kabels nicht vermeiden, gelten für den Biegeradius die in den Listen der freigegebenen Kabel genannten, typenbezogenen Werte aus den Datenblättern der Hersteller. Fehlt ein solcher Wert oder ist ein Kabel nicht eindeutig zuzuordnen, darf ein Biegeradius von mindestens dem zwanzigfachen Kabeldurchmesser nicht unterschritten werden.

10. Temperaturbereich

Beim Legen, Umlegen und Verschwenken von Kabeln und Kabelschutzrohren sind die zulässigen Temperaturbereiche zu beachten. Sie sind vom Kabelaufbau, insbesondere von den Werkstoffen abhängig und beziehen sich auf die Kabeleigentemperatur und nicht auf die Umgebungstemperatur.

11. Anzeige von Beschädigungen

Bei Freilegung von Kabelanlagen oder Beschädigungen von Kabeln wenden Sie sich bitte an unsere Technik-Hotline unter der Telefonnummer: 0800 / 5872020



Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne

1. Ihre Daten – unsere Verantwortung

Die Vodafone hat für Kunden mit TV- und Kabelprodukten in Nordrhein-Westfalen, Hessen, und Baden-Württemberg eine eigene Gesellschaft, die als Verantwortliche für die Datenverarbeitung agiert. Verantwortlich ist die **Vodafone West GmbH**, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (nachfolgend „Vodafone“).

Vodafone ist der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ein besonderes Anliegen. Aus diesem Grund erhebt, verarbeitet und nutzt Vodafone personenbezogene Daten, insbesondere Bestands-, Verkehrs-, Nutzungs- und Standortdaten, ausschließlich auf Grundlage und im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Zu diesen gehören insbesondere die Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO), das Telekommunikationsgesetz (TKG), das Telekommunikation-Telemedien-Datenschutzgesetz (TTDSG), die Transparenzverordnung (TKTransparenzV) sowie handels- und steuerrechtliche Vorschriften.

Hinweis: Sofern weitere Daten aufgrund eines berechtigten Interesses (zum Beispiel Direktwerbung) verarbeitet werden, weisen wir Sie darauf hin, dass Sie jederzeit das Recht haben, dagegen Widerspruch einzulegen. Senden Sie dazu bitte eine E-Mail an: Datenschutz@Vodafone.com.

Sie haben jederzeit das Recht eine erteilte Einwilligung uns gegenüber zu widerrufen. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf nur für die Zukunft wirkt. Bei den produkt- und anwendungsspezifischen Datenschutzhinweisen erfahren Sie, wie Sie den Widerruf ausüben können.

2. Planauskunft & Trassenpläne

Die folgenden Angaben beschreiben weitergehende, spezielle Datenverarbeitungstatbestände zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne.

3. Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung

Nach der Registrierung Ihres Namens, Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) sowie ggf. der Unternehmensdaten (Firma, Anschrift) erhalten Sie Zugriff auf Trasseninformationen. Vodafone (ehemals Unitymedia) speichert auch Ihre Zugangsdaten (Benutzerdaten und Passwort) um Ihnen den Zugriff in den Bereich für die eingeloggteten Nutzer zur Verfügung zu stellen. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 b) Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO).

4. Kategorien von Empfängern

Interne Stellen und beauftragte Dienstleister zur Bearbeitung Ihrer Anfrage.

5. Übermittlung ins Ausland

Ihre Vertragsdaten speichern wir innerhalb der Europäischen Union und Großbritannien, besonders sensible Daten, wie z.B. Verkehrsdaten nur in Deutschland. Mit Partnern außerhalb des EU-Raums arbeiten wir nach den Regeln der Europäischen Kommission zusammen. Das heißt für Sie: Entweder wir nehmen sogenannte Standard-Vertragsklauseln in den Vertrag auf. Oder die Europäische Kommission hat ausdrücklich festgestellt, dass das Datenschutz-Niveau im Land unseres Partners angemessen ist.

6. Speicherdauer

Die Benutzerkonten sind nicht zeitlich befristet. Wenn Sie Ihr Benutzerkonto deaktivieren lassen, werden Ihre Daten anschließend gelöscht.



Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne

7. Recht auf Auskunft, Berichtigung, Einschränkung, Löschung

Ihnen steht nach Art. 15 DS-GVO ein Auskunftsrecht bezüglich der über Sie gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger sowie des Zweckes der Speicherung zu. Sollten Sie eine solche Auskunft wünschen, wenden Sie sich entweder postalisch an u.s. Kontaktadresse oder per E-Mail unter Angabe der gewünschten Informationen sowie Ihres Namens und Ihrer Kundennummer an Datenschutz@Vodafone.com.

Sie können jederzeit Berichtigung nach Art. 16 DS-GVO, Einschränkung nach Art. 18 DS-GVO oder Löschung nach Art. 17 DS-GVO Ihrer Daten verlangen. Für Auskünfte über die gespeicherten Daten sowie zur Berichtigung, Sperrung oder Löschung Ihrer Daten wenden Sie sich bitte postalisch an u.s. Kontaktadresse oder per E-Mail unter Angabe der gewünschten Informationen sowie Ihres Namens und Ihrer Kundennummer an Datenschutz@Vodafone.com.

8. Beschwerderecht bei Aufsichtsbehörde

Unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde im Sinne des Art. 77 DS-GVO, insbesondere in dem Mitgliedstaat Ihres Aufenthaltsorts, Ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, zu, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DS-GVO verstößt. Zu Fragen/Beschwerden rund um den Bereich Telekommunikation können Sie Ihre Beschwerde an den Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI), Husarenstraße 30 in 53117 Bonn richten. Für Fragen/Beschwerden zu übrigen Themen (Internetauftritt etc.) können Sie die Anfrage an die Landesbeauftragte für den Datenschutz und

Informationssicherheit in Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44 in 40102 Düsseldorf richten.

9. Kontaktdaten Datenschutzbeauftragter

Kunden und Interessenten in NRW, Hessen und Baden-Württemberg:

Vodafone West GmbH

Stephan Wrona (Datenschutzbeauftragter)
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf
E-Mail: Datenschutz@Vodafone.com



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden
Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Datum: 14.01.2025

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-331/24
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Hilden, Hofstr. 144-150

Ihr Schreiben vom 17.12.2024, Az.: 1948/24

Zimmer:

Telefon:

Telefax:


0211 475-9040

kbd@brd.nrw.de

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

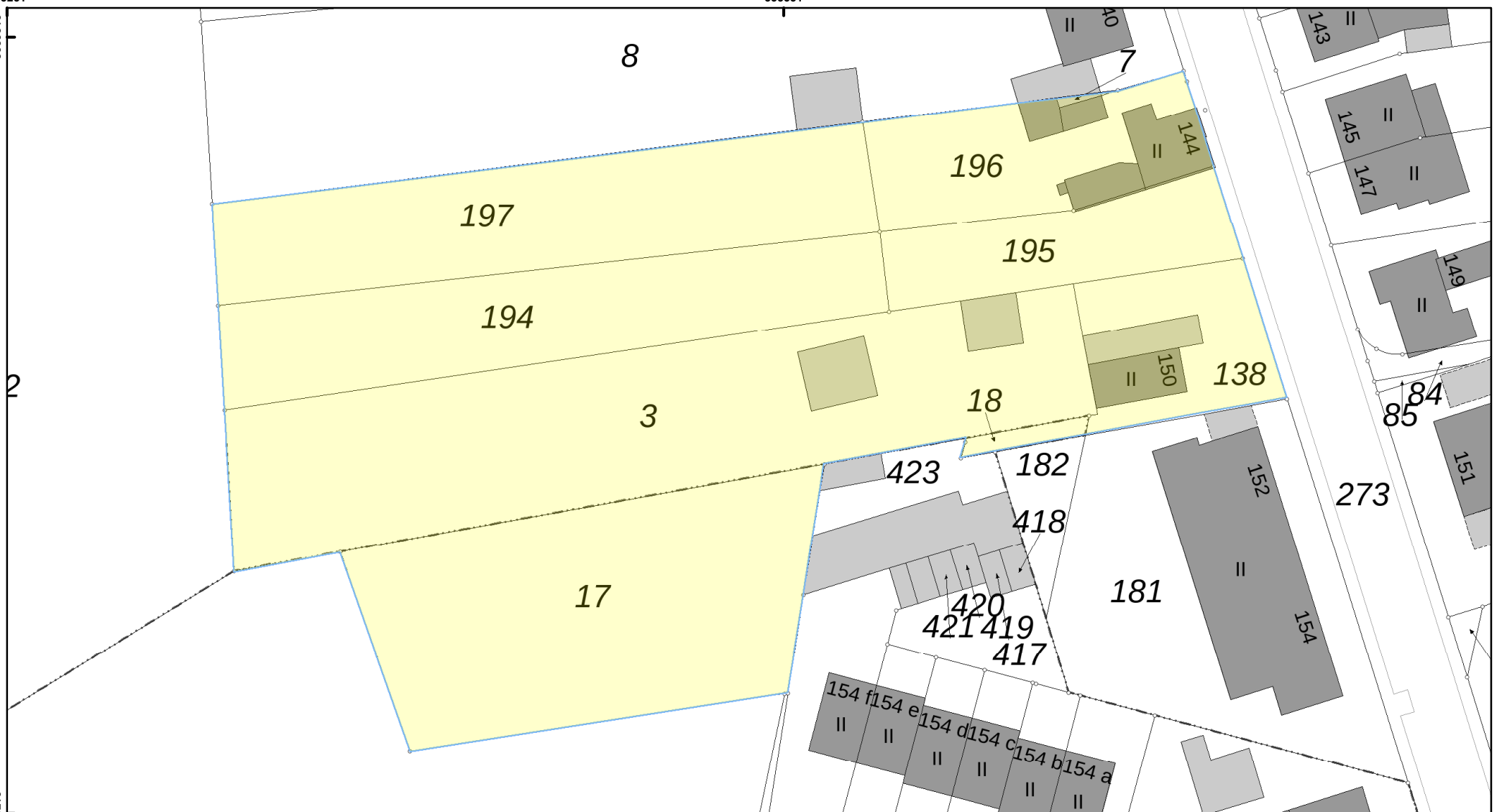
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. **empfehle ich eine Bohrlochdetektion.** Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

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


Im Auftrag
gez. 

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

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



**Bezirksregierung
Düsseldorf**



Aktenzeichen :
22.5-3-5158016-331/24

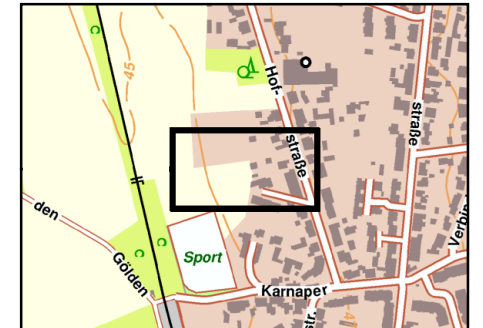
Datum : 14.01.2025

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende

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



**Wirtschaftspolitik und -beobachtung,
Standortfragen**

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
[REDACTED]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Ihr Zeichen
Unser Zeichen III-2/FK/go
Ansprechpartner [REDACTED]
Telefon 0211 8795 [REDACTED]
Telefax 0211 879595 [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@hwk-
duesseldorf.de
Datum 15. Januar 2025

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED],

mit Ihrem Schreiben vom 16.12.2024 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.

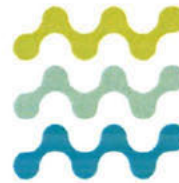
Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.

Freundliche Grüße
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

gez. [REDACTED]
[REDACTED]

Bergisch-Rheinischer Wasserverband
Postfach 10 17 65 42761 Haan

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
[REDACTED]
Am Rathaus 1
40721 Hilden



BRW
Bergisch-Rheinischer
Wasserverband

Der Geschäftsführer
Wir leben für Wasser.

Seite 1 von 1

Kontakt
[REDACTED]

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

16.12.2024

UR-BP-7665-SH

23.01.2025

B-Plan 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland; Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED]

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu o. g. B-Plan können wir folgende Hinweise geben:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren und schmutzwasserseitig über den bestehenden Mischwasserkanal in der Karnaper Straße zum Regenüberlaufbecken Weststraße und somit zum Klärwerk Hilden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke über eine Mulde bzw. Rigolen wird begrüßt. Es erschließt sich allerdings nicht, warum Geltungsbereich des B-Plans so gewählt wurde, dass die Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen außerhalb liegt.

Auf die Gefahr durch Starkregen wird in der Begründung eingegangen. Eine Hochwassergefahr besteht laut Hochwassergefahrenkarte nicht.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Bepflanzung werden als sinnvoll erachtet.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. [REDACTED]

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

Fon +49 2104 69 13-0
Fax +49 2104 69 13-1010
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

Commerzbank AG Haan
IBAN DE70 3004 0000 0692 5002 01
BIC COBADEFFXXX

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister

Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Ihr Schreiben 16.12.2024
Aktenzeichen 61-1/Fie/2024
Datum 27.01.2025

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

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

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 139A

Bereich: Hofstr. Inklusive Hinterland gem. § 4.Abs.1 BauGB

Zu der Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o.g. B-Plan der Stadt Hilden bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Punkte Überschwemmungsgebiet sowie Starkregen wurden in der Begründung bzw. im Umweltbericht zum BP behandelt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen mittels Kastenrigolen ortsnahe auf den jeweiligen Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht wird. Das anfallende Niederschlagswasser auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche soll in Richtung Westen abgeleitet und in ein geplantes Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes eingeleitet werden.

Folgende Hinweise bzw. Erlasse des Landes NRW und des LANUV sollten bei der Entwässerungskonzeption beachtet werden:

- Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004

...

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

Konto
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD

...

- Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 (IV B 5 - 673/2-29010 / IV B 6 - 031 002 0901)
- Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung Planung, Bau und Betrieb von belebten, oberirdischen Anlagen LANUV-Arbeitsblatt 52

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der UWB abzustimmen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

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

Auf das geplante Wohngebiet wirken Schienen- und Straßenverkehrslärm und Lärm eines südlich gelegenen Bolzplatzes ein. Der Abstand vom nördlichen Rand des Bolzplatzes zum nächstgelegenen geplanten Wohngebäude beträgt ca. 15 m. Der Abstand vom nördlichen Ballfangzaun zum Plangebiet beträgt ca. 25 m.

Der Schallgutachter kommt in seiner Untersuchung vom 07.11.2024 zum Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Er hat dafür Emissionskennwerte für Bolzplätze aus einer Studie des bayerischen Landesamtes für Umwelt und den Abstand von 30 m vom Ballfangzaun zum Plangebiet zugrunde gelegt.

In dieser gleichen Studie wird jedoch auch anhand der Emissionskennwerte dargelegt, dass zwischen Bolzplatz und Wohnbebauung (WA-Gebiet) bei ganztägiger Nutzungszeit ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll, bei 6-stündiger Nutzung außerhalb der Ruhezeiten würden auch 55 m reichen. Dies hat der Schallgutachter in seiner Untersuchung vom 13.08.2018 auch so beurteilt.

Ebenso kann als Erkenntnisquelle die 18. BImSchV herangezogen werden, die besagt, dass bei Neuanlagen ein Mindestabstand von 80 bis 100 m zur Wohnbebauung (WA) eingehalten werden muss. In diesem Fall ist der Bolzplatz vorhanden, die Wohnbebauung rückt heran. Das ist durchaus vergleichbar.

Einige Gerichtsurteile bestätigen dies im Großen und Ganzen.

Ein Abstand der Wohnbebauung von 15 m zum Bolzplatz bzw. 25 m zum Ballfangzaun ist nicht ausreichend.

Ich rege daher an, durch entsprechende Planung des Wohngebietes, ggf. auch mit schalloptimierter Grundrissanordnung, nicht nur bzgl. des Schienen- und Straßenverkehrslärms, sondern auch bzgl. des Bolzplatzes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz:

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

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

Altlasten:

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

Untere Naturschutzbehörde:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die Aussage unter Punkt 2.3.4 im LBP ist dementsprechend zu ändern.

Umweltprüfung/Eingriffsregelung:

Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu folgendem Ergebnis:

„Dem rechnerischen Bestandwert der Fläche von 18.820 Wertpunkten steht ein Biotopwert der Planung von 9.227 Punkten gegenüber. Eine Kompensation innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der angestrebten Nutzungsintensität nicht möglich. Um einen Mehrwert für Natur und Landschaft zu erzielen, ist folglich eine ganzheitliche Kompensationsmaßnahme auf externen Flächen zu bevorzugen. Eine externe Ausgleichsfläche wurde zum aktuellen Planungsstand noch nicht gefunden, diese ist im weiteren Verfahren zu benennen und festzusetzen.“

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Konkretisierung der externen Ausgleichsfläche abgegeben werden.

Artenschutz:

Die Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (■■■■■, 11.2024) kommt zu folgendem Ergebnis.

„Nur bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Fazit: Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, sofern die oben genannten Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden.“

Dieser Einschätzung schließt sich die UNB an. Allerdings steht noch die Abstimmung mit der UNB und die Übernahme der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan aus. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.5 werden die Vermeidungsmaßnahmen genannt und es wird zudem erläutert:

„Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie die Übernahme der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan erfolgt im weiteren Verfahren.“

Die endgültige Stellungnahme kann deshalb erst nach der erfolgten Abstimmung mit der UNB und der Übernahme der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan abgegeben werden.

Kreisgesundheitsamt:

Das Plangebiet soll zum Wohnquartier entwickelt werden und daher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Neben der Hofstraße im Osten des Plangebiets verläuft parallel zu dessen westlicher Flächengrenze im Abstand von ca. 70 m eine Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung, auf der auch Güterverkehr passiert. Dieser Umstand führt zu einer erheblichen Lärmentwicklung und Geräuscheinwirkung in dem bezeichneten Gebiet.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von grasy + zanolli engineering mit Stand vom 07.11.2024 wird aufgeführt, dass sich auf Grund des Schienenverkehrs maximale Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) von bis zu 12 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 23 dB(A) im Nachtzeitraum ergeben. Damit wurden die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung vom 13.08.2018, ebenfalls erstellt durch grasy + zanolli engineering, bestätigt. Die starke Lärmbelastung wird auch im Umweltbericht der ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH vom 12.12.2024 als kritisch aufgenommen und bewertet.

Im geringeren Ausmaß führt auch der Straßenverkehrslärm der angrenzenden Hofstraße zu Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte, hier werden Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) prognostiziert.

(Anmerkung: Im vorliegenden Schallgutachten besteht bei diesem Punkt eine Diskrepanz zwischen den angegebenen Werte in Abb.13 auf Seite 22 und den Werten im darunter stehenden Text. grasy + zanolli engineering wurde darüber von mir telefonisch informiert)

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind unter diesen Umständen in dem Plangebiet nicht gegeben und lassen bei Umsetzung des Vorhabens Schallschutzmaßnahmen zwingend notwendig werden.

In dem Gutachten vom 07.11.2024 werden bezüglich des Schienenverkehrslärms zwei Ansätze des aktiven Schallschutzes in Form einer Lärmschutzwand in unterschiedlichem Abstand zum Plangebiet bzw der Bahnlinie geprüft. Im ersten Fall, der Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahntrasse, ergeben sich weiterhin maximale Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) tagsüber und von bis zu 17 dB(A) nachts. Im

zweiten Fall, der Errichtung einer Lärmschutzwand an der Geltungsbereichsgrenze, ergeben sich maximale Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 12 dB(A) tagsüber und von bis zu 23 dB(A) nachts.

Die erste Variante ist zur Verminderung des Lärms als durchaus effektiver als die zweite Variante einzuschätzen, aber da außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegend und auch abhängig von einer Abstimmung mit der Deutschen Bahn, wird von Seiten des Gutachtens die Umsetzungsmöglichkeit angezweifelt – wohingegen die zweite Variante als unwirtschaftlich verworfen wird. Hier wird von Seiten des Gesundheitsamtes angeregt, dennoch einen Vorstoß zur Umsetzung der ersten Variante vorzunehmen, auch wenn die Maßnahme alleine, vor allem im Nachtzeitraum, nicht ausreichend sein wird, um bezüglich der Lärmbelastung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen.

Nachdem im Gutachten der aktive Schallschutz in Form einer reinen Schallschutzmauer aus den o.g. Gründen verworfen wurde, wird sich dort zum einen für ein städtebauliches Konzept als Schallschutzkonzept ausgesprochen, welches die Anordnung der westlichen Gebäude in Verbindung mit einer Lärmschutzwand zwischen den Baukörpern sowie Fassadenverlängerungen nach Norden und Süden als eine Art Schallschutzriegel vorsieht. Zum anderen sind passive Schallschutzmaßnahmen wie eine lärmangepasste Raumaufteilung, Schallschutzfenster und schallgeschützte Lüftungseinrichtungen als erforderlich aufgeführt.

Das städtebauliche Konzept führt zwar zu einer Reduzierung des Lärms im Innenbereich des Plangebiets, nachts werden allerdings immer noch Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 18 dB(A) und tagsüber teils noch von bis zu 7 dB(A) berechnet. Weiterhin laut bleibt es an den zum Umland gerichteten Fassaden. Richtung westlicher Bahnlinie sind tagsüber mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 12 dB(A) und nachts von mehr als 24 dB(A) zu rechnen, an den anderen Fassaden immerhin auch noch mit Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) tagsüber und bis zu 21 dB(A) nachts.

Weitere Maßnahmen, wie die aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen, sind daher auch bei diesem Konzept erforderlich, sowohl für die nach außen gerichteten Fassaden, als auch für den Innenbereich des Plangebiets. In der aktuell vorliegenden textlichen und zeichnerischen Festsetzung vom 12.12.2024 ist bisher allerdings lediglich der Passus: „Es wird empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten (architektonische Selbsthilfe)“ aufgenommen worden. Die alleinige Raumausrichtung ist wie beschrieben nicht ausreichend, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse herzustellen. Daher sollte die Festsetzung zwingend um die weiteren erforderlichen Maßnahmen zur Lärmreduktion, die auch im Umweltbericht und der Begründung vom 12.12.2024 aufgeführt sind, ergänzt und erweitert werden. Auch der Punkt 15.6 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ in der zeichnerischen Festsetzung sollte präzisiert und konkretisiert werden.

Insgesamt sollte aus gesundheitlicher Sicht abgewogen werden, ob das Projekt überhaupt umgesetzt werden sollte. In diesem Zusammenhang sei auch auf den Lärmaktionsplan der Stadt Hilden verwiesen. Die Stadt Hilden hat sich in diesem dem Ziel verschrieben, die Lärmbelastung für ihre Bürger zu minimieren und zu reduzieren, damit die Lebensqualität verbessert wird und weniger gesundheitliche Belastungen bestehen. Dieses aktuelle

Erschließungsvorhaben trägt zu dieser Zielsetzung nicht wirklich bei, vielmehr würde im Prinzip ein zusätzlicher Lärmbrennpunkt bzw. Hotspot entstehen. Ein anderer, weniger vorbelasteter Standort, dürfte die bessere Wahl sein.

Wenn die Planung tatsächlich wie gedacht umgesetzt werden soll, werden insbesondere die westlich gelegenen Gebäude, die gemäß dem Konzept als Schallschutz für die östlicher gelegenen Gebäude dienen sollen, einem sehr starken Lärm ausgesetzt werden. Und auch im Inneren des Plangebiets und den übrigen Fassadenseiten kommt es nach wie vor zu spürbaren Lärmbelastungen, auch wenn weitere passive Schallschutzmaßnahmen reduzierend wirken sollen. Von Seiten des Gesundheitsamtes ist dies für die zukünftigen Bewohner der Anlage keine zufriedenstellende Situation. Gegenüber dem Entwurf aus dem Jahr 2018 wurde in dem aktuellen Vorhaben der Abstand der Wohnhäuser zu der Bahnlinie bereits erweitert. Es sollte geprüft werden, ob dieser Weg nicht weiterverfolgt werden kann, und sich das Plangebiet besser weniger Richtung Westen, dafür weiter nach Süden oder Norden erstreckt. Wie oben angemerkt, unter Umständen mit einer Schallschutzmauer an der Bahntrasse. Da insbesondere die oberen Geschosse dem Lärm ausgesetzt würden, könnte auch die Geschossanzahl der Wohnhäuser verringert werden, um so der Schallschutzmauer eine höhere Wirksamkeit zu geben. Aus gesundheitlicher Sicht sollten alle Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms ausgeschöpft werden.

Planungsrecht:

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 in der Neubekanntmachung von März 2018 stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Lediglich ein kleiner untergeordneter Teilbereich im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche bzw. im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Hilden
40721 Hilden

per Mail : amt61@hilden.de
[REDACTED]@hilden.de
info@lb-naturschutz-nrw.de

und über das Behörden-Portal OOB



**Bund für Umwelt- und Naturschutz
Deutschland Landesverband NRW e.V.**

Ortsgruppe Hilden

[REDACTED]
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103/65030
[REDACTED]@bund.net

Hilden, 30.01.2025

Stellungnahme im Rahmen der ME-728/24 /// Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1)
BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 139A für den
Bereich Hofstraße Nr. 150 **inklusive Hinterland**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir lehnen diese Art der Bebauung wegen der mehrfachen Problembereiche ab:

- wegen der hohen Verdichtung,
- der Tiefenausdehnung in den Grünbereich,
- der damit verbundenen Lärmbelastung für die geplante Wohnbebauung und
- der unzureichenden Beachtung der gesetzlich vorgegebenen
Klimaanpassungsziele

Zum letzten Punkt fehlt uns jegliche Abwägung, was an folgenden Vorgaben aus dem Klimaanpassungsgesetz NRW zu ersehen ist:

§ 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

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen.

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. Dies belegt, dass die Berücksichtigung der Klimaanpassung in Bauplanungsangelegenheiten bereits im BauGB vorgeschrieben ist.

„Die durch den Bebauungsplanentwurf ermöglichte geringfügige Verdichtung wäre bereits heute gemäß § 34 BauGB zulässig.“

Dies mag für frühere Planungen Gültigkeit gehabt haben, aber wir sind nun einer „neuen Situation“ und einer „neuen Offenlage“, in der die aktuellen rechtlichen Entscheidungen zumindest neu abzuwägen sind und auch in der Gewichtung neu zu betrachten sind.

Wenn in den Festsetzungen eine GRZ von 0,4, aber eine mögliche Ausdehnung auf 0,6 durch weitere „überbaubare Grundstücksflächen“ zulässig machen sollen, dann wird die unselige „Spitzen-Versiegelung“ unserer Stadt weiter hochgetrieben. Mit den geplanten Zufahrten und Parkplätzen dürfte die versiegelte Fläche im Plangebiet an die 80 % heranreichen. Das kann nicht mehr als klima-, boden- und flächenschonend verargumentiert werden.

„Durch den Bebauungsplan werden jedoch Festsetzungen zum Schutz von Grünflächen, Bäumen und Gehölzen und zur Versickerung getroffen, die bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB nicht durchgesetzt werden können.“

Die Notwendigkeit dieser Abwägung und die Vermeidung von unzulässiger Verlagerung der Klimabelastung auf zukünftige Generationen hat auch das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung aus dem Jahr 2021 zum Ausdruck

gebracht. Das gehört deshalb auch in dem von dem NRW-Landtag eingeführten „Klimaaudit“ u.E. zwingend dazu, um zu einer sachgerechten Abwägung zu gelangen.

Zum Umweltbericht

Wir bezweifeln die in der Einleitung gemachte Aussage zum „Wohnbedarf“, der dort als „Wohnungsnachfrage“ bezeichnet wird: *„Planungsanlass ist die hohe Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden und das Fehlen großräumiger Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtgebiet“.*

Als Nachweis kann sowohl der „schleppende Wohnungsbau“ auf dem ehemaligen Gelände der Albert-Schweitzer-Schule und die offensichtlich schwierig zu „vermarktenden Wohnungen“ im Sandbach-Quartier der Bonova dienen.

Gegen die Zielsetzungen des Klimaschutzes und des Stadt-Klimas *„ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Brach- und Gartenflächen nach zu verdichten.“*

Das Naturschutzgesetz NRW fordert den Erhalt der biologischen Vielfalt „ in Verantwortung für die künftigen Generationen die Natur im „besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Weitere Anforderungen zum Bodenschutz und dem sparsamen sowie schonenden Umgang mit dem Boden sind ebenfalls dort angeführt.

Das finden wir in den weiteren Ausführungen und in der vorgelegten Planung nicht oder zumindest nicht hinreichend beachtet. Dies ist in unserer dichtest besiedelten und hoch versiegelten Stadt Hilden nicht zu verantworten.

Zum Klima soll der „Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre“ im Fokus stehen. Auch hier sehen wir in den Vorschlägen der Planung erhebliche Defizite.

Auch bei den Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sehen wir Lücken und wenig Ambitionen zur Erfüllung der gesetzlich vorgegebenen Ziele.

Der **Regionalplan** weist das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Zudem sind die Flächen überlagernd mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Zum **Flächennutzungsplan** wird abschwächend ausgeführt: *„Lediglich ein sehr kleiner untergeordneter Teilbereich im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche bzw. im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.“* Weshalb die Wohlfahrtswirkung dieses Teilbereiches verzichtbar sein soll, wird nicht inhaltlich begründet und ist auch nicht mit Argumenten zu belegen.

Im **Grünordnungsplan** ist folgende widersprüchliche Passage zu finden:

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) formuliert in **Karte 1** das Gebiet zwischen Hofstraße und Gleisanlagen als **„Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“**. Für die Hofstraße selbst wurde die Neuanpflanzung einer Baumreihe/Allee vorgeschlagen. In der **Karte 5**, dem „Integrierten Maßnahmenkonzept“, wird der gegenständliche Bereich als „Baugebiet“ ausgewiesen.

Zu den Einzelheiten führen wir im Folgenden weiter aus:

Sehr auffällig ist ein Manko bereits an folgendem Aspekt zu erkennen: Der Ausweis von Bäumen und Gehölzen zeigt deutlich das „Abspecken“ von für den Klimaschutz wichtigen Bäumen. In der Vorstellung der Bürgeranhörung sind in dem städtebaulichen Entwurf und der Erschließungsplanung noch 27 bzw. 15 Bäume vorgesehen. Nun werden aber im „vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf“ nur noch **3(!) Bäume** ausgewiesen. Welchem Grund und Zweck soll diese Abspeckaktion folgen und wie soll dies begründet werden?

Zur Klimarelevanz gab es noch keine neueren Ausarbeitungen gegenüber den in den Sitzungsvorlagen der Jahre 2020 bzw.2021 gemachten, eher allgemein gehaltenen Äußerungen:

„SV 2021 - Klimarelevanz:

Die Änderung der Verfahrensart bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat vom Grundsatz her keine klimarelevanten Auswirkungen.“

Die neueren Erkenntnisse zu massiv steigenden Klimafolgen müssen in diesem Verfahren des Jahres 2024–2025 natürlich berücksichtigt werden, um für die Zukunft keine unverantwortlichen Probleme zu schaffen. Deshalb erwarten die Hildener Bürgerinnen und Bürger eine angepasste neue Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen, die auch widerspruchsfrei zu erstellen ist.

Durch die Wahl des „Regelverfahrens“ werden die Umweltaspekte in einem Umweltbericht, der auch von der Begründung des Bebauungsplans losgelöst werden könnte, erläutert.

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der heutigen Situation zu einer höheren Grundstücksversiegelung.

Diese Aussage ist faktentreu richtig und soll mit der folgenden Darstellung „entschärft“ bzw. umdefiniert werden:

„Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser kann dennoch der Versiegelungsgrad abgemildert werden.“

Dies sehen wir tatsächlich als eine seltsame „Verdrehung“ der anhand der vorgestellten Pläne nachzuweisenden Fakten. Es handelt sich erkennbar nicht um eine „siedlungstypische Bebauung“ und der Versiegelungsgrad kann doch durch ortsnahe Versickerung nicht „abgemildert“ werden.

„Das auf den versiegelten Flächen zusätzlich anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt.“

Wie dies mit zusätzlich versiegelter Fläche durch Gebäude und Stellplätze begründet werden soll, erschließt sich nicht! Da aus dem B-Plan keine Bilanz hervorgeht, wieviel Fläche zusätzlich versiegelt und wie viel Wasserspeicherpotential im Boden vernichtet würde, fehlt einer solchen Aussage jeglicher Nachweis und ist nicht werthaltig. Deshalb ist eine sachgerechte Abwägung ebenfalls nicht nachvollziehbar und somit unbrauchbar.

Es erscheint sehr zweifelhaft schon hinsichtlich des dort anfallenden Niederschlagswassers (siehe auch Erschließungsplanung mit großem und teurem Regenrückhaltebecken). Aber es müssen auch mögliche Starkregen-Ereignisse mitbedacht werden. Es ist nach den Erkenntnissen der jüngeren Vergangenheit (z.B. aus dem Sommer 2021) damit zu rechnen, dass größere Wasserfluten durch die Hofstraße und wegen des Geländegefälles auch in dieses neue Plangebiet stürzen.

„Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.“

Zu den o.g. grünordnerischen Maßnahmen haben wir hinsichtlich der „Abspeckaktion zu den Baumstandorten“ schon ausgeführt. Durch die geplante „Minimierung von Baumstandorten“ bleibt von den früher versprochenen Maßnahmen wenig übrig.

„Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aus heutiger Sicht aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden.“

Diese Aussage sehen wir als reine Behauptung und als nicht nachgewiesen und nicht brauchbar an. Hierzu erwarten wir eine spezifische Untersuchung der klimatischen Situation unter Berücksichtigung eines verbindlichen Nachweises anhand einer neueren Windrosenbetrachtung in unterschiedlichen Wettersituationen (z.B. Normal- bzw. Inversionswetterlagen etc.)

„Dies ist aber im weiteren Bebauungsplanverfahren zu bewerten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im weiteren Planungsprozess untersucht und mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen benannt sowie in die städtebauliche Abwägung eingestellt.“

Es ist erstaunlich und fraglich, dass eine solche fundierte Betrachtung und Abwägung „später“ und nicht zu Beginn des Verfahrens erstellt werden soll. Eine neue, aktuelle Untersuchung und Bewertung hätte schon in der Bürgeranhörung vorgestellt werden sollen.

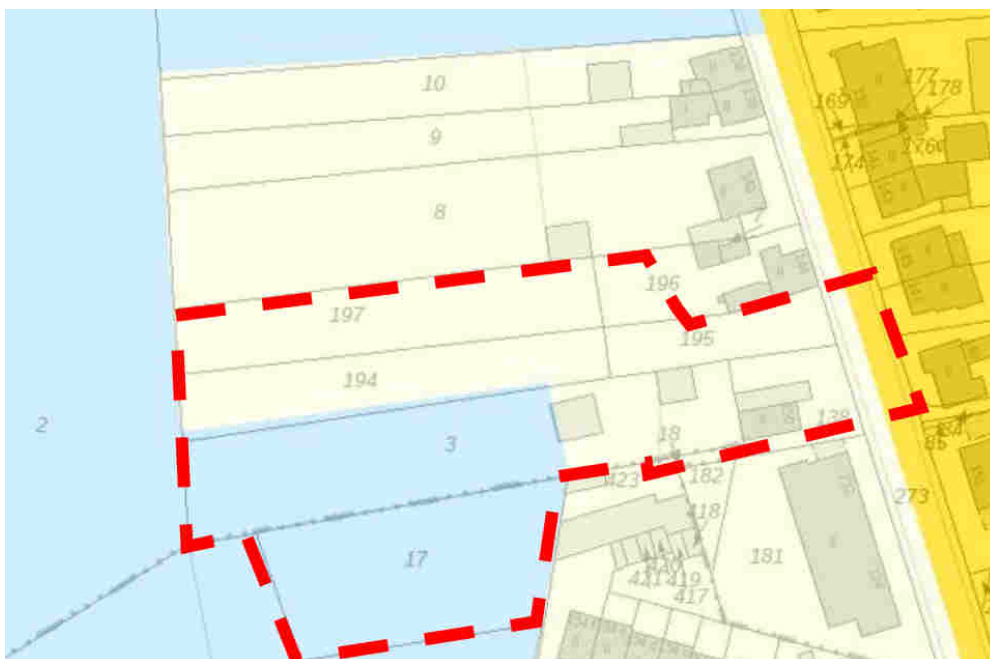
Deshalb ist es umso wichtiger, dass die Klimaproblematik neben den anderen Problembereichen der Planung intensiv mit der betroffenen Nachbarschaft objektiv und offen diskutiert wird und deren Bedenken gerecht abgewogen werden.

Die unzureichende Beurteilung der aktuellen Klimasituation lässt sich an den Darstellungen der Anlage 3 : Klimatopekarte verdeutlichen.

Schon die ausgewiesenen Klimatope zeigen eine deutliche Reduzierung der Bereiche mit „Freilandklima – hellblau“ wenn dieser Teil bebaut wird. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, dass die im Hinterland liegenden Flächen (Flurstücke 104, 107, 8, 9 und 10) nicht dem gleichen Klimatope zugeordnet werden, wie die Flurstücke 17 und 3.

Mit einer solchen eigenwilligen Zuordnung wird die negative klimatische Wirkung einer Bebauung „unrichtig“ dargelegt und dadurch auch falsch abgewogen.

Zur Verdeutlichung haben wir den Ausschnitt hier bildlich nochmals dargelegt:



Zum Schutzgut Klima/Schutzgut Luft

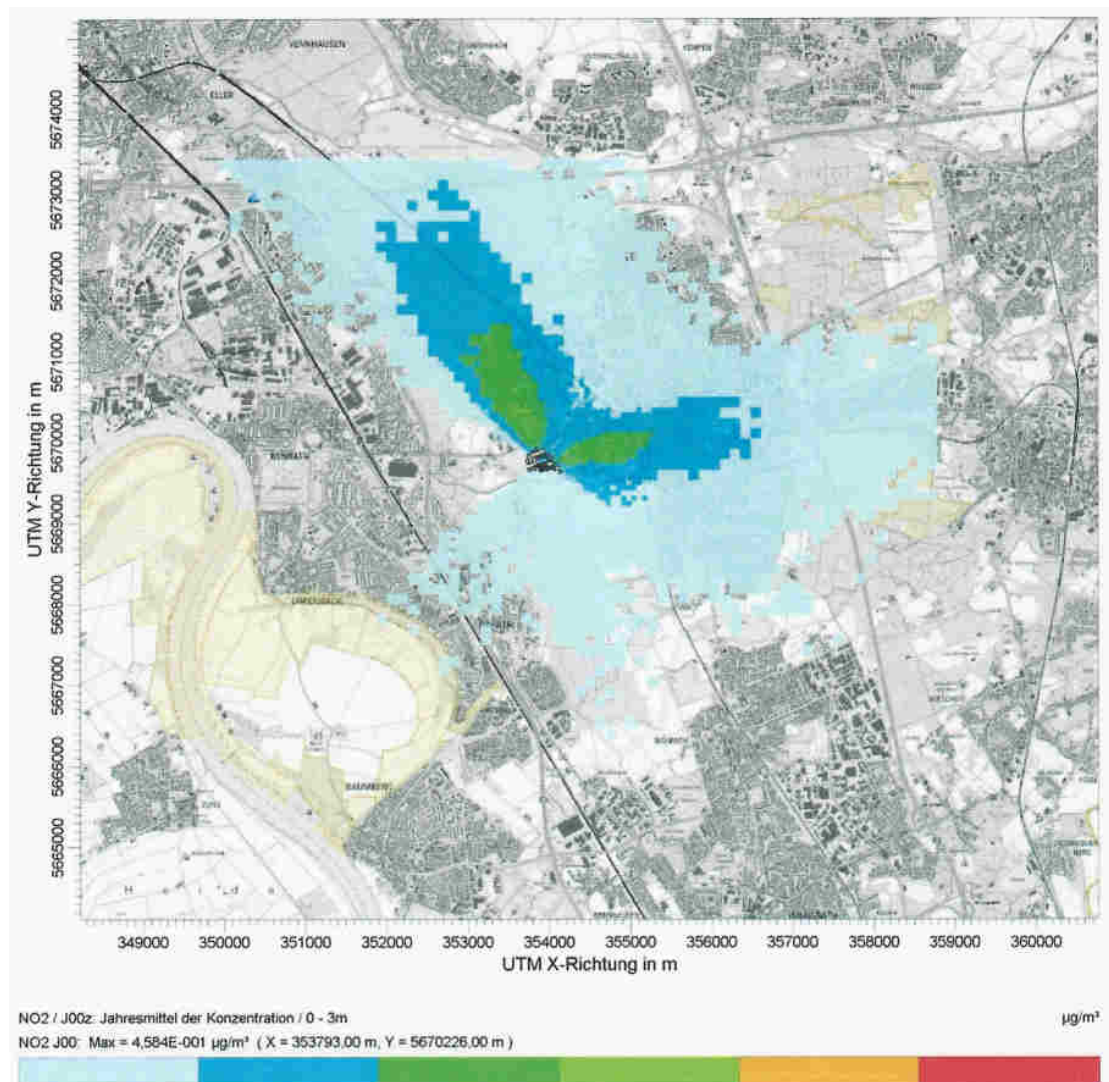
Zu der Klimaanalysekarte (Abb. 6) ist zunächst unsere Frage, was „bearbeitet ISR 2021“ bedeutet und weshalb dort Luftbewegungspfeile eingezeichnet sind, die mit unseren Daten aus den täglichen Wetterberichten und z.B. dem TÜV-Gutachten zur Immissionsbetrachtung der Erweiterungs-Planung einer Anlage von 3M im Hildener Westen eine ganz anderes Bild zeichnen. (Siehe Bild unten)

Da wird als Windrichtung hauptsächlich ebenfalls die Strömung aus Westen bzw. Südwesten und die Einströmung der Luft – und auch der Kaltluft – in das Gebiet auch der Hofstraße, Humboldtstraße ersichtlich. Dies hatten wir Ihnen schon in dem B-Plan-Verfahren Karnap-Sängerwiese zur Verfügung gestellt.

Die Luftströmung kommt ganz offensichtlich zu sehr starken Anteilen aus Westen und Südwesten und breitet sich in Richtung des hier in Frage stehenden Gebietes des B-Planes 139A und auch in Richtung z.B. der Hofstraße – Humboldtstraße bis zur Schützenstraße aus. Dies macht die Notwendigkeit deutlich, das Durchströmen bis in diese Wohnbereiche nicht durch „Abriegelung“ mit Bebauung und sonstigen Barrieren wie Lärmschutzwände zu verhindern bzw. zu mindern. Eine solche Bebauung und Lärmschutzwände als Lückenschluss zwischen den Bauten ist ein wesentlicher Teil des vorgestellten Bebauungsentwurfes.

Ob es den Kriterien von „gefördertem sozialen Wohnungsbau“ entspricht, diese Bauten als Schallschutz für die „priviligierten“ Bauten im vorderen Teil an der Hofstraße zu verwenden, ist eine weitere Frage, die zu klären ist.

Angedeutet ist dies auch in der Abbildung 7 zu erkennen, wo „Wirkungsräume und Einwirkungsbereiche der Kaltluftentstehungsgebiete“ auch von Geonet 2008 dargestellt werden.



Aus den Unterlagen der Ausbauplanung der Firma 3M aus dem Jahr 2020

Zum Schutzgut Boden bzw. Fläche

Dazu wird zur Schutzwürdigkeit folgendes ausgeführt:

„Die Braunerde steht im östlichen Bereich des Plangebietes an und wird aus schwach schluffigem Sand gebildet. Als tiefgründiger Sand- und Schuttboden weist die Braunerde eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte auf und ist deshalb als schutzwürdig klassifiziert.“

Später wird dies wie folgt relativiert:

„Die als schutzwürdig klassifizierte Braunerde befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes, in dem bereits eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung und Überbauung stattgefunden hat. Somit kann die Braunerde bereits als anthropogen beeinflusst klassifiziert werden.“

Dort ist allerdings eine wesentliche Bebauung nicht erkennbar, sondern diese Fläche soll erst durch die neu geplante Bebauung in Anspruch genommen werden.

Das wird auch in dem folgenden Satz deutlich ausgedrückt:

„Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch einzustufen.“

Zum Artenschutz und damit zusammenhängenden Problemen

Die artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2024 hat die früheren gutachterlichen Untersuchungen ergänzt und aktualisiert. Diese Erkenntnisse hat Schutzbedürfnisse klarer definiert und folgende Vorgaben gemacht: **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledertiere** mit Einhaltung der Abrisszeiten von 1. Oktober bis 28. Februar. Dazu zur Kompensation der wegfallenden Möglichkeiten müssen in die Fassaden der geplanten Gebäude insgesamt **mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere** für Fledermäuse fachgerecht eingemauert oder dauerhaft von außen angebracht werden.“

Fällungs- und Rodungsmaßnahmen sind ebenfalls nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu machen. Dazu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen als notwendig vorgegeben: „Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen in den bereits gefälltten Obstbäumen) müssen an den verbleibenden Bäumen auf der Fläche des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung **mindestens drei Fledermauskästen** und **drei Vogelnistkästen** angebracht werden. Von den Vogelnistkästen sollte einer als Nistplatz für Stare geeignet sein.“

Das sind Maßnahmen, die möglicherweise als Ausgleich gedacht sind. Es reicht aber nicht, bestimmte Maßnahmen – pauschal drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen – anzubieten und das auch erst erhebliche Zeit nach Abbruch und Freilegung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten. Sondern es müssen für mögliche Nutzung auch artenspezifisch im Sinne von CEF-Regelungen Maßnahmen vorgeplant, Übergangsmöglichkeiten geschaffen werden und der Erfolg dieser Maßnahmen später auch nachgewiesen werden. Das erkennen wir hier bisher nicht in den Unterlagen. Dies ist unzureichend angesichts des allseits bekannten und zurecht beklagten massiven Artenschwundes, der auch nach jüngst veröffentlichten

Erkenntnissen der Wissenschaft sogar zukünftig unsere menschliche Existenz bedrohen wird.

Die sehen wir als dringend nachzubessern an, da in dem Artenschutzgutachten 2024 folgende Feststellung zu ersehen ist:

„Im Vergleich zum Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2017 (UMWELTBÜRO ESSEN 2017) sind auf der aktuellen Liste der Tab. 1 zusätzlich drei Fledermausarten (Wasserfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus) aufgeführt, außerdem die Vogelarten Teichhuhn, Weidenmeise und Star.

Die Zwergfledermaus konnten wir bei unseren Detektionen immer orten. Bei dem Abendsegler konnten wir mit unserem Detektor zwar keine genaue Bestimmung vornehmen. Allerdings haben wir neben den Signalen der Zwergfledermaus auch ein zweites Signal hören können.“

Auch eine weitere Feststellung in diesem Artenschutzgutachten 2024 sollte Anlass geben zu weiteren Überlegungen zu CEF – Maßnahmen:

„Ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Vögel konnte im Vorfeld einer Geländebegehung jedoch nicht für sämtliche Arten ausgeschlossen werden. So erscheint das Gelände grundsätzlich geeignet für Brutvorkommen von Habicht, Sperber, Mäusebussard, Waldohreule (Horstbrüter) sowie Mittelspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht, Feldsperling oder Star (Höhlenbrüter).“

Uns wurde von Anwohnern das Vorkommen einer Eule (wahrscheinlich der Waldohreule) berichtet und der Gutachter selbst hat das Vorkommen des Mäusebussards zumindest als Nahrungsgast erwähnt. Dessen Nahrungsgebiet würde bei Realisierung der geplanten PV-Freiflächenanlage entlang der Bahnlinie ohnehin schon eingeschränkt. Deswegen sollte auch dieser Zusammenhang abgewogen werden.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Bei der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung ergeben sich aus den Ausführungen weitere Fragen. Einmal hinsichtlich der Versickerungsdaten und zum anderen wegen der hohen Kosten und wer diese zu tragen hat? Wegen der bereits ausgeschöpften Kapazität des Regenwasserkanals in der Hofstraße soll dieses auf dem Gelände des B-Planes versickert werden.

Da die Versickerungsfähigkeit lediglich mit dem $k_f 3,6 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ festgestellt wurde. Es ist aber den Unterlagen auch zu entnehmen, dass von einem Grenzdurchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme von $k_f \geq 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ auszugehen ist. Reicht dann die Durchlässigkeit des Bodens zur Versickerung und die dafür zur Verfügung stehenden Fläche aus? Denn in dem Gutachten steht auch:

„Die Berechnung einer Mulde oder einer Rigole ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.“

Wenn laut Erschließungsplan für die neue Bebauung ein neuer Abwasserkanal und ein Regenwasserkanal und dazu noch eine Rückhaltebecken gebaut werden muss, dann stellt sich die Frage, wer dafür „aufkommen“ soll. Die Bauherren oder die Allgemeinheit?

Eine weitere Kostenfrage stellt sich nicht nur hinsichtlich z.B. der teuren Bodenplatte (*„Es wird empfohlen, die hier geplanten Wohngebäude im Kellerbereich über eine elastisch gebettete Bodenplatte zu gründen.“*), sondern auch wegen der teuren Schallschutzmaßnahmen - z.B für die Lärmschutz-Zwischen-Wände, die besonderen Fenster und die notwendigen Lüftungsanlagen?

Zu den Fragen des **„Schallschutzes“** verweisen wir ebenso wie zu den **„Verkehrsfragen“** auf die zahlreichen Fragen in der Bürgeranhörung, die bisher nicht hinreichend beantwortet wurden. Darauf und auf evtl. noch weitere „offene Fragen“ werden wir in der noch anstehenden Offenlage bei Bedarf weiter Stellung nehmen. Insofern handelt es sich hier um eine vorläufige Stellungnahme.

Für die weiteren Beratungen schlagen wir zumindest eine Alternative mit aufgelockerter Bebauung an der Hofstraße vor. Damit würde dem Klimaschutz, dem Naturschutzschutz und auch der städtebaulichen Einpassung besser gedient als mit der vorgelegten Planung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. [REDACTED]
für den BUND Hilden

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

[REDACTED]
Samstag, 23. November 2024 10:51

An:

Planung

Betreff:

BP 139A

Hallo guten Tag,

Gegen die Bebauung Hofstr. 150 möchte ich 2

Punkte anführen:

1. Als Schallschutz sollen 3 Mehrgeschosshäuser
An der Bahnlinie gebaut werden? = Also
Wohnen gegen Güterzuglärm!! - An einer
Der meistbefahrenen Güterzugstrecken in
Deutschland!
 2. Die Abwassersituation auf der Hofstr. ist
Jetzt schon am Limit. Wohin mit dem zusätz
lichen Abwasser für 37 Wohneinheiten?
Vielleicht sollte man mal bei Starkregen die
Gullis auf der Hofstr. beobachten.
- [REDACTED]

Planungs- und
Vermessungsamt
Im Rathaus 1
40721 Hilden

BP 139 A



28.11.2024

Betr.: Hofstr. 150

28.12.

fu

Sehr geehrte Damen und Herren,

die massive Bebauung auf dem Areal Hofstr. 150
ist ein Unding.

Hilden ist die am dichtesten bebaute Stadt im Kreis und trotzdem
wird weiterhin jede freie Fläche zugebaut. Klimaschutz?

37 Wohneinheiten = 40 Autos mehr auf der maroden Hofstraße
oder der engen Kernapenstraße? Obwohl wir eine Garage besitzen,
müssen wir das Auto auf der Straße parken, da eine Terrausfahrt
im Stoßzeiten, morgens und abends, nicht möglich ist.

Die Bewohner der Häuser in Nähe des Bahnhofs werden
weder ein Fenster öffnen noch den Balkon nutzen können.

Lärm, Staub und Erschütterungen durch die vorbeirasenden
Züge werden dies verhindern.

Bitte überdenken Sie die Planung. Bei 27 Wohneinheiten gäbe es
weniger Probleme,

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Samstag, 30. November 2024 20:48
Planung
BP 139A

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Hofstr. 150 in Hilden soll bis in den hinteren Bereich bebaut werden mit einem Wohnhaus als Lärmschutz. Alle benachbarten Grundstücke

wurden nur an der Hofstraße mit Wohnungen bebaut. Ihr Plan ist es, im hinteren Bereich ein Wohnhaus mit Menschen als Lärmschutz für die vorderen

Wohngebäude zu bauen. Das ist misachtend gegenüber den Bewohnern des hinteren Baues. - Wir schlagen vor: Als Lärmschutz ein Parkhaus im hinteren Bereich

zu planen, weil Sie ausreichend Parkfläche benötigen, denn die Hofstr. ist völlig ausgelastet. Es wäre dann auch vorteilhaft, daß sich die Wohneinheiten verringern,

denn Ihr Ziel ist das Wohnen von Familien und Kindern in grüner Umgebung. Wir bitten Sie um Überprüfung.

Freundliche Grüße
40723 Hilden

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 4. Dezember 2024 11:59
An: Planung
Betreff: BP 130A

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der „Informationsveranstaltung“ am 21.11.2024, wurde ein inhaltliches Protokoll der Veranstaltung zugesagt.
Wo finde ich das ?

Unter www.hilden.de/bplan139A habe ich es nicht gefunden.

Ich denke wir sind uns einig, dass ein Protokoll nur dann Sinn macht, wenn die beteiligten Parteien die Vollständigkeit und den sinngemäßen Inhalt des Protokolls nachlesen können.
Ansonsten ist eine einseitige Darstellung, noch nicht einmal aus bösem Willen, nicht auszuschließen.

Befremdlich finde ich schon den Begriff „Informationsveranstaltung“.
Das hat wenig mit dem offiziellen Begriff „Bürgerbeteiligung“ gemein.
Bürgerbeteiligung beinhaltet Einflussnahme, Information findet über eine bereits beschlossene Umsetzung statt.

Zu den Inhalten, die im Protokoll enthalten sein sollten:

=>**Parksituation Hofstraße**

- *durch die geplante Bebauung fallen ca 6 Parkplätze weg
- wie werden diese ausgeglichen?
- z.B durch kostenlose, ausgewiesene Parkmöglichkeiten der Anwohner Hofstraße auf BP 139A
- *sind die geplanten Parkplätze BP 139A für die Mieter kostenlos?
- wenn nicht, wird Parkraum des BP 139A frei bleiben und zusätzlicher Druck auf den Parkraum Hofstraße entstehen

=>**Verkehrsaufkommen Hofstraße**

- *der Bereich Hofstraße 136/139 bis 166/167 ist bereits heute quasi einspurig
- die Begegnung der Busse der Linie 03 stellt bereits heute ein Problem für den PKW-Verkehr dar
- der unvermeidliche LKW-Verkehr der Müllentsorgung verschärft das Problem
- die Annahme, dass die Mieter öffentlich geförderten Wohnraums nicht alle über Fahrzeuge verfügen ist eine Mutmaßung, die von leerstehenden Stellplätzen abgeleitet wird, realistischer ist die Annahme, dass zusätzliche Kosten für einen Stellplatz (sollten diese nicht kostenfrei zur Verfügung gestellt werden) vermieden werden, daher ist sehr wohl mit einer Verschärfung des Verkehrsaufkommens während der Stoßzeiten zu rechnen, hierzu gibt es seitens der Stadt Hilden kein Konzept (wie z.B. Ausweis der Hofstraße als Anliegerstraße, in Verbindung mit entsprechende Kontrollen zu den Stoßzeiten)

=>**Schallschutz**

- *die Auswirkung der Schallschutzmaßnahmen wurde nur für BP 139A untersucht
- über die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung im Umfeld wurde bei der Veranstaltung nur gemutmaßt

=>**Schmutzwasserkanal**

- *der Anschluss an den Schmutzwasserkanal -Karnaper Str., Richtung Bolzplatz- wurde zugesagt

Bau-/Realisierungsphase BP 139A

- *LKW-Verkehr während der Bau-/Realisierungsphase
- die Begegnung von Individual-, Bus-, Müll-, LKW- und Bauverkehr wird in dem Bereich Hofstraße 136/139 bis 166/167 zum „Chaos“ führen
- an- und abfahrende LKW, in Verbindung mit wartenden LKW, ist in der heutigen 1spurigen Auslegung des Bereichs Hofstraße nicht möglich
- auch hierzu gibt es kein Konzept der Stadt Hilden
- es sollte geprüft werden, inwieweit die Führung des Baustellen-Verkehrs über den Bolzplatz (oder angrenzende Flächen) möglich ist
- *Vorteile

-es ist Platz für wartende LKW vorhanden, ohne fließenden Verkehr (inkl. Buslinie 03) zu behindern
-An- und Abfahrt zu und von der Baustelle kann unterschiedlich geführt werden (z.B Hofstraße hin, Karnaper Str. zurück)
=>auf die voraussehbare Situation weise ich nicht hin um später Recht zu haben, sondern um diese Situation zu vermeiden

Generell

=>Gewichtung der Beiträge von Teilnehmern der Veranstaltung

*die Beiträge direkt Betroffener (Hofstraße 136/139 bis 166/167) sollten stärker gewichtet werden als Beiträge von Anwohnern z.B. der Schürmannstr., die nicht direkt betroffen sind

Ausgleich für geminderte Wohnqualität

=>Mieter wird, auch für vorübergehend geminderte Wohnqualität, die Minderung der Miete zugestanden

-zur Vermeidung der „Diskriminierung“ von Eigentümern, könnte z.B. der Erlass der Grundsteuer während der Bauphase eine Idee sein

-auch die fachgerechte Sanierung, des betroffenen Bereichs der Hofstraße, könnten die Betroffenen der Stadt Hilden als Entgegenkommen anrechnen

Ich bitte um Übersendung des Protokolls vom 21.11.2024, sowie um eine kurze Stellungnahme.

Mit freundlichem Gruß
aus unserer schönen Itterstadt



Stellungnahme Bebauungsplan Nr.139A Hofstraße 150 inkl. Hinterland

Nach Einsicht des Bebauungsplans möchte ich Sie als Anwohnerin der Hofstraße bitten, meine nachfolgende Stellungnahme - wie von Ihnen angekündigt - im Sinne des Beteiligungsverfahrens zu prüfen.

Die geplante Bebauung ist m.E. überdimensioniert (zu viel, zu dicht, kein Schallschutz zur Bahntrasse...) und verschärft Probleme, die die Hofstraße schon jetzt hat. Probleme, die in den Planungsüberlegungen überhaupt nicht auftauchen bzw. in der Informationsveranstaltung kein Gehör fanden.

- Viele Haushalte auf der Hofstraße haben nicht nur einen, sondern gleich mehrere PKW. Dies ist erforderlich, weil die Berufstätigen mobil sein müssen. Nur für wenige Fahrzeuge gibt es Garagen oder Parkplätze auf eigener Fläche. Schon jetzt sind also auf der Hofstraße keine ausreichenden Parkmöglichkeiten vorhanden. Durch die weitere Bebauung der Hofstr. (Straßenführung, Zufahrtswege usw.) werden weitere Parkplätze verlorengehen. Auch die vor kurzem neu gebauten Garagen + Vermietung werden nicht ausreichen. Tiefgaragen sind in der neuen Bebauung nicht vorgesehen.
- Die Verkehrsführung auf der Hofstraße ist durch Parkmöglichkeiten auf beiden Seiten, Baumbepflanzung und Parkbuchten trotz der 30-Zonen-Regelung äußerst angespannt. Fahrzeuge müssen sich ausweichen, gleichzeitige Durchfahrten sind nicht möglich. Die Busse, die zeitgleich in der Hofstraße ankommen, warten jeweils am Anfang/Ende der Hofstraße und lassen sich wechselseitig passieren. Durch zusätzliche PKW und die geplante Stichstraße wird sich dieses Problem ebenfalls verschärfen.
- Dass Argument – Mieter im öffentlich geförderten Wohnungsbau benötigten keine Park- oder Stellplätze, weil sie keine Autos hätten, ist eine sozial-diskriminierende Feststellung. Wer sich als WBS-Berechtigter, Sozialhilfe oder Bürgergeldempfänger u.a.m. ein Auto zulegen kann, hat zumindest eine Chance auf einen vielleicht in Aussicht stehenden neuen Arbeitsplatz. Die Unzuverlässigkeit des hiesigen ÖPNV und die Erwartungen der Arbeitgeber an eine uneingeschränkte Mitarbeitermobilität fordern geradezu die Anschaffung eines Autos. Es ist also faktisch davon auszugehen, dass erheblich mehr Autos da sein und damit erheblich mehr Parkplätze benötigt werden. Sachliche Argumente einfach vom Tisch zu wischen – wie das des erhöhten Bedarfs für PKW-Parkflächen „Mieter im öffentlich geförderten Wohnungsbau hätten keine Autos“ übrigens ein Argument, das auch schon bei der Bürgerinformation zum Flüchtlingswohnheim zu hören war – verhindert bewusst eine seitens der Entscheidungsträger unerwünschte Diskussion. Mögliche und schon im Vorfeld absehbare Probleme, die klar benannt werden, gehören mit in die Bebauungsplanung.
- Werden die Bürger-Stellungnahmen zu dem Planverfahren bagatellisiert und klein geredet, um sich damit nicht ernsthaft auseinandersetzen zu müssen, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Katz. Schlimmer noch, damit dem Gesetz genüge getan wird, werden Bürgerbeteiligung und Bürgeranhörung ‚inszeniert‘ und sind eine Farce. So lässt sich demokratische Mitbestimmung auch vor die Wand fahren. Wenn es zu wirklichen Bürgeranhörungen/ Bürgerbeteiligung kommen soll und **dem Bürger nicht nur das Gefühl vermittelt** werden soll, **er hätte etwas zur Entscheidungsfindung beizutragen**, dann müssen auch alle Bürger-Überlegungen, (Problemfelder, Anfragen, Kritikpunkte ...) wahr- und ernstgenommen werden. Alles andere ist juristisch vielleicht eine Beteiligung der Öffentlichkeit

(gem. §3 Baugesetzbuch (BauGB), de facto aber eine Umgehung der gesetzlich verbrieften Beteiligung der Öffentlichkeit.

Auffallend bei den Plänen für die Hofstraße 150 ist, dass es sich erneut, wie schon bei dem beabsichtigten Bau einer für 200 Flüchtlinge geplanten Unterkunft - ebenfalls auf der Hofstraße - und der Errichtung einer PV-Anlage - jenseits der Bahnlinie an der Hofstraße - um bislang unbebaute Freiflächen handelt. Wieder soll damit in Hilden - einer NRW-Stadt mit einem ohnehin sehr hohen Anteil versiegelter Flächen - Freifläche verlorengehen. (Die Photovoltaikanlage ist, wie ich mittlerweile belehrt wurde, keine Flächenversiegelung. Aber wer sich das bei 3M anschauen mag, der versteht, dass es zumindest aussieht wie Flächenversiegelung. Nicht mal die zum ‚Abgrasen‘ eingesetzten Schafe gehen unter die Photovoltaikpaneele, geschweige denn, dass sie dort fressen würden was auch immer da ohne Sonne und Licht im Matsch wächst.)

Auffallend ist also, dass **für alle genannten Bebauungspläne Freiflächen von den Entscheidungsträgern priorisiert** werden. Fragt man sich doch warum?

Natürlich macht es mehr Arbeit, nach Alternativen zu suchen, aber in Zeiten, in denen niemand mehr den rasant fortschreitenden Klimawandel leugnen kann, sollte nachhaltig geplant werden.

- Die Reihenfolge muss deshalb sein: erst alle Möglichkeiten prüfen und ausschöpfen, die in Betracht gezogen werden können
 - z.B. sämtliche Dächer aller stadteigener Immobilien – Photovoltaik
 - Anmietung/Umbauten ungenutzter Gebäude/Firmenkomplexe – Flüchtlingsunterkünfte
 - Wohnungsneubauten - wie der geplante auf der Hofstraße 150 - auf bereits jetzt schon bebautem Grund und Boden (Abriss/Neubau/Umbau).

Das wird unter Umständen länger dauern und teurer werden als einfach per Ratsbeschlüssen auf Freiflächen ruck zuck Bebauungs-Tatsachen zu schaffen, die zukünftige Generationen ausbaden müssen.

Die Reihenfolge des Vorgehens ist m.E. falsch. Erst wenn alle alternativen Möglichkeiten in Betracht gezogen worden sind, sollte als allerletzte Option die Bebauung von Freiflächen angedacht werden. Das sind wir einer Stadt wie Hilden, dem Schutz der Umwelt und auch den nachfolgenden Generationen schuldig.

Vor meinem inneren Auge/ Ohr sehe/höre den Vorwurf „schon wieder ein NIMBY = Not In My Backyard“. Nein, ich bin nicht gegen Veränderungen, auch dann nicht, wenn sie vor meiner eigenen Haustür stattfinden. Aber ich bin der Meinung, dass mit dem Bebauungsplan Nr.139A Hofstraße 150 erneut alternative Möglichkeiten gar nicht erst in Betracht gezogen werden.

Politiker ebenso wie Entscheidungsträger in der Stadtverwaltung handeln (ehrenamtlich oder von Amts wegen) stellvertretend für die Bürger, das zumindest ist die politische Idee eines Mandats. Wo Entscheidungsträger mit schnellen Lösungen und unausgewogenen Entscheidungen (weil schnelle Lösungen die Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahmen zügig vorantreiben) Langzeitfolgen herbeiführen, die denen schaden, deren Interessen sie vertreten sollten, handeln sie gegen den erklärten Bürgerwillen.

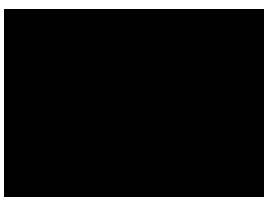
Ergänzungen zu meinen Fragen und Anmerkungen in der Bürgeranhörung vom 21.11.2024

Leider konnte ich am 21.11. morgens die neuen Unterlagen noch nicht einsehen bzw. herunterladen. Dies habe ich im Nachgang am Freitag, 12.11-2024 nachgeholt und möchte deshalb noch einige Hinweise zu Protokoll geben.

1. der Umweltbericht liegt noch nicht vor und wird deshalb später zu bearbeiten sein.
2. Die Artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2024 hat die früheren gutachterlichen Untersuchungen ergänzt und aktualisiert. Diese Erkenntnisse hat Schutzbedürfnisse klarer definiert und folgende Vorgaben gemacht:
Vermeidungs und Ausgleichsmaßnahmen für Fledertiere mit Einhaltung der Abrisszeiten von 01. Oktober bis 28. Februar. Dazu zur Kompensation der wegfallenden Möglichkeiten „müssen in die Fassaden der geplanten Gebäude insgesamt **mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere** für Fledermäuse fachgerecht eingemauert oder dauerhaft von außen angebracht werden.“
Bei **Fällungs- und Rodungsmaßnahmen** dies ebenfalls nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu machen. Dazu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen als notwendig vorgegeben. „Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen in den bereits gefälltten Obstbäumen) müssen an den verbleibenden Bäumen auf der Fläche des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung **mindestens drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen** angebracht werden. Von den Vogelnistkästen sollte einer als Nistplatz für Stare geeignet sein (Fluglochweite 45 mm).“
Hier sehen wir ein Problem, weil in dem Städtebaulichen Entwurf und der Erschließungsplanung noch **24 bzw. 15 Bäume** vorgesehen sind, aber im **B-Planentwurf nur noch 3 Bäume** ausgewiesen sind? Das ist nicht mit den Vorschlägen des Gutachters in Einklang zu bringen und muss geändert und entsprechend des Städtebaulichen Entwurfes bzw. der Erschließungsplanung festgeschrieben werden.
3. Zur Klimarelevanz gab es noch keine neueren Ausarbeitungen gegenüber den in den Sitzungsvorlagen der Jahre 2020 bzw. 2021 gemachten eher allgemein gehaltenen Äußerungen. (siehe unten) neueren Erkenntnisse zu massiv steigenden Klimafolgen müssen in diesem Verfahren des Jahres 2024 – 2025 berücksichtigt werden. Deshalb erwarten die Hildener Bürgerinnen und Bürger eine angepasste neue Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen.

Diese Anmerkungen bitte ich als Zusatz zu dem Protokoll und als Anregung zu der weiteren Beratungen aufzunehmen.

Mit besten Grüßen



SV 2021

Klimarelevanz:

Die Änderung der Verfahrensart bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat vom Grundsatz her keine klimarelevanten Auswirkungen.

Durch die Wahl des „Regelverfahrens“ werden die Umweltaspekte in einem Umweltbericht, der auch von der Begründung des Bebauungsplans losgelöst werden könnte, erläutert.

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der heutigen Situation zu einer höheren Grundstücksversiegelung.

Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser kann dennoch der Versiegelungsgrad abgemildert werden.

Das auf den versiegelten Flächen zusätzlich anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt.

Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.

Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aus heutiger Sicht aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden.

Dies ist aber im weiteren Bebauungsplanverfahren zu bewerten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im weiteren Planungsprozess untersucht und mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen benannt sowie in die städtebauliche Abwägung eingestellt
