

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 13.01.2026  
AZ.: IV/61.1\_261-00\_Hol

WP 25-30 SV 61/010

## Beschlussvorlage

### Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße:

1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. 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  
Rat der Stadt Hilden

11.02.2026

Vorberatung

15.04.2026

Entscheidung

Anlage 1: Planzeichnung A3

Anlage 2: Planzeichen-Legende

Anlage 3: Nebenplan Lärmpegel

Anlage 4: Textliche Festsetzungen+Hinweise

Anlage 5: Begründung+Umweltbericht

Anlage 6: Stellungnahmen der TöB

Anlage 7: Protokoll Bürgeranhörung 24.08.2023

Anlage 8: Anwesenheitsliste Bürgeranhörung 24-08-2023 (nicht öffentlich)

**Beschlussvorschlag:**

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

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:
  - 1.1 Schreiben der Westnetz GmbH mit Datum vom 06.09.2023

Kurzzusammenfassung:  
Zur Maßnahme wird mitgeteilt, dass keine Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des geplanten Vorhabens vorhanden sind. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Schreiben der PLEdoc GmbH mit Datum vom 07.09.2023

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Festsetzungen planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist und deshalb um eine weitere Beteiligung im Verfahren gebeten wird.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:  
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

- 1.3 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 05.10.2023

Kurzzusammenfassung:  
*Untere Wasserbehörde*

  1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken

2. Das in Aufstellung befindliche Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.
3. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen des Plangebietes.
4. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Das erstellte und mit der Stadt Hilden (Stadtentwässerung) abgestimmte Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren dem Kreis Mettmann zur Verfügung gestellt.

*Untere Bodenschutzbehörde*

Kurzzusammenfassung:

Allgemeiner Bodenschutz

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

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

Altlasten

Auf den im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien verzeichneten Altstandort mit der Nummer 35570/22 Hi wird in der Begründung ausreichend hingewiesen. Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans wurden die Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche aufgenommen. Die Flächen sind in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen worden. Der Schutzanspruch des Mutterbodens wurde ebenfalls in die textlichen Hinweise aufgenommen.

*Untere Immissionsschutzbehörde*

Kurzzusammenfassung:

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

Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Die Lärmeinwirkungen werden von den umliegenden Straßen und Schienen und auch durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (u.a. Betriebshof) sowie der Klinik am Park verursacht.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA1 – WA9) ausgewiesen werden

Es wird angeregt, die Verträglichkeit der Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes mit den angrenzenden Gewerbenutzungen und der Kliniknutzung in einer schalltechnischen Untersuchung nachweisen zu lassen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. In dem erstellten schalltechnischen Gutachten wird entsprechend auf die angrenzenden Nutzungen eingegangen.

*Kreisgesundheitsamt*

Kurzzusammenfassung:

In Teilen des Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes

1 zur DIN 18005 Teil 1 durch die Schallemissionen der angrenzenden Verkehrswege - zum Teil erheblich - überschritten (tagsüber bis zu 16 und nachts bis zu 21 dB(A) für die bestehenden Gebäude und 14 bzw. 15 dB(A) tags / nachts für die neu geplanten Gebäude an der Kirchhofstraße (Prognoseplanfall)). Die In den entsprechenden Bereichen des Plangebietes sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Die Auswirkungen des Verkehrs durch die Neuplanungen (Zusatzverkehr / Planstraße) auf die umgebende Wohnbebauung sind vernachlässigbar.

Folgendes ist hierzu anzumerken:

1. Im Kartenteil des Schallgutachtens sollten die Überschriften zu den Legenden ergänzt werden.
2. Im Textteil des Schallgutachtens sind manche Überschriften in den Tabellen unklar („Beurteilungspegel / 16. BImSchV“ trotz des Vergleichs mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005).
3. Im BP wurden laut dortiger Legende „Isophonenlinien der Lärmpegelbereiche mit Angabe des Schallpegels...“ zeichnerisch dargestellt. Die zeichnerische Darstellung ist jedoch aufgrund der weiteren zeichnerischen Darstellungen im Plan sehr schwer erkennbar und daher teilweise nicht nachvollziehbar. Außerdem ist anhand der Beschreibung in der Legende nicht klar, was dargestellt wurde (Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel?) Die Darstellungen sollten daher nochmals eindeutiger gestaltet werden.
4. Die textliche Festsetzung Nr. 11.1 scheint unvollständig.
5. Die in dem textlichen Hinweis Nr. 12 genannten mechanischen Lüftungseinrichtungen sind als textliche Festsetzung und nicht als Hinweis aufzunehmen (zumindest für den Fall von Um- oder Neubauten und – entsprechend der VDI 2719 - für Bereiche, in denen nächtliche Beurteilungs-pegel von über 50 dB(A) liegen).
6. Gleiches gilt für den textlichen Hinweis Nr. 11; die Grundrissgestaltung sollte ebenfalls – auf-grund der Höhe der Schallbelastungen - textlich festgesetzt werden (zumindest für den Fall von Um- oder Neubauten in den besonders betroffenen Bereichen).
7. Es sollten auch Angaben zu Freibereichen gemacht werden (Gärten / Terrassen / Balkone, Loggien), insbesondere, wenn diese in höher lärmbelasteten Bereichen vorgesehen sind, sowie die ggfs. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.
8. Hinweis:

Zu den Friedhofsflächen ist ein „Pietätsabstand“ von 10 m vorgesehen.

Hierzu verweise ich auf die „Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen (NRW)“. Hierin ist vorgegeben, dass Friedhöfe gegenüber Nachbargrundstücken durch Bäume, wintergrüne Hecken oder Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen sind. Dieses sollte bei den Planungen der an den Friedhof angrenzenden Flächen berücksichtigt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Anpassungen wurden vorgenommen.

Zu 2: Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Anpassungen wurden durch den Gutachter vorgenommen.

Zu 3: Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellungen wurden entsprechend deutlicher dargestellt.

Zu 4: Die gesamten textlichen Hinweise und Festsetzungen wurden vervollständigt und angepasst.

Zu 5+6: Die textlichen Hinweise wurden als Festsetzungen eingebracht.

Zu 7: Entsprechende Festsetzungen zu Balkonen und Loggien wurden getroffen.

Zu 8: Entlang der Grundstücksgrenze des Bebauungsplans und dem Friedhof befinden sich dichte Baum- und Heckenstrukturen. Diese werden durch die Baumaßnahme nicht tangiert und bleiben erhalten. Eine Sichtabschirmung ist daher gegeben. Des Weiteren werden die südlichen Fassaden der Häuser der allgemeinen Wohngebiete 6+7 begrünt und Balkone werden ausgeschlossen.

#### *Untere Naturschutzbehörde*

Kurzzusammenfassung:

##### 1. Landschaftsplan

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

##### 2. Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Bilanzierung der Eingriffe ergab ein rechnerisches Defizit von 3.750 Punkten. Dem Defizit wird im weiteren Verfahren noch eine konkrete Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der Planung zur Kompensationsmaßnahme abgegeben werden.

##### 3. Hinweis:

Da einige Bäume erhalten bleiben können und sollen, sind Maßnahmen zum Baumschutz gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (insbesondere keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenmassen im Kronentraufbereich von Gehölzen) vorzusehen, um Schädigungen aus Unachtsamkeit zu vermeiden und den dauerhaften Erhalt des Baumbestandes sicherzustellen. Die Maßnahmen sind während der gesamten Abbruch- und Bauarbeiten aufrechtzuerhalten.

##### 4. Artenschutz:

Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I konnte für planungsrelevante Vogel-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen.

Allerdings konnte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Gebäude Sommerquartiere von planungsrelevanten Fledermäusen vorhanden waren. Eine vollständige Kontrolle erfolgte nicht, es wurden lediglich Maßnahmen ergriffen, die eine Tötung beim Abbruch der Gebäude ausschließen sollten. Aus Sicht der UNB kann mit den vorgeschlagenen Maßnahmen auf S. 19 der ASP ausgeschlossen werden, dass das Verbot Nr. 1 (Tötungsverbot) des § 44 (1) BNatSchG erfüllt wird. Bei einem Abriss ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Die dafür zuständige Ansprechperson mit Kontaktdaten ist der UNB zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass das Verbot Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG (Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfüllt wird, da keine entsprechenden Untersuchungen vorliegen. Deshalb ist es aus Sicht der UNB erforderlich, dass die verlorengehenden Habitatstrukturen durch das Anbringen von Fledermausquartieren an den Neubauten ersetzt werden und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben.

Da in jedem Fall potentielle Hangplätze verloren gehen, ist es aus gutachterlicher Sicht erforderlich, beim Neubau Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse vorzusehen, obgleich keine konkreten Hinweise gefunden wurden, dass die Gebäude als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte fungieren. Es wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung vorgeschlagen, pauschal Ersatz in Form von 10 für verschiedene gebäudebewohnende

Arten geeignete Fledermauskästen<sup>2</sup> – davon 2 Stück wochen-stubengeeignet oder als Ganzjahresquartier geeignet – an Bestandsgebäude in der näheren Umgebung, zumindest aber bei den Neubauten zu erbringen.

Falls diese Ersatzmaßnahmen nicht durchgeführt werden sind aus Sicht der UNB Kartierungen zum Ausschluss des Eintretens des Verbots Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG erforderlich.

In den textlichen Hinweisen werden die Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse lediglich empfohlen. Aus Sicht der UNB stellen diese jedoch bei einem Verzicht auf Kartierungen eine verbindlich durchzuführende Maßnahme dar. Die Formulierung ist an die Vorgaben aus der ASP anzupassen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Kompensationsmaßnahmen mit aufgenommen wurden. Innerhalb des Plangebietes und innerhalb der Stadt Hilden stehen keine Flächen oder Maßnahmen für die Kompensation zur Verfügung. Die vollständige rechnerische Kompensation wird deshalb auf einem Teil der anerkannten Ökokontofläche „Götzenberg“ in Ratingen erfolgen. Das Ökokonto umfasst zwei Teilmaßnahmen: die Schaffung standortgerechten Laubwald durch Nutzungsverzicht (damit wird die bereits vorhandene hohe ökologische Wertigkeit und deren dauerhafter Fortbestand gesichert) und die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf ehemals intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Teilflächen. Für die benötigten 3.588 ÖWE wird eine Fläche von 970 m<sup>2</sup> beansprucht, die auf der Fläche Gemarkung Homberg, Flur 7, Flurstück 9 in Ratingen nachgewiesen werden. Die Kompensationsmaßnahme wird vertraglich mit dem Vorhabenträger abgeschlossen,

Zu 3: Entsprechende Hinweise wurden wie folgt aufgenommen:

„Für die bestehenden städtischen Bäume als auch für die Bäume im Baugebiet, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind im Rahmen von Baustelleneinrichtungen während der gesamten Abbruch- und Bauarbeiten 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.“

Zu 4: Die Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Da es sich bei den Bestandsgebäuden teilweise um denkmalgeschützte Gebäude handelt und da es keine konkreten Hinweise auf Fledermäuse gibt, werden die Ersatzmaßnahmen an den neuen Gebäuden festgesetzt. In den Hinweisen sind des Weiteren die Vermeidungsmaßnahmen enthalten. In den Hinweisen wurde zudem mit aufgenommen, dass die UNB über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren ist.

*Aus planungsrechtlicher Sicht*

Kurzzusammenfassung:

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht den FNP-Darstellungen der Stadt Hilden.

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

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.4 Schreiben der Stadtwerke Hilden mit Datum vom 05.10.2023

Kurzzusammenfassung:

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass für die Stromversorgung des Vorhabens eine

Transformatorstation innerhalb des Plangebietes notwendig ist. Ein Aufstellort mit einem Flächenbedarf von 4x5m (20m<sup>2</sup>) ist zu berücksichtigen. Der Aufstellungsort ist frühzeitig mit den Stadtwerken Hilden abzustimmen.

Ebenfalls gesichert ist die Wasserversorgung. Die Anschlüsse für Wasser müssen in direkt angrenzenden Hausanschlussräumen zur Straße erfolgen.

Eine Verlegung der Versorgungsleitungen in das Innere des Plangebietes ist mit einer Grunddienstbarkeit realisierbar. Für die Versorgungsleitungen ist eine Trasse innerhalb des Plangebietes ausgehend von der Zufahrt von der Kirchhofstraße zur Transformatorstation und den Hausanschlussräumen der Häuser vorzusehen.

Eine Erschließung der Häuser mit Glasfaser (FTTH) ist grundsätzlich möglich. Vorab ist ein Beschluss des Aufsichtsrates der Stadtwerke Hilden notwendig. Im Zuge der Erschließung sollte ein DN 100 Kabelschutzrohr aus dem öffentlichen Bereich bis in den Bereich der geplanten Hauseinführungen der einzelnen Gebäude mitverlegt werden.

Versorgungsanfragen sind frühzeitig bei den Stadtwerken Hilden zu stellen um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Bebauungsplan wurde ein Standort für die Transformatorstation mit den geforderten Maßen vorgesehen.

Die Anregungen zu den Versorgungsleitungen und einer möglichen Glasfaserleitung werden zur Kenntnis genommen.

#### 1.5 Schreiben Bund für Umwelt -und Naturschutz LV NW, Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 06.10.2023

Kurzzusammenfassung:

Die BUND Ortsgruppe Hilden weist darauf hin, dass es sich bei der Stellungnahme um eine vorläufige Stellungnahme und Bewertung handele. Dem Schreiben der BUND Ortsgruppe Hilden ist eine Anlage beigelegt.

##### 1. Grundsätzliches

Die BUND Ortsgruppe Hilden regt an, die Planung zu überdenken und listet entsprechend zunächst 3 Punkte auf:

- Bemängelt wird eine dichte Bebauung in unmittelbarer Nähe zum historischen Hildener Hauptfriedhof. Der Maßnahmenbereich ist stadtklimatisch, ökologisch und wasserwirtschaftlich eine wichtige Grünfläche.
- Bemängelt wird auch, warum ein städtisches Grundstück in Anspruch genommen werden soll um eine Tiefgarageneinfahrt zu errichten. Es wird die Frage gestellt, warum Teile des Friedhofsgeländes für die Sicherstellung privater Stellplatznachweise herangezogen werden sollen.
- Es wird angeregt, durch zurücklegen der Baulinie mehr Fläche für den Fußgängerverkehr zu gewinnen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Für den Fußgängerverkehr werden im Vergleich zum Bestand im Bebauungsplan mehr Flächen eingeräumt. Der teilweise im Bestand sehr enge Gehweg wird auf 2,50m verbreitert. Die Gebäude im Bereich der Straßenbäume werden durch die Anordnung von Baulinien ebenfalls zurückgesetzt. Hierdurch kann der Anregung gefolgt werden. Für die Umsetzung der originären Maßnahme des Investors werden und wurden zu keinem Zeitpunkt der Planung städtischen Grundstücke in Anspruch genommen. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über eine zu erstellende Privatstraße, welche über eine Einfahrt an die Kirchhofstraße angebunden wird. Es dürfen und werden keine Stellplatznachweise

auf öffentlichen Flächen geführt werden. Zur Sicherstellung einer ganzheitlichen Planung hat der Investor nach Wunsch der Stadt Hilden über sein eigentliches Plangebiet hinaus die privaten Grundstücke bis zum Bahndamm und Teile der Grundstücksflächen der Stadt Hilden mit überplant.

Im Vergleich zur Vorplanung wurde die Planung überarbeitet. Die Bebauung wirkt gelockter und wurde auch verringert. Bereiche mit einem erhaltenswerten Baumbestand wurden, wenn möglich, erhalten und gesichert. Die Gebäude wurden entsprechend möglichst so aufgeteilt, dass insbesondere die nord-östlichen Bestandsbäume nachhaltig erhalten bleiben konnten. Große Teile des Plangebietes sind bereits jetzt versiegelt. Die Freiflächenbereiche hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Haus Nr. 73 werden dauerhaft gesichert und verbleiben so wie im Bestand. Große Teile der Gebäude der Nachverdichtung werden auf Flächen ehemaliger Gebäude oder bereits versiegelten Flächen errichtet.

## 2. Verfahren

Kurzzusammenfassung:

Der BUND Ortsgruppe Hilden merkt an „In der Informationsveranstaltung am 24.08.2023 wurden mehrere Fragen gestellt, die noch nur teilweise und nicht hinreichend beantwortet wurden.

„Auch wurde erst auf Nachfrage klar geantwortet, dass die Vorstellung dort hauptsächlich dem „vorhabenbezogenen Teil des B-Planes“ betraf, da mehrere Grundstücke (Nr. 63, Nr. 69, Nr. 71 und Nr. 73) nicht in der Verfügungsgewalt des planenden Investors (Mountain Blue GmbH?) befindet.“

Des Weiteren merkt der BUND an, dass die Formulierung auf Seite 19 des Landespflegerischen Begleitplans (LBP) Fragen aufwirft. *„Die Realisierung des Vorhabens wird voraussichtlich in mehreren Schritten erfolgen, da für wesentliche Teile des nördlichen Bereiches bereits ein Investor bekannt ist, während es sich im mittleren südlichen Bereich (WA 7) um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt“*

Darauf basierend wird seitens des BUND angemerkt, dass die geplanten Festsetzungen auf der Seite 21 des LBP nicht überzeugend wirken:

*„Wasserdurchlässige Beläge“*

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

Im Anschluss zitiert der BUND Ortsgruppe Hilden aus der Begründung:

*„Die Festsetzung hat insbesondere die Aufgabe, der Verringerung negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung infolge von Versiegelungen entgegenzuwirken dient aber mittelbar auch der Minderung stadtklimatischer Auswirkungen.“*

Der BUND Ortsgruppe Hilden schreibt hierzu „schon wegen dieser eingeschränkten und etwas unklaren Informationslage kann hier nur eine vorläufige Bewertung und Stellungnahme erwartet werden.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan in Gänze vorgestellt und diskutiert. Wie im vorhergehenden Punkt beschrieben hat der Investor nach Wunsch der Stadt Hilden über sein Plangebiet hinaus entsprechende Planungen vorgenommen, um ein nachhaltiges ganzheitliches städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Die Flächen mit den Flurstücknummern 176, 454, 646 und 647 der Flur 59, Gemarkung Hilden, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (IM Mountain Blue GmbH). Der Bebauungsplan wurde jedoch noch um weitere private Flächen und Flächen der Stadt Hilden erweitert. Wann und ob diese Fläche bebaut werden, ist nicht bekannt. Dies ist im Erläuterungsbericht zur Offenlage entsprechend formuliert.

Hinsichtlich wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Flächen sei angemerkt, dass es sich hierbei um eine bewährte wirksame Maßnahme handelt, notwendige Flächen zu befestigen und gleichzeitig den Regenwasserabfluss zu verringern. Zudem wird das anfallende Regenwasser, bis auf die vorderen Dachflächen der Gebäude an der Kirchhofstraße, einer Versickerung vor Ort zugeführt.

### 3. Regenwasserversickerung, Boden, Starkregen, Überflutungsgefährdung, Baumschutz und Artenschutz

Kurzzusammenfassung:

Der BUND sieht das Gebiet aufgrund der in der Überschrift genannten Randbedingungen als „ökologische und wirtschaftliche Schicksalseinheit“ und merkt an, dass eine Teilbebauung ohne hinreichende Berücksichtigung der Nachbarbelange zu keinem gemeinwohlorientierten Ergebnis führen könne.

*Starkregen*

Es wird angemerkt, dass in dem städtebaulichen Entwurf, der dem STEA vorgelegt wurde, im hinteren Bereich von Grundstück Haus Nr. 73 zu lesen war „Grünfläche / schadlose Staufläche für Starkregenereignisse freihalten“ und im aktuellen Entwurf dies nicht mehr zu lesen ist. Auch ist in der aktuellen Planung eine Aufschüttung des zu bebauenden Teilgeländes vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umkehr des Gefälles der Erschließungsstraße für normale Regenereignisse eine Entlastung bedeutet, bei stärkeren Ereignissen eine „Versickerung zu Lasten der Nachbarn“ wirksam werde.

Des Weiteren weist der BUND Ortsgruppe Hilden auf den Punkt 2.4 im landespflegerischen Fachbeitrag hin „Bei extremen Starkregenereignissen steht nahezu das gesamte Plangebiet unter Wasser, dabei werden maximale Wassertiefen von 1 - 2 m erreicht (Abbildung 6).“ Es wird angemerkt, dass zur geplanten Situation mit der Aufschüttung keine Einschätzung getroffen wurde.

*Boden und Altlasten*

Der BUND Ortsgruppe Hilden sieht trotz erfolgter Bohrungen keine hinreichende Sicherheit hinsichtlich des Altlastenverdacht.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die „oberen Bodenschichten für eine Versickerung ungeeignet sind.“

*Baumschutz*

Der BUND merkt an, dass die derzeitige Situation hinsichtlich der Klimabelastung als gering angesehen wird. Eine Aussage, wie dies mit der Fällung von 33 Bäumen zu bewerten sei, sei nicht gefunden worden. Hierbei 27 innerhalb des Geländes und 6 Bäume in der Kirchhofstraße. Von den 6 Bäumen der Kirchhofstraße könnten 5 mit geringer Umplanung nach Einschätzung des BUND erhalten werden.

Des Weiteren wird angemerkt, dass lt. Landespflegerischem Begleitplan 3 Bäume festgesetzt werden. Es wird bezweifelt, dass die Buche bei Bauarbeiten erhalten werden könne und verweist als Beispiel auf die Buche des Geländes „Schmitze Büschgen“ und die Buche an der Lindenstraße nach Kanalbauarbeiten.

*Artenschutz*

Seitens des BUND Ortsgruppe Hilden wird angemerkt, dass zu Fragen des Artenschutzes hinreichende Erkenntnisse vorhanden seien, um intensive Nachprüfungen vorzunehmen. Aufgezählt werden sowohl Fledertiere als auch Gartenrotschwanz sowie wegen des nahen Bahndammes der S-Bahn eventuelle Vorkommen von Reptilien. Es werden nähere Untersuchungen mit Detektoren und Befragungen der dortigen Anwohner und Anwohnerinnen „erwartet“. Erst nach solchen Untersuchungen solle eine Bewertung „Ist zu Soll“ und den notwendigen Ausgleich erfolgen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

*Starkregen:*

Der besagte Kommentar „Grünfläche / schadlose Staufläche für Starkregenereignisse freihalten“ war ein interner Kommentar, bevor ein Entwässerungskonzept bzw. eine Starkregenuntersuchung stattgefunden hat. Der Kommentar wurde in den nachfolgenden

Unterlagen entfernt. Für das Gebiet wurde eine umfangreiche Untersuchung hinsichtlich des Starkregens und ein Entwässerungskonzept erstellt. Mittels einer Simulation auf Basis eines Höhen- und Abflussmodells wurden Starkregenereignisse simuliert. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Umsetzung der Vorhaben des Vorhabenträgers keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke erfolgen.

Entsprechende Erkenntnisse werden im Erläuterungsbericht ergänzt.

*Boden und Altlasten:*

Im Zuge der Umsetzung müssen Untersuchungen hinsichtlich der Altlastenverdachtsflächen erfolgen. Diese können nicht im Vorfeld durchgeführt werden, da auf dem Großteil der zu bebauenden Flächen noch Bestandsgebäude vorhanden sind. Erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine fachgutachterliche Begleitung notwendig. Die oberen Bodenschichten werden durch die Baumaßnahme abgetragen und durch versickerungsfähiges Material ersetzt. Zudem werden die Versickerungsanlagen so gebaut, dass eine Versickerung möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass auch schon im Bestand eine Versickerung stattfindet.

*Baumschutz:*

In der Kirchhofstraße befinden sich 5 Straßenbäume und nicht wie aufgezählt 6. Durch die Anpassung der Planung, insbesondere der Baulinien, können 4 dieser Bäume nach derzeitigem Stand erhalten bleiben. Ein Baum muss gefällt werden, da sich dieser im zukünftigen Zufahrtsbereich befindet. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht nicht bzw. wurde im Vorfeld mehrmals geprüft und verworfen. Insgesamt werden 7 prägnante Bäume innerhalb des Planungsgebiets zum Erhalt festgesetzt. Die Gebäude und die Tiefgarage wurde so angepasst, damit diese außerhalb der Kronenbereiche sind. Alle Bäume im Grenzbereich zum Friedhof können erhalten werden. Durch die optimierte Planung müssen nur 18 Bäume anstatt den benannten 33 gefällt werden, wenn die Baumaßnahmen komplett durchgeführt werden.

*Artenschutz:*

Eine Betroffenheit, also das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinsichtlich der seitens des BUND benannten Reptilien ist wegen der ungeeigneten Habitatstrukturen in den geplanten Bauflächen ausgeschlossen. Gleiches gilt für den Gartenrotschwanz. Für Fledermäuse trifft der Bebauungsplan im Sinne einer worst-case-Betrachtung entsprechende Regelungen für nachfolgende Verfahrensschritte (ergänzende Untersuchungen beim Abriss und die Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzquartieren auch ohne konkreten Nachweis der Betroffenheit). Daher stehen die artenschutzrechtlichen Belange dem Vorhaben nicht generell entgegen, potentielle Konflikte sind auf nachgeordneter Ebene zu lösen und erforderliche Regelungen getroffen. Im Bauleitplanverfahren bedarf es somit keiner weiteren Untersuchungen. "Befragungen" sind keine rechtssicheren Instrumente.

1.6 Schreiben Landesbetrieb Straßen.NRW Regionalniederlassung Rhein-Berg. Außenstelle Köln mit Datum vom 06.11.2023

Kurzzusammenfassung:

Der Landesbetrieb Straßen.NRW teilt mit, dass das Plangebiet an der Landesstraße 402 sich innerhalb einer Ortsdurchfahrt befindet und erklärt, dass Sichtdreiecke den Planunterlagen beigelegt wurden.

Sichtdreiecke und Zufahrt

Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass die Bäume an der Kirchhofstraße im Sichtdreieck der Ein- und Ausfahrt stehen und daher keine freie Sicht beim Ein- und Ausfahren gewährleistet werden kann, insbesondere auch auf heranfahrende Radfahrer. Es wird angeregt eine Umplanung vorzunehmen.

Es wird zudem ein Detailplan zum Nachweis von Schleppekurven und Sichtnachweisen gefordert.

Laut Einschätzung des Landesbetriebs Straßen.NRW nutzen einfahrende Fahrzeuge den gesamten Schutzstreifen mit, eine Schleppkurve für ausfahrende Fahrzeuge fehlt. Es ist auch nicht klar, welche Fahrzeuge in das Plangebiet einfahren. Es soll geklärt werden, welche Schleppkurven zugrunde gelegt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aus- und Einfahrt des Plangebietes wird mit 7,00m Breite und 4,50m Durchfahrtsbreite geplant. Dadurch müssen einfahrende Fahrzeuge nicht auf ausfahrende Fahrzeuge warten. Grundsätzlich fahren nur PKW und ggf. Paketdienste in die Privatstraße ein, Müllfahrzeuge sind nicht vorgesehen. Es ist nicht auszuschließen, dass in seltenen Fällen Möbeltransporte die Privatstraße nutzen oder Rettungsfahrzeuge. Entsprechende Schleppkurven wurden hinterlegt.

Der Baum unmittelbar vor der Grundstückszufahrt muss gefällt werden, die restlichen Straßenbäume werden möglichst erhalten. Das Sichtdreieck zeigt auf, dass die Sicht durch die Bestandsbäume etwas eingeschränkt ist, dies gilt jedoch nur für Fahrzeuge und Radfahrer aus Richtung Norden (Fahrtrichtung Süden, Unterführung). Aufgrund dessen, dass die Gebäude im Vergleich zum heutigen Zustand zurückversetzt werden und die Fahrzeuge bei etwaiger Sichtbehinderung noch etwas Vorsetzen können (die Fläche ist ausreichend groß), ohne auf die Fahrbahn zu fahren, werden keine Bedenken gesehen. In das Verkehrsgutachten wurden Schleppkurvenpläne ergänzt. Als Referenzfahrzeug ist ein großer LKW angesetzt, der mit der Länge eines Feuerwehrleiters identisch ist. Aufgrund der großen Durchfahrtsbreite bestehen keine Konfliktsituationen mit ein- und ausfahrenden Fahrzeugen. Die Sichtdreiecke wurden noch einmal auf die aktuelle Planung überprüft.

*Eingriff Landesstraße:*

Kurzzusammenfassung:

Bei einem direkten Eingriff auf die Landesstraße muss ein Sicherheitsaudit durchgeführt werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass aus dem B-Plan heraus gegenüber dem der SBV keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven oder passiven Schallschutz geltend gemacht werden können.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Es erfolgt kein direkter Eingriff auf die Landesstraße außer einer Bordsteinabsenkung. Falls ein Sicherheitsaudit notwendig ist, wird die im Zuge der Fachplanung Verkehrsanlagen im weiteren Verfahren abgewickelt.

Der Hinweis zum Schallschutz wird zur Kenntnis genommen.

**2. die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 261 für den Bereich der Grundstücke Kirchhofstraße 61-73 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Mitte zwischen der Kirchhofstraße und den Grundstücken des Hauptfriedhofs. Es wird im Norden und Osten durch die Grundstücke des Hauptfriedhofs, im Süden durch die Grundstücke der Bahnlinie und im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kirchhofstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,97 ha (9.700m<sup>2</sup>). Es umfasst die Flurstücke 176, 454, 455, 568, 595, 646, 647 und 976 sowie einen rd. 590 qm großen Teil des Flurstücks 426, welches noch Teil des städtischen Grundstücks des Hauptfriedhofs ist und heute als Betriebshof für die städtische Grünunterhaltung genutzt wird. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 59 der

Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 261 ist es, im Plangebiet neuen Wohnraum zu schaffen, um dem hohen Bedarf nach innenstadtnahem Wohnen gerecht zu werden. Durch die Einbeziehung der Grundstücke bis zum Bahndamm und des Betriebshofs soll eine einheitliche und geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Die rückwärtigen Grünbereiche des Grundstücks Kirchhofstraße Nr. 73 werden planerisch gesichert. Aspekte wie klimagerechtes Bauen sowie die Schaffung eines Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum bzw. preisgedämpftem Wohnungsbau sind ebenfalls Ziele der Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 lässt sich diese Wohnnutzung ermöglichen, die sich in die Umgebungsstruktur einfügt und eine Nachverdichtung ermöglicht.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht mit Stand vom Januar 2026 zu Grunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 261 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 28.09.2022 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Hilden am 24.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden danach gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 24.08.2023 an dem Verfahren beteiligt. Der erstellte Bebauungsvorschlag des durch die Eigentümer beauftragten Architekturbüros sowie ein Vorentwurf des Bebauungsplans wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Ziel der Bürgeranhörung war es, ein Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der Planung zu erhalten und Anregungen aufzunehmen.

Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Vom 04.09.2023 bis einschließlich 06.10.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Es gingen Anregungen und Hinweisen städtischer Dienststellen ein. So wurden nach Hinweisen der Feuerwehr und von Seiten des Sachgebietes Straßenbau / Verkehrswesen die Feuerwehruzufahrts-, Aufstellflächen und Feuerwehrebewegungszonen geprüft. Die Zufahrt ist mit 7,00 m Breite und einer Höhe von 4,50 m ausreichend dimensioniert, eine Feuerwehrebewegungszone wurde entsprechend festgelegt. Zu den Hinweisen der Aufstellflächen und Rettungswege wird in das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Von Seiten der Stadtentwässerung wurde auf die Aspekte der Versickerung von Regenwasser und die Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse hingewiesen. Im Verfahren wurde ein Entwässerungskonzept inkl. Abflusssimulation und Höhenmodell erstellt. Darin wurden die Auswirkungen von Starkregenereignissen untersucht und Versickerungsmöglichkeiten aufgezeigt. Von Seiten des Sachgebietes Grünflächen ergingen Anregungen zum Erhalt von Bäumen, dem Ausgleich, zur Festsetzung zur Dachbegrünung und zur Notwendigkeit der Ergänzung einer Pflanzliste ein. Den Anregungen wurde gefolgt.

Am 02.04.2025 wurde aufgrund der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Stadt Hilden ein geänderter städtebaulicher Entwurf im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Auf den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern wird verzichtet, die Bebauungsdichte wurde verringert, die Hauptzufahrt etwas verschoben.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage noch vor den Sommerferien (NRW) 2026 möglich.

Alle dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten und Fachbeiträge stehen im Internet unter folgendem Link zur Verfügung:

[www.hilden.de/bplan261](http://www.hilden.de/bplan261) oder unter der Internetadresse [hilden.de/bplanverfahren](http://hilden.de/bplanverfahren) (bitte klicken Sie in der Karte das rot markierte Plangebiet Bebauungsplan 261 Kirchhofstraße).

Folgende Gutachten und Beiträge können dort eingesehen werden:

- Artenschutzgutachten, Umweltbüro Essen
- Verkehrsgutachten, büro stadVerkehr
- Schallschutzgutachten inkl. Karten, Hansen+Partner Ingenieure GmbH
- Bodengutachten, Dipl.- Geologin Veronika Steinberg
- Entwässerungskonzept
- Ergebnisbericht Starkregenuntersuchung und Anlagen
- Kampfmittelbeseitigung mit Karte
- Landespflegerische Fachbeitrag (LFB) inkl. Karte 1 und 2

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, einer Begrünung der Flachdächer und der Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort (außer der vorderen Dachflächen an der Kirchhofstraße) wird der Versiegelungsgrad abgemildert.

Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Folgen für das Schutzgut Klima möglichst gering zu halten.

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 und der gesetzlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht barrierefrei errichtet.

Die Gestaltung des Plangebiets bzw. der Gebäude und Wohnungen hinsichtlich einer Barrierefreiheit, beispielsweise für seh- oder hörbehinderte Menschen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.



# "Kirchhofstraße 61 - 73"

## Legende Planzeichnung

Stand Januar 2026

### IV Zeichnerische Festsetzungen

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

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze

II

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

38-43° / 0°-5°

Dachneigung



Firstrichtung

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



Baulinie



Baugrenze

o / g / a

offene / geschlossene / abweichende Bauweise

SD / FD / PD

nur Satteldächer / Flachdächer / Pultdächer zulässig

E

nur Einzelhäuser

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



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

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



private Grünfläche

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



Erhaltung Bäume

#### 7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)



Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen

#### 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung:  
Trafostation

#### 9. Sonstige Planzeichen



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

Tg, GSt, St

Tiefgarage (Tg), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Stellplätze (St)



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



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



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



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



51,86m über NHN

Höhenbezugspunkt (HBP) über NHN (§ 9 Abs.3 BauGB)



59 dB(A)

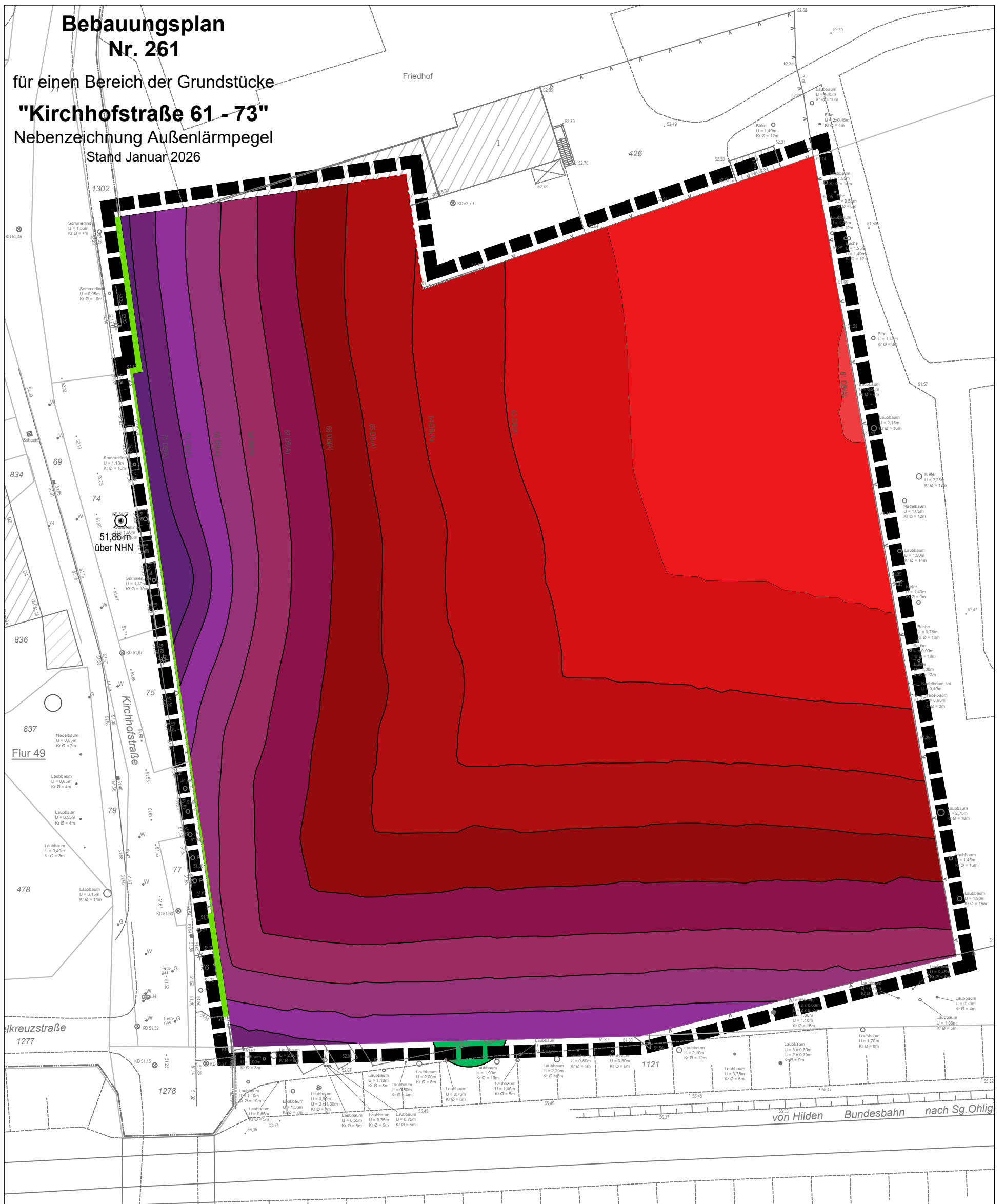
Isophonenlinien der Lärmpegelbereiche mit Angabe des Schallpegels. Jede Linie stellt 1dB(A) dar.















Feuerwehrebewegungsflächen (nachrichtliche Darstellung)

# Bebauungsplan Nr. 261

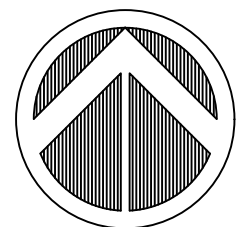
für einen Bereich der Grundstücke  
**"Kirchhofstraße 61 - 73"**  
 Nebenzeichnung Außenlärmpegel  
 Stand Januar 2026



	<b>Außenlärmpegel 61 dB (A)</b>		<b>Außenlärmpegel 68 dB (A)</b>
	<b>Außenlärmpegel 62 dB (A)</b>		<b>Außenlärmpegel 69 dB (A)</b>
	<b>Außenlärmpegel 63 dB (A)</b>		<b>Außenlärmpegel 70 dB (A)</b>
	<b>Außenlärmpegel 64 dB (A)</b>		<b>Außenlärmpegel 71 dB (A)</b>
	<b>Außenlärmpegel 65 dB (A)</b>		<b>Außenlärmpegel 72 dB (A)</b>
	<b>Außenlärmpegel 66 dB (A)</b>		
	<b>Außenlärmpegel 67 dB (A)</b>		

## Nebenzeichnung Außenlärmpegel

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)  
 gem. DIN 4109:2018-01, Schallausbreitung  
 im Freifeld



1:500

# I **Textliche Festsetzungen**

## 1 **Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA8) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Beherbergungsgewerbe und Tankstellen unzulässig.

## 2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die zulässigen Höhen baulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt und über die Dachneigung festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt beträgt für das gesamte Gebiet 51,86m ü. NHN.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als obere Kante des Satteldaches.

Die Gebäudehöhe (GH) ist durch die Oberkante des Gebäudes definiert.

2.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in den einzelnen Wohngebieten (WA1-WA8) wie folgt festgesetzt:

WA1: FHmax. = 16,40m ü HBP	WA2: GHmax. = 06,40m ü HBP
WA3: FHmax. = 15,90m ü HBP (Frontseite Kirchhofstraße)	WA4: GHmax. = 14,10m ü HBP (III VG) und 11,10m ü HBP (II VG)
WA5: GHmax. = 14,10m ü HBP	WA6: GHmax. = 11,10m ü HBP
WA7: GHmax. = 08,10m ü HBP	WA8: FHmax. = 15,90m ü HBP (IIIVG) 11,10m ü HBP (II VG), 5,55m ü HBP (I VG)

## 3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 und 23 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 3 und WA8 wird für die oberen Geschosse festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie ausnahmsweise auf bis zu 50% der Fassadenlänge um bis zu 0,25m überschritten werden kann.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 3 und WA8 wird für die Dachtraufe festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie ausnahmsweise auf bis zu 100% der Fassadenlänge um bis zu 0,25m überschritten werden kann.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist Überschreitung der Baugrenze durch Balkone gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,00 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppe (Aufzählung nicht abschließend) ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA6 und WA7 sind Balkone an den östlichen Fassaden (Blickrichtung Friedhof) ausgeschlossen.

#### **4 Tiefgaragen und Stellplätze**

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA8) sind Tiefgaragen (Tg) nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1,3,4,5,6 und 7) sind Gemeinschaftsstellplätze (GSt) nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA8 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

#### **5 Bedingtes Baurecht**

**(gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2)**

Die Entwicklung der im Allgemeinen Wohngebiet WA7 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind erst zulässig, wenn die notwendige verkehrliche Erschließung vom nördlich angrenzenden Grundstück hergestellt wurde.

#### **6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs- 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten GFL1, GFL2, GFL3, GFL4 und GFL5 gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- GFL-Fläche 1: für die Nutzung durch Ver- und Entsorger, Leitungen, Rettungskräfte, Anlieger, für die Allgemeinheit und Eigentümer, sowie Anlieger und Eigentümer des südlich angrenzenden zu erschließenden Grundstücks.
- GFL-Fläche 2 Tiefgaragenrampe: für die Nutzung durch Rettungskräfte, Anlieger und Eigentümer der Tiefgarage, sowie Anlieger und Eigentümer der Tiefgarage auf dem südlich angrenzenden Grundstück.
- GFL-Fläche 3: für die Nutzung durch Ver- und Entsorger, Leitungen, Rettungskräfte, Anlieger, für die Allgemeinheit und Eigentümer, sowie Anlieger und Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke.
- GFL-Fläche 4: Für die Nutzung durch Ver- und Entsorger, Rettungskräfte, Anlieger, für die Allgemeinheit und Eigentümer.
- GFL-Fläche 5: Für die Nutzung durch Ver- und Entsorger, Leitungen, Rettungskräfte, Anlieger, für die Allgemeinheit und Eigentümer.

## **7 Nebenanlagen**

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

- 7.1. Nebenanlagen im Sinne von § 62 (1) BauO NRW außerhalb der bebaubaren Grundstückfläche sind bis auf Terrassen nicht zulässig. Die Terrassen dürfen die jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten und max. in einer Tiefe von 3,50m errichtet werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW zulässig:

- Fahrradabstellplätze in dem gem. Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang.
- Überdachungen oder Boxen in dem gem. Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang.
- Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten entsprechen.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 8.1 Die als private Verkehrsfläche gekennzeichneten Flächen sind mit ausschließlich dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zu errichten. Es ist ein Abflussbeiwert von maximal 0,5 zu gewährleisten.

Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit Rasengittersteinen zu errichten.

- 8.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Befestigungen von Terrassen, Gartenwegen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, oder die Entwässerung über die angrenzenden Grünflächen sicherzustellen.

- 8.3 In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Aufschüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sowie eine Gestaltung mit Kunstrasen, sind unzulässig.

- 8.4 An den neu zu errichtenden Gebäuden WA1, WA3, WA5, WA6 und WA7 sind je allgemeinem Wohngebiet 2, insgesamt 10 geeignete Fledermauskästen anzubringen. Die Kästen in WA7 müssen als Ganzjahresquartiere geeignet sein.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn Kartierungen zum Ausschluss des Eintretens des Verbots Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG durchgeführt werden.

Insekten:

Zur Verringerung von Störwirkungen sind für Straßen- und Wegebeleuchtung innerhalb des Plangebietes insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

8.5 Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen  
(gem. § Abs. 1a Bau GB)

Die vollständige rechnerische Kompensation wird auf einem Teil der anerkannten Ökokontofläche „Götzenberg“ in Ratingen erfolgen. Das Ökokonto umfasst zwei Teilmaßnahmen: die Schaffung standortgerechten Laubwald durch Nutzungsverzicht (damit wird die bereits vorhandene hohe ökologische Wertigkeit und deren dauerhafter Fortbestand gesichert) und die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf ehemals intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Teilflächen. Für die benötigten 3.588 ÖWE wird eine Fläche von 970 m<sup>2</sup> beansprucht, die auf der Fläche Gemarkung Homberg, Flur 7, Flurstück 9 in Ratingen nachgewiesen werden.

**9 Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)**

9.1 **Dachbegrünungen**

Die oberste Dachfläche der Flachdächer in den allgemeinen Wohngebieten WA 4,5,6 und 7 ist zu mindestens 80% dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

Fahrradboxen und Fahrradüberdachungen sind vollständig extensiv und dauerhaft zu begrünen.

9.2 **Fassadenbegrünung**

Die östlichen Fassaden der allgemeinen Wohngebiete WA6 und WA7 (hin zum Friedhof gerichtet) sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist mittels einer eigenständigen Kletterhilfe zu realisieren. Es sind mindestens je 2 lfdm standortgerechte Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss jeweils mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

9.3 **Tiefgaragenüberdeckung**

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage, außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, Bodensubstrat mit einer Höhe von mind. 80cm anzulegen und bis auf außerhalb überbaubarere Grundstückflächen, auf die Verkehrsflächen und Zuwegungen zu den Häusern, Fahrradabstellplätzen und der Trafostation, mind. zu 80% intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**10 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB)**

Die im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Bei Wiederanpflanzung muss der Baum durch eine Neupflanzung gem. Pflanzliste, von der Mindestqualität Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang mind. 20 cm in

der nächsten Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) ersetzt werden. Die Neupflanzung muss innerhalb des Plangebietes erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es besteht eine Nachpflanzungsverpflichtung in mindestens gleicher Qualität wie beim ursprünglich festgesetzten Baum. Ist ein Baum abgängig oder muss aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.

**11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 auf Grundlage des § 44 LWG i.V.m § 55 WHG)**

11.1 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Kirchhofstraße zugewandten Dachflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1,3 und 8, sind in den städtischen Kanal abzuleiten. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aller anderen Flächen der einzelnen Grundstücke ist auf Grundlage des § 44 LWG NRW i.V.m § 55 WHG im Plangebiet in dezentralen Kiesrigolen, Hohlkastenrigolen und in den Arbeitsraumverfüllungen der Tiefgarage, gem. dem Entwässerungskonzept vom 21.08.2024 zu versickern.

**12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§9 Abs. 1. Nr 23 BauGB)**

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes  $R''_{w,ges}$  von Außenbauteilen sind im Bebauungsplan als Isophone bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109):

Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  [dB(A)]

III 61 - 65

IV 66 - 70

V 71 - 75

In WA1,3 und 8 sind Balkone und Loggien an der Westseite der Gebäude (Straßenseitig) nicht zulässig.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R''_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109 Teil 1.

$R''_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$  (6)

Dabei ist:  $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R''w_{ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R''w_{ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R''w_{ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S/s$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R''w_{ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $La$  [dB] ist in der Planzeichnung abgebildet.

Gem. VDI 2719:1987 ist bei Schlafräumen in Allgemeinen Wohngebieten bei einem Außengeräuschlärmpegel ab  $L_m > 45$  dB(A) eine schallgedämmte oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Für Schlafräume an denen eine Überschreitung eines Beurteilungspegels von  $L_m > 45$  dB(A) vorliegt, ist zur Sicherstellung des hygienischen Luftwechsels eine schallgedämmte oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Gem. DIN 18005 Bbl 1:2023-07 ist in Bereichen einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte eine geeignete Grundrissgestaltung für Schlafräume zu wählen. Die Anordnung von Schlafräumen der Gebäude WA1, WA3 und WA8 zur Kirchhofstraße hin, sind unzulässig.

Die Minderung der zu treffenden passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, insofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Außenlärmbelastung (z.B. unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude oder Eigenabschirmung) geringere Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 anzusetzen sind.

Die DIN 4109 wird im Planungsamt der Stadt Hilden vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

## 13

### **Einfriedungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 1,80m Höhe als Einfriedung zulässig. Eingebunden in die Hecken bzw. Sträucher sind nur Holzspriegel-, Machendrahtzaun- oder Stabgitterzäune bis max. 1,60m zulässig. Sichtschutz aus Kunststoffe, Holz, Metall sind ausgeschlossen.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **(§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)**

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

##### **Gauben**

In den mit WA1, WA4 und WA8 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Gauben nur als Schleppgauben auf max. 30% der Fassadenlänge zulässig und müssen gegenüber der Außenwand um 50 cm zurückbleiben.

## **III Textliche Hinweise**

### **1. Altlastenverdachtsfläche**

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist eine Betroffenheit von Teilen des Plangebietes aus. Gekennzeichnet ist die Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 35570/22 Hi. Ein Baugrundgutachten konnte keine organoleptischen Auffälligkeiten nachweisen. Aus altlastentechnischer Sicht sind daher keine weiteren Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Eine fachgutachterliche Baubegleitung des geplanten Bauvorhabens wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich

### **2. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) empfohlen. Ein Antrag auf Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wurde gestellt.

Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 10.05.2023 (Az. 22.5-3-5158016-93/23) nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

### **3. Vermeidungsmaßnahmen**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich der nicht planungsrelevanten Vogelarten sind außerdem Verbotstatbestände auszuschließen, sofern bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen vorgenommen wird. Da die Existenz von

Fledermausquartieren nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, bedarf es bei Durchführung von Abbruchvorhaben, mit wenigen zeitlichen Ausnahmen, spezieller Schutzmaßnahmen unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung. Die Umsetzung des Vorhabens zwischen Mitte April und Mitte August eines Jahres (Wochenstubezeit) sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) und gegebenenfalls Schutz- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

#### **4. Sichtfreimachung**

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

#### **5. Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes**

Sollten Bestandsbäume (Sommerlinde) entlang der Kirchhofstraße, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, im Rahmen der Umsetzung der Planung begründet entfallen müssen, sind diese zu Gunsten von fünf Neupflanzungen im städtischen Straßenraum zu ersetzen. Die Baumart ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

Am Standort ist auch eine teilweise Kompensation durch anderweitige Begrünungsmaßnahmen (z. B. Fassadenbegrünung) möglich.

#### **6. Bodenschutz**

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.

#### **7. Einsichtnahme außerstaatliche Regelungen**

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

#### **8. Satzungen der Stadt Hilden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 mit 1. Nachtrag vom 01.07.2024, § 6 Abs. 1 Richtzeichentabelle Nr. 1.3 vom 19.12.2025.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.01.2010.

#### **9. Schutz von Bäumen**

Für die bestehenden städtischen Bäume als auch für die Bäume im Baugebiet, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind im Rahmen von Baustelleneinrichtungen während der gesamten Abbruch- und Bauarbeiten 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.

## 10. Pflanzliste

### Pflanzliste 1 zur Pflanzung im Plangebiet (außer oberhalb der Tiefgarage)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoideis	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus in Sorten	Blüten- / Zierkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

## 11. Freiflächen

Auf den Freiflächen (z.B. Tiefgaragenüberdachung sollten möglichst arten- und blütenreiche Wiesen geschaffen werden.

## Bebauungsplan Nr. 261

für einen Bereich der Grundstücke

**Kirchhofstraße 61 – 73**

**Begründung zum Entwurf (Teil A)**

inkl. Umweltbericht (Teil B)

Stand: Januar 2026



Planungsbüro:

büro stadtVerkehr



Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Verwaltungssitz: Mittelstraße 55  
Bürostandort: Bahnhofsallee 11  
D-40721 Hilden

Ansprechpartner: Alexander Denzer

Tel: 02103 91159-12; Mail: [denzer@buero-stadtverkehr.de](mailto:denzer@buero-stadtverkehr.de)

Stand 21.01.2026

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	v
<b>Begründung (Teil A) .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Gesetzesgrundlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>9</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	9
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung .....	9
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes .....	10
<b>3. Bisheriges Planungsrecht .....</b>	<b>15</b>
3.1 Regionalplan .....	15
3.2 Flächennutzungsplan .....	16
3.3 Bebauungspläne .....	16
3.4 Sonstige Fachplanungen .....	18
3.5 Hochwasserschutz .....	21
3.6 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten .....	25
<b>4. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>5. Planungsinstrument .....</b>	<b>26</b>
5.1 Bebauungsplan im Regelverfahren .....	26
5.2 Bisherige Verfahrensschritte .....	27
<b>6. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>27</b>
<b>7. Planinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>31</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	31
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	31
7.3 Bauweise .....	33
7.4 Bedingtes Baurecht .....	35
7.5 Erschließung und Verkehr .....	35
7.6 Stellplätze, Garagen und Carports .....	36
7.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen .....	37
7.8 Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Starkregenereignisse .....	38
7.9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ..	41
7.10 Zuordnung der Flächen für den ökologischen Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen .....	43
7.11 Maßnahmen zum Schutz vor Lärm .....	44
7.12 Einfriedungen .....	45
7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzung .....	45
7.14 Altlastenverdachtsfläche .....	46
7.15 Kampfmittelverdachtsfläche .....	48
7.16 Feuerwehr und Brandschutz .....	48
7.17 Kosten .....	50
<b>Umweltbericht (Teil B) .....</b>	<b>53</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>53</b>

1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	53
1.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	54
1.3	Methodik der Bewertung	59
<b>2</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>60</b>
2.1	Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt	60
2.2	Fläche und Boden	63
2.3	Wasser	64
2.4	Luft und Klima	68
2.5	Landschaft und Ortsbild	69
2.6	Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	70
2.7	Kultur und Sachgüter	74
2.8	Sonstige Belange des Umweltschutzes	74
<b>3</b>	<b>Wechselwirkungen</b>	<b>75</b>
<b>4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>76</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich</b>	<b>76</b>
5.1	Vermeidung und Minderung	76
5.2	Naturschutzrechtliche Kompensation nach Numerischer Bewertung von Biotoptypen	76
<b>6</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>78</b>
6.1	Untersuchung von unterschiedlichen Standorten für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung	78
6.2	Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort	78
6.3	Planungsalternativen am beabsichtigten Standort	78
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>78</b>
7.1	Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	78
7.2	Maßnahmen der Überwachung	78
7.3	Zusammenfassung	79
7.3	Quellen	80

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1:</b>	<b>Übersicht über die Grenzen des Plangebietes</b> .....	10
<b>Abb. 2:</b>	<b>Straßenseitiger Blick auf die Bestandshäuser Kirchhofstraße Hs.-Nr. 67 (links) und Hs.-Nr. 69 bis 73 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr</b> .....	11
<b>Abb. 3:</b>	<b>Rückwärtige Gebäude Flurstück 647 (links), sowie das denkmalgeschützte Haus Kirchhofstraße Nr. 73 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr</b> 12	12
<b>Tab. 1:</b>	<b>Für das Plangebiet relevante Buslinien mit Linienverlauf</b> .....	13
<b>Abb. 4:</b>	<b>Luftbildausschnitt mit Blick auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung; Stand 2023 (Quelle: TIM-online)</b> .....	14
<b>Abb. 5:</b>	<b>Blick in die Kirchhofstraße; Stand Juli 2022</b> .....	14
<b>Abb. 6:</b>	<b>Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 04/2021</b> ....	15
<b>Abb. 7:</b>	<b>Ausschnitt aus der FNP Neuzeichnung der Stadt Hilden, Stand 2018 mit rechtskräftigen Änderungen; Quelle: GeoPortal Hilden</b> .....	16
<b>Abb. 8:</b>	<b>Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 239 der Stadt Hilden, Rechtskraft seit 08. Juli 2005; Quelle: GeoPortal Hilden</b> .....	17
<b>Abb. 9:</b>	<b>Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 260 der Stadt Hilden, Rechtskraft 08. Oktober 2015; Quelle: GeoPortal Hilden</b> .....	18
<b>Abb. 10:</b>	<b>Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 05.04.2023</b> .....	18
<b>Abb. 11:</b>	<b>Ausschnitt aus Klimafunktionskarte des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand September 2018</b> .....	19
<b>Abb. 12:</b>	<b>Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand September 2018</b> .....	20
<b>Abb. 13:</b>	<b>Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 2 - Starkregenindex 7); Stand September 2021; Quelle: GeoPortal Hilden</b> .....	22
<b>Abb. 14:</b>	<b>Simulation Ist-Zustand, Leinfelder Ingenieur 2024</b> .....	23
<b>Abb. 15:</b>	<b>Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für eine niedrige Wahrscheinlichkeit (&gt;HQ500) des LANUV; Quelle: GeoPortal Hilden</b> .....	25
<b>Abb. 16:</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand April 2025</b> .....	28
<b>Abb. 17:</b>	<b>Tiefgaragenstellplätze: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand April 2025</b> .....	37
<b>Abb. 18:</b>	<b>Oberflächenabflussmodell (Leinfelder Ingenieur); Stand November 2024</b> 40	40
<b>Abb. 19:</b>	<b>Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-0</b> 44	44

<b>Abb. 20: Altlastenkataster und Bodenfunktionskarte; Auszug aus dem GeoPortal Hilden; Stand 25. Mai 2023 .....</b>	<b>47</b>
<b>Abb. 21: Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr. 261., Stand Mai 2023.....</b>	<b>49</b>
<b>Abb. 22: Entwässerungskonzept (Leinfelder Ingenieure, Stand 05.02.2025) .....</b>	<b>66</b>
<b>Abb. 23: Überlagerung vorher / nachher t (Leinfelder Ingenieure, Stand 11.11.2024) .....</b>	<b>67</b>
<b>Abb. 24: Tabelle Kompensationsbedarf .....</b>	<b>77</b>

## Abkürzungsverzeichnis

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

## Begründung (Teil A)

### 1. Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die auf folgenden Rechtsgrundlagen beruhen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)

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

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert vom 12. August 2025 (BGBl. 189) geändert worden ist (Inkrafttreten (Art. 8 G vom 12.August 2025)).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 in der seit dem 01.01.2017 gültigen Fassung.
- Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 23.09.2022 in der seit dem 24.09.2022 gültigen Fassung, 1. Nachtrag 01.07.2024<sup>3</sup> 3 Abs. 9 – 11. § 4 Abs. 4, § 6 Abs. 1, Richtzeichentabelle Nr. 1.3, 19.12.2025.

## 2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Mitte zwischen der Kirchhofstraße und den Grundstücken des Hauptfriedhofs. Es wird im Norden und Osten durch die Grundstücke des Hauptfriedhofs, im Süden durch die Grundstücke der Bahnlinie und im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kirchhofstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,97 ha (9.700m<sup>2</sup>). Es umfasst die Flurstücke 176, 454, 455, 568, 595, 646, 647 und 976 sowie einen rd. 590 qm großen Teil des Flurstücks 426, welches noch Teil des städtischen Grundstücks des Hauptfriedhofs ist und heute als Betriebshof für die städtische Grünunterhaltung genutzt wird. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 59 der Gemarkung Hilden.

### 2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Die Grundstücke des Plangebietes sind im Besitz unterschiedlicher Eigentümer, die sich wie folgt auflisten lassen:

- Flurstücke 176, 454, 646 und 647 der Flur 59, Gemarkung Hilden, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (IM Mountain Blue GmbH, Philipp Tecklenburg)
- Ein Teilstück des Flurstücks 426 der Flur 59, Gemarkung Hilden, befindet sich im Eigentum der Stadt Hilden
- Flurstück 595 der Flur 59, Gemarkung Hilden, befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers
- Flurstück 568 der Flur 59, Gemarkung Hilden, befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers
- Flurstück 455 der Flur 59, Gemarkung Hilden, befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers
- Flurstück 976 der Flur 59, Gemarkung Hilden, befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers

Das Plangebiet von rd. 9.700 m<sup>2</sup> setzt sich im Bestand flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

- rund 1.800 m<sup>2</sup> mit Hauptgebäuden und zugehörigen Nebenanlagen,
- ca. 2.100 m<sup>2</sup> sonstige versiegelte Flächen (z.B. Zufahrten und Hofflächen).

- rund 5.8000 m<sup>2</sup> Gartenflächen, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet sind und Ziergrün sowie einige groß gewachsene Laub- und Nadelbäumen aufweisen.



Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

### 2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet besteht heute aus zum Teil leerstehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden, sowie einem Teil eines Gebäudes des städtischen Betriebshofes. Die Gebäude Kirchhofstraße Nr. 63 sowie Nr. 67 bis 73 gestalten sich als Straßenrandbebauung in Form von zwei bis dreigeschossige Einzelhäuser (teilweise inkl.

Dachgeschoss) mit traufständigem Satteldach. Diese weisen rotbraune Klinker- oder Putzfassaden auf. Die Gebäude Hs.-Nr. 63, 67, 69 und 71 sind aus bauhistorischer Sicht unbedeutend und stehen nicht unter Denkmalschutz. Gleiches gilt auch für die Gebäude Kirchhofstraße Nr. 61 und 65, welche von der Kirchhofstraße nach hinten abgerückt angeordnet sind. Insbesondere auf den Flurstücken 595 und 647 gibt es im mittleren Grundstücksbereich außerdem größere ein- und zweigeschossige Gebäude mit Flachdach. Der rückwärtige zweigeschossige Gebäudeteil des Hauses Nr. 67 weist außerdem eine Fassade im Fachwerkstil auf.

Durch den sich über die Jahrzehnte hinweg gewandelten Anspruch an das Wohnen und Arbeiten, insbesondere um den höheren Bedarf an Wohnfläche zu decken, wurden in der Vergangenheit an Bestandsgebäuden häufig Anbauten oder sonstige bauliche Anlagen in Richtung der rückwärtigen Gartenflächen geschaffen. In den hinteren Grundstücksbereichen des Plangebietes sind daher z.B. Gebäude in Form von eingeschossigen Bungalows mit Flachdach gebaut (Flurstücke 595 und 647). Oder es handelt sich um bauliche Anlagen wie Gartenhäuser, Schuppen, Hallen und Unterstände (Flurstücke 595, 646 und 568).

Das unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus Kirchhofstraße Nr. 73 aus dem Jahr 1903 bildet im Plangebiet eine städtebauliche Besonderheit. Das durch den Architekten Walter Furthmann erbaute Gründerzeit-Haus weist als markantestes Element ein achteckiges Türmchen auf. Die rückwärtigen Anbauten sind mit Klinkerfassaden versehen. Im Erdgeschoss des Gebäudes war zunächst eine Gaststätte und bis 2018 eine Apotheke untergebracht. Derzeit bietet in den Räumlichkeiten der Inhaber einer Naturheilpraxis seine Leistungen an. Im Gebäude ist außerdem die Praxis einer Fachärztin für Kinder- und Jugendmedizin angesiedelt.

Insgesamt gestaltet sich das Plangebiet aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht eher inhomogen.



**Abb. 2:** Straßenseitiger Blick auf die Bestandshäuser Kirchhofstraße Hs.-Nr. 67 (links) und Hs.-Nr. 69 bis 73 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr



**Abb. 3:** Rückwärtige Gebäude Flurstück 647 (links), sowie das denkmalgeschützte Haus Kirchhofstraße Nr. 73 (rechts); Quelle: büro stadtVerkehr

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Hs.-Nr. 63 bis 67 weisen großflächige Gartenanlagen auf, die zum Teil stark verwildert und größtenteils nur schwer zugänglich sind. Hier befinden sich zahlreiche große Nadelbäume (z.B. Fichten) sowie erhaltenswerte Laubbäume wie z.B. Magnolien, Buche, Rotbuche und Kirsche. Die großen rückwärtigen Freibereiche auf den Grundstücken der Hs.-Nr. 69 bis 73 weisen aufgrund der noch vorhandenen Nutzung mehr gestaltete und gepflegte Ziergartenflächen und ebenfalls groß gewachsene Laub- und Nadelbaumbestände auf. Insbesondere zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhof sowie zur Böschung des Bahndammes im Süden hin befinden sich dichtere Baumbestände.

Es gibt meist keine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke, da keine Vorgartenbereiche vorhanden sind. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Hs.-Nr. 65, hier ist ein ca. 1,50m hohen Stabgitterzaun als Einfriedung zum Grundstück hin verbaut worden.

Mit Ausnahme der noch bewohnten bzw. genutzten Gebäude Hs.-Nr. 61, 63 sowie 69 bis 73, weisen viele vorhandene Gebäude, Anbauten und Nebengebäude Schäden auf und sind teilweise augenscheinlich als baufällig zu beschreiben. Vor Umsetzung der Planung auf den Grundstücken Hs.-Nr. 65 – 67 werden diese baulichen Anlagen entfallen.

Das Plangebiet wird derzeit verkehrlich von der Kirchhofstraße aus erschlossen, es bestehen insgesamt 6 Zufahrten mit abgesenkten Bordsteinen.

Der Bahnhofpunkt Hilden Süd S, über den Anschluss an die S-Bahn-Linie S 1 besteht, liegt in direkter Nähe (ca. 100 m Luftlinie) zum Plangebiet. Hier besteht Anschluss an den schienengebundenen Regional- und Fernverkehr in Richtung Dortmund (u.a. über Düsseldorf) und Solingen. Die nächstgelegenen Haltestellen des straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befindet sich mit der Haltestelle Hilden Süd und der Haltestelle Hilden Stadtfriedhof an der L 403

(Kirchhofstraße) in direkter Nähe zum Plangebiet. Auch die Haltestelle Talstraße/Hilden Süd S befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 250 m).

An den genannten Haltestellen verkehren die folgenden Buslinien mit den beschriebenen Linienverläufen:

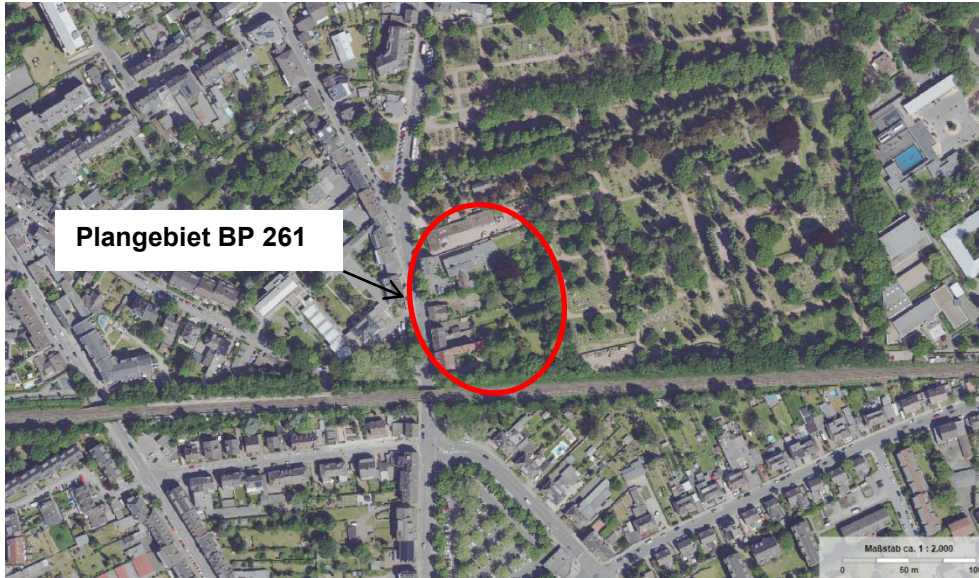
Linie	Linienverlauf
741	Mettmann-Kaldenberg – Mettmann-Jubiläumsplatz – Erkrath-Hochdahl S – Hilden, Gabelung – Hilden Süd S – Hilden, Südfriedhof und zurück
781	Düsseldorf-Gerresheim, Krankenhaus – Düsseldorf-Gerresheim S – Erkrath-Unterefeldhaus – Hilden Süd S – Hilden, Erika-Siedlung
782	Düsseldorf-Heinrich-Heine-Allee – Hilden Nord – Hilden Mitte – Hilden Süd S – Solingen Hbf. und zurück
785	Düsseldorf-Heinrich-Heine-Allee – Düsseldorf-Reisholz S – Hilden Mitte – Talstraße/Hilden Süd S - Langenfeld-Richrath – Langenfeld S und zurück

**Tab. 1: Für das Plangebiet relevante Buslinien mit Linienverlauf**

Zusätzlich verkehren die Busse der DiscoLinien DL4 und DL5 zwischen Erkrath und Hilden sowie zwischen Hilden und Haan, mit Halt an der Bushaltestelle Hilden Süd S.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung sowie wenigen kleineren Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe geprägt. Der städtische Betriebshof (Grünerhaltung) nördlich angrenzend an das Plangebiet wird an einen anderen Standort (Nordfriedhof) verlegt. Darüber hinaus ist die Friedhofsnutzung des angrenzenden Hauptfriedhofes präsent. Die Bahnstrecke der DB AG, deren erhöhter Bahndamm das Plangebiet nach Süden hin abgrenzt, prägt ebenfalls das Umfeld des Plangebietes. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich in der Hagelkreuzstraße außerdem die Remigius Klinik am Park. Diese ist jedoch keine Notfallklinik, es finden dort keine Notfalleinsätze mit Blaulichtbetrieb statt.

Die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung liegt überwiegend bei drei Vollgeschossen und Dachgeschossnutzung, mit zusätzlichen Anbauten in den rückwärtigen Bereichen, die eine niedrigere Geschossigkeit aufweisen. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, häufig ergänzt durch Dachgauben. Die rückwärtig gelegenen Gebäude sind zumeist mit Flach- oder Pultdächern ausgestattet.



**Abb. 4:** Luftbildausschnitt mit Blick auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung; Stand 2023 (Quelle: TIM-online)

In dem Abschnitt der Kirchhofstraße (L 403) an dem sich das Plangebiet befindet, besteht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Der Straßenseitenraum zeichnet sich durch beidseitige Gehwege unterschiedlicher Breite aus.



**Abb. 5:** Blick in die Kirchhofstraße; Stand Juli 2022

Auf der Seite des Plangebietes reicht die Gehwebreite von rd. 1,80 m (mittlerer Bereich) bis rd. 4,00 (südlicher Bereich, nur auf Höhe von Hs.-Nr. 73). Des Weiteren

befindet sich auf Höhe der Grundstücke Kirchhofstraße 61 - 69 ein straßenbegleitender Baumbestand aus Sommerlinden (insgesamt 5 Stück).

Im Bereich des Plangebietes ist auf der Kirchhofstraße parken nicht erlaubt. Um ein illegales Parken auf den Gehweg zu verhindern, sind vor den Häusern Nr. 69 – 73 mehrere Betonpoller aufgestellt. In Höhe der Hs.-Nr. 69 beginnt in Richtung Innenstadt eine Radschutzstreifenmarkierung im Fahrbahnbereich, die ebenfalls auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite vorhanden ist.

### 3. Bisheriges Planungsrecht

#### 3.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Demgemäß ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.

Südlich grenzt die Fläche für Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr an.

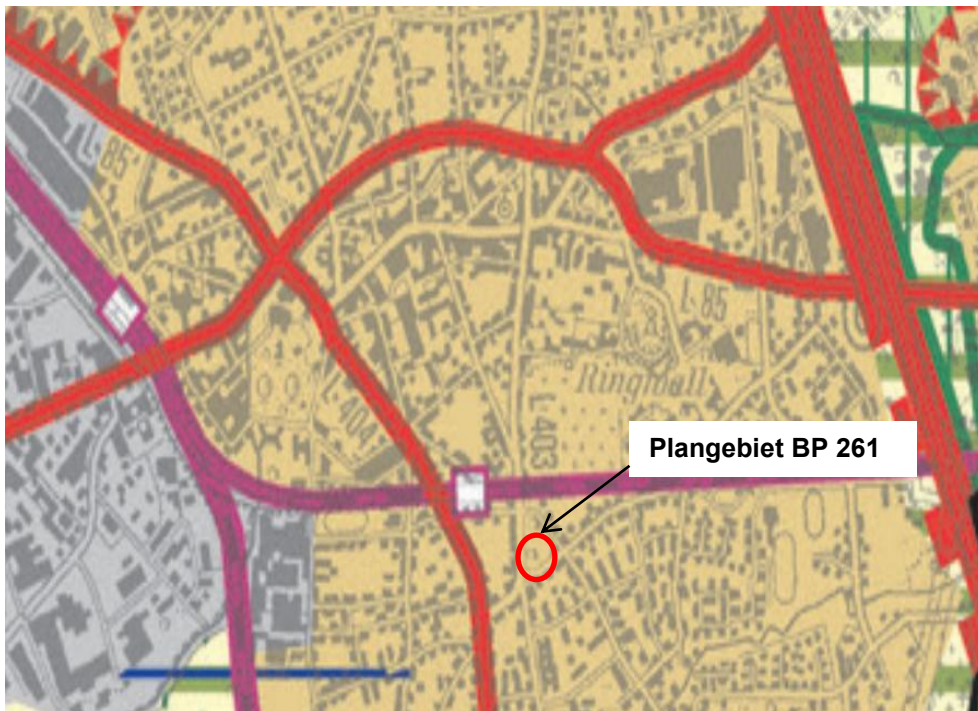


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 04/2021

### 3.2 Flächennutzungsplan

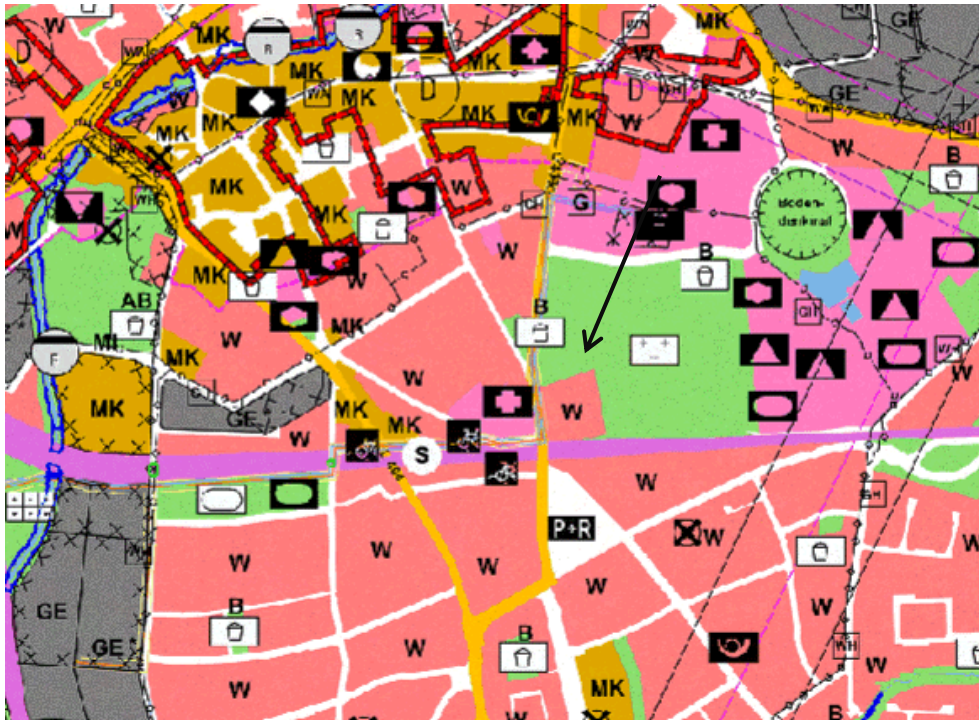


Abb. 7: Ausschnitt aus der FNP Neuzeichnung der Stadt Hilden, Stand 2018 mit rechtskräftigen Änderungen; Quelle: GeoPortal Hilden

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Hilden aus dem Jahre 2018 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung des selbigen im Bereich des Plangebietes ist nicht nötig.

Gemäß FNP der Stadt Hilden liegt das Plangebiet außerhalb der Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen oder Überschwemmungsgebieten.

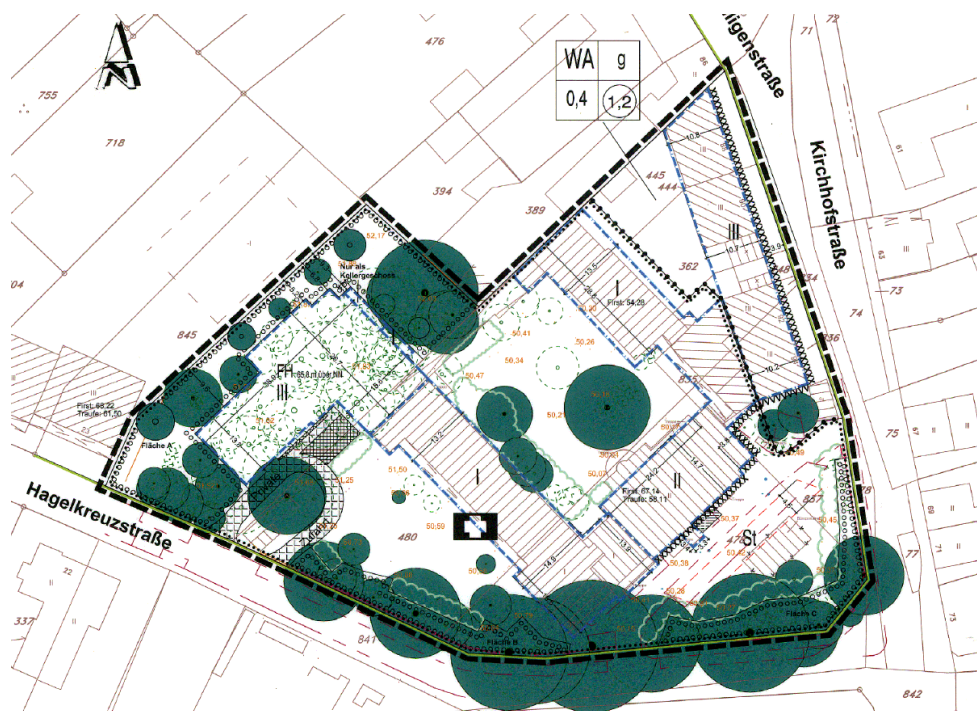
### 3.3 Bebauungspläne

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

Zwei benachbarte Bebauungspläne stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, der B-Plan Nr. 239 sowie der B-Plan Nr. 260. Nur ersterer weist auch einen städtebaulich funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet auf.

Der direkt gegenüber dem Plangebiet, an die Verkehrsfläche der Kirchhofstraße (L 403) angrenzende Bebauungsplan Nr. 239 (rechtskräftig seit dem 08. Juli 2005), setzt insbesondere Flächen für Allgemeine Wohngebiete sowie für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Flächen für Gemeinbedarf sowie Grünflächen fest. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu Nebenanlagen getroffen.

Für den städtebaulich funktionalen Zusammenhang des Bebauungsplanes und des Plangebietes sind insbesondere die Festsetzungen im nördlichen Bereich des B-Plans Nr. 239 entlang der Kirchhofstraße (L 403) von Bedeutung. Die hier ausgewiesene Dreigeschossigkeit sowie die geschlossene Bauweise sollen zukünftig mit der Bebauung des gegenüberliegenden Bereichs des Plangebietes ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild ergeben.



**Abb. 8:** Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 239 der Stadt Hilden, Rechtskraft seit 08. Juli 2005;  
Quelle: GeoPortal Hilden

Der südlich an den B-Plan Nr. 239 angrenzende B-Plan Nr. 260 (rechtskräftig seit 08. Oktober 2015) macht Aussagen zu Flächen von Bahnanlagen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bike + Ride).



Abb. 9: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 260 der Stadt Hilden, Rechtskraft 08. Oktober 2015;  
Quelle: GeoPortal Hilden

### 3.4 Sonstige Fachplanungen

#### Landschaftsplan und Schutzgebiete

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

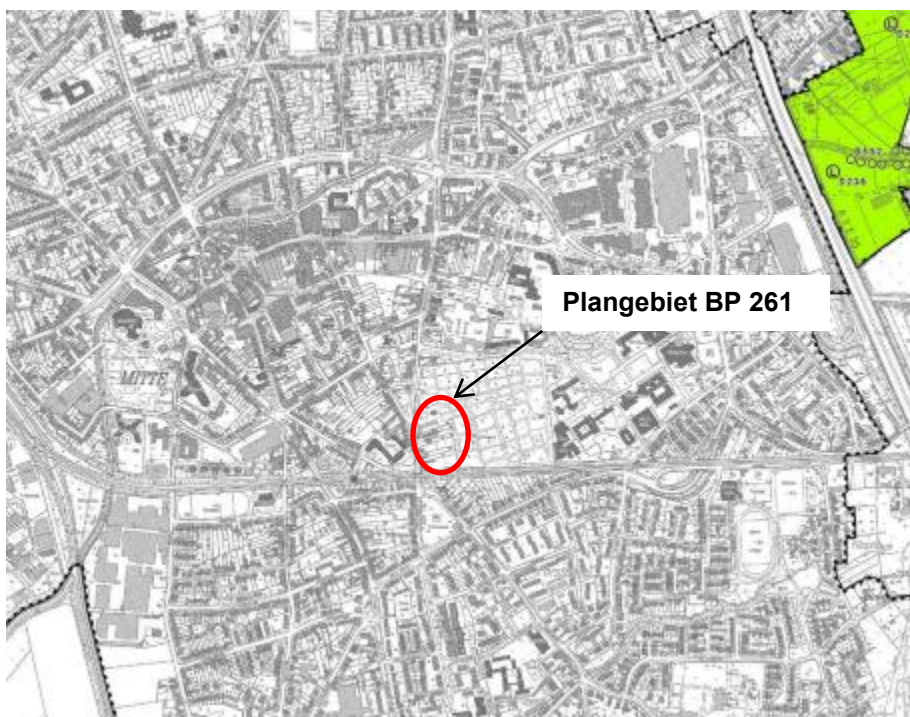


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 05.04.2023

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

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das Schutzgebiet "Hildener Stadtwald/Itter" (D\_2.3-6) welches jedoch rund 1.100 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt beginnt und sich jenseits der Bundesautobahn A3 befindet. Der Raum zwischen Plangebiet und den LSG ist durch Siedlungsflächen unterschiedlicher Dichte bebaut.

### Klimagutachten

Im Jahre 2009 wurden „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ für Hilden untersucht. Außerdem wurden zudem die verkehrsinduzierten Luftschadstoffbelastungen an Hand von beispielhaften Emissionen rechnerisch ermittelt und in der „Feinstaub(PM 10)-Immissionskarte“ dargestellt.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer „Klimafunktionskarte“, die den Ist-Zustand der Klimasituation abbildet, dargestellt.

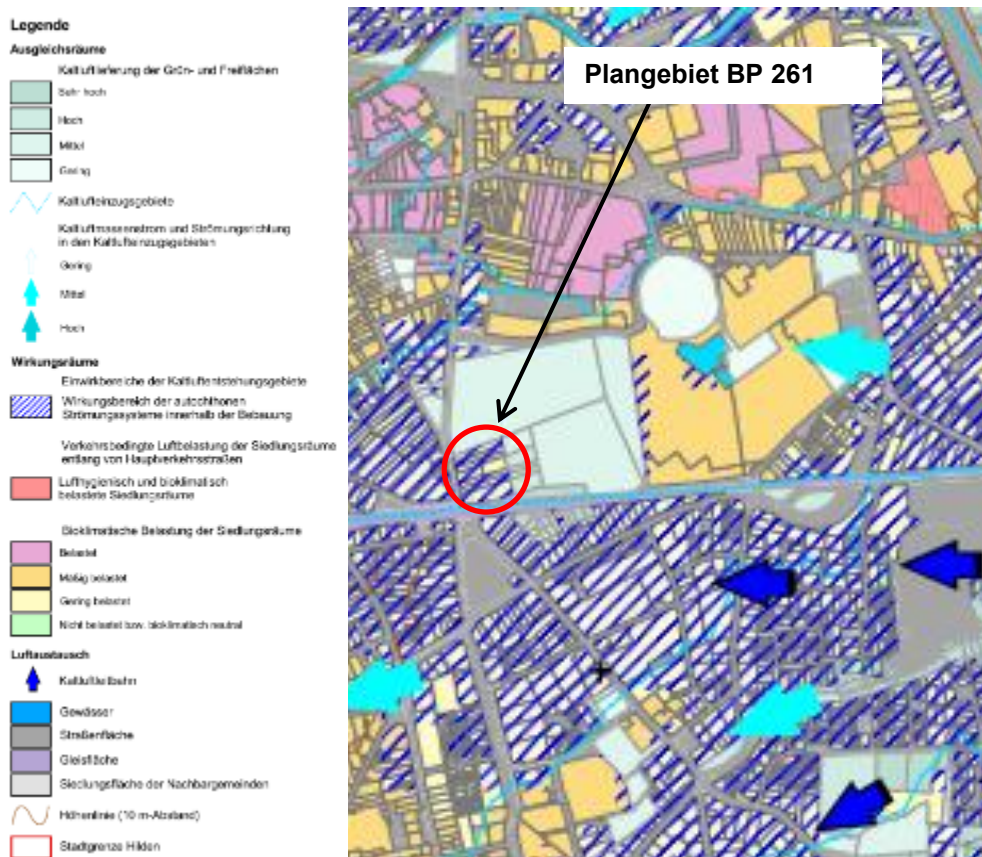
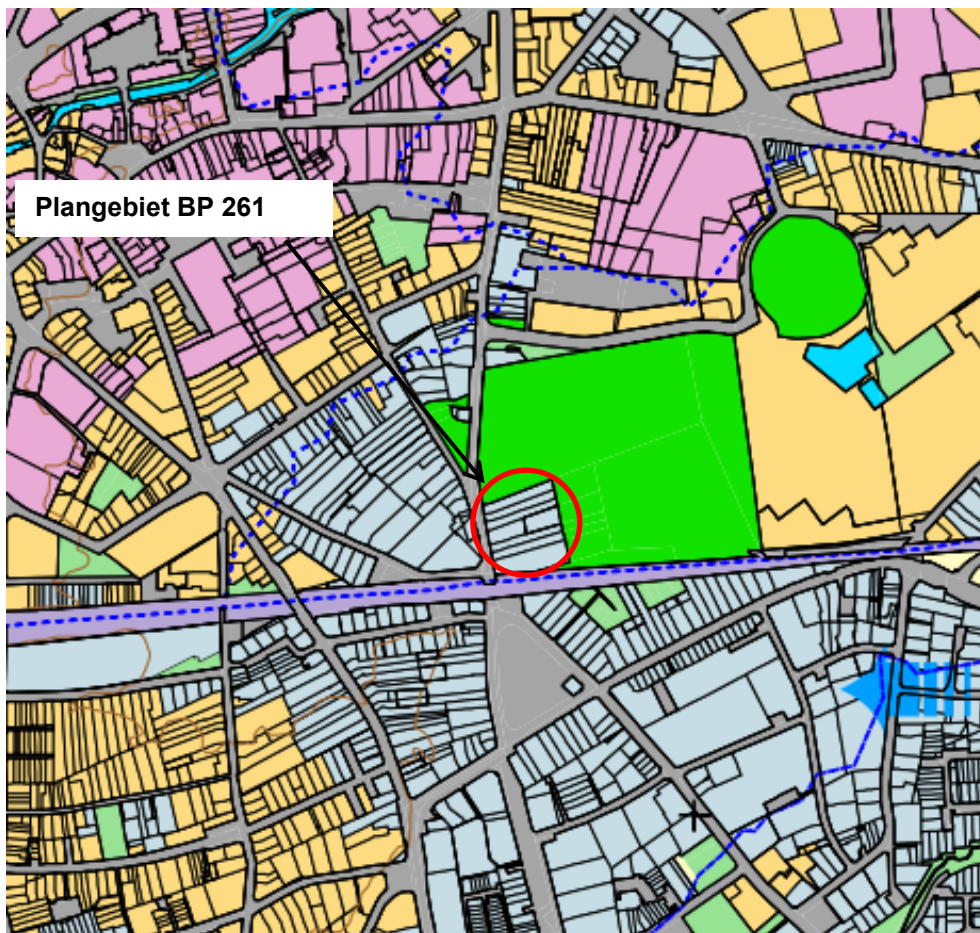


Abb. 11: Ausschnitt aus Klimafunktionskarte des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand September 2018

Hieraus werden unter anderem Strömungsrichtungen von Kaltluftbahnen und die Lage von Kaltluftentstehungsgebieten ersichtlich. Demgemäß kommen Kaltluftströmungen mit Wirkung auf das Plangebiet aus östlichen Richtungen. Dabei ist zu an-  
zumerken, dass der südlich an das Plangebiet grenzende Bahndamm eine starke Barriere für etwaiger Kaltluftströmungen darstellt. Kaltluftströmungen mit eventueller Wirkung auf das Plangebiet wären daher nur nördlich des Bahndamms zu erwarten.  
Die daraus von den Gutachtern abgeleitete „Planungskarte Stadtklima“ stellt eine zusammenfassende Bewertung der klimatischen Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.



**Abb. 12:** Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hil-  
den; Stand September 2018

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

Klimatisch günstige Siedlungsräume (gilt für das gesamte Plangebiet)

Diese weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.  
Eine Vermeidung von Austauschbarrieren wird empfohlen. Weitere Verdichtung

sollte maßvoll und möglichst unter Berücksichtigung folgender planerischer Empfehlungen geschehen:

- bei nutzungsintensiven Eingriffen sollten Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet werden (zu Kaltluftbahnen siehe Abb. 11);
- geringe Bauhöhen sollten gewählt werden;
- es sollte möglichst wenig neuversiegelt werden (Bewahrung eines hohen Vegetationsanteils).

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

Was die Feinstaubbelastung betrifft, so ist gemäß genannter Feinstaub-Immissionskarte von einer mäßigen Belastung für das Plangebiet auszugehen.

### 3.5 Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRHPV) in Kraft getreten.

Ziel des Planes ist die Verbesserung der Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung, um Hochwasserrisiken zu minimieren und Schadenspotenziale zu begrenzen. Die Festlegungen des BRPH sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Insbesondere folgende raumordnerischen Ziele dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (...)

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (...)

### Starkregenrisikomanagement / Starkregengefahrenkarten

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden, wie die Wetterereignisse der vergangenen Jahre vielerorts eindrücklich gezeigt haben. Durch die Auswirkungen des Klimawandels ist davon auszugehen, dass Anzahl und Heftigkeit von Starkregenereignissen in den kommenden Jahren weiterhin zunehmen werden.

Der Rat der Stadt Hilden hat im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes in seiner Sitzung am 30.10.2019 u.a. auch die Erstellung von Starkregenkarten beschlossen. Daraufhin wurde 2021 ein kommunales Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten für die Stadt Hilden erstellt. Im Rahmen des Projekts sind Starkregengefahren- und -risikokarten sowie je eine Fachkarte zu dem Handlungskonzept „Flächenvorsorge“ und „Krisenmanagement“ erarbeitet worden. Die Ergebnisse dieser Karten sind in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte (Szenario 2 – Starkregenindex 7) ergibt sich eine Betroffenheit für Teile des Plangebietes.

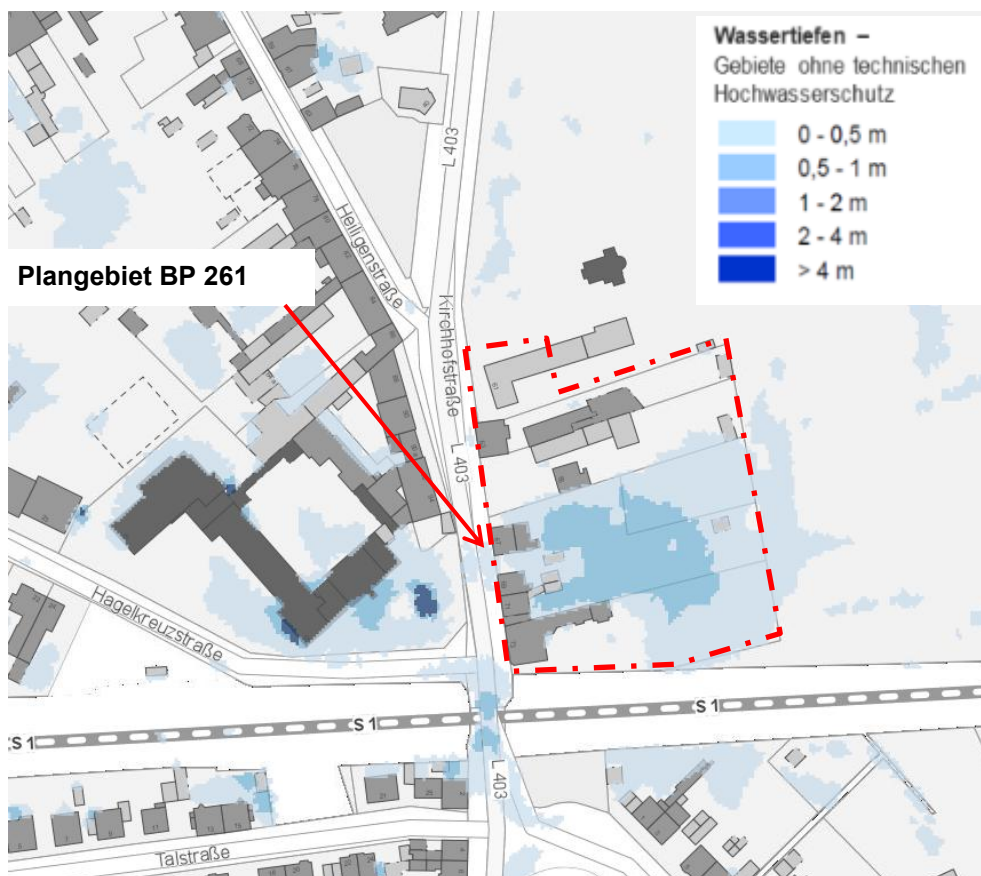
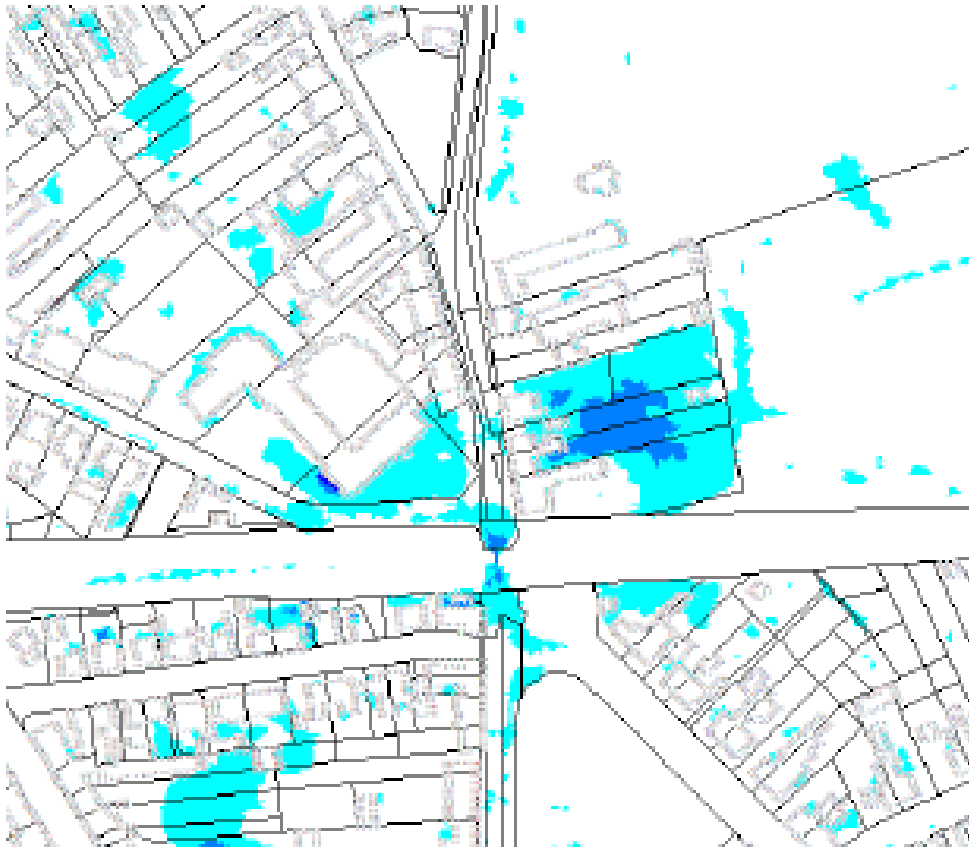


Abb. 13: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 2 - Starkregenindex 7);  
Stand September 2021; Quelle: GeoPortal Hilden



**Abb. 14:** Simulation Ist-Zustand, Leinfelder Ingenieur 2024

Für das Szenario 2 wurde ein „regional differenziertes, statistisches Regenereignis“ mit der Dauer von einer Stunde und einer Jährlichkeit von 100 Jahren angenommen, das zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis führt. Die Gesamtniederschlagshöhe beträgt 50,9 mm und der Niederschlagsverlauf wird ebenfalls anhand der Euler II-Verteilung angesetzt. In Teilen des Plangebietes kommt es demgemäß zu einer maximalen Überflutungstiefe 0,5m bis 1,0m.

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

- volllaufende Keller können das Öffnen von Kellertüren verhindern;
- für (Klein-) Kinder besteht die Gefahr des Ertrinkens bereits bei niedrigen Überflutungstiefen;
- Stromschlag-Gefahr durch überflutete Stromverteiler im Keller.
- Gefahr für die menschliche Gesundheit durch Treibgut oder nicht sichtbare Unebenheiten unter der Wasseroberfläche
- Gefahr des Ertrinkens für Kinder und Erwachsene

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

- Wassereintritt auch bei erhöhten Eingängen möglich
- Gefahr für öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Strom, Telekommunikation)

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

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

Der beschlossene städtebauliche Entwurf sieht zum Schutz der geplanten Gebäude vor Auswirkungen durch Starkregen außerdem eine Geländemodellierung vor, bei der die Bereiche der rückwärtig gelegenen Baufelder um ca. 60 cm gegenüber dem heutigen Geländeniveau angehoben werden. Ein Oberflächenabflussmodell des Fachbüros Leinfelder Ingenieure, dem eine geplante Geländemodellierung zugrunde liegt kommt zum Ergebnis, dass die Bestandssituation verbessert und die Nachbargrundstücke nicht verschlechtert werden. Die neu gebauten Gebäude werden von zufließendem Oberflächenwasser geschützt.

#### **Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten**

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

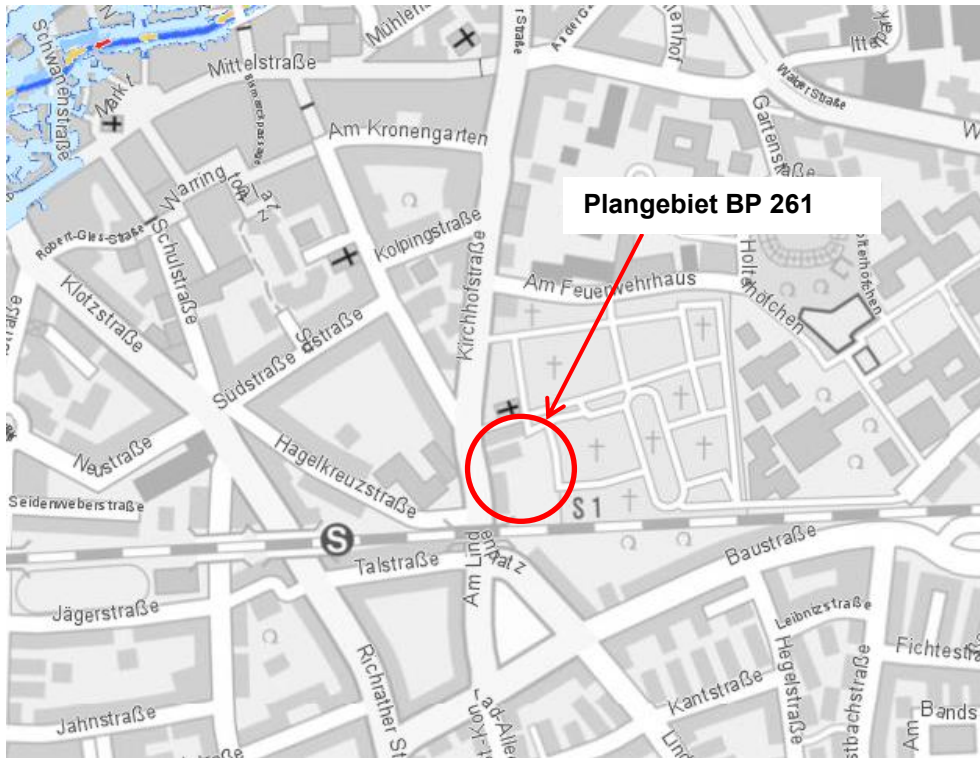


Abb. 15: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für eine niedrige Wahrscheinlichkeit (>HQ500) des LANUV; Quelle: GeoPortal Hilden

In den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten und den Hochwasserrisikokarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ist das Plangebiet, selbst bei einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (>HQ500), nicht betroffen.

### 3.6 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen – Orientierende Baugrunduntersuchung – Kirchhofstraße 65 und 67 in Hilden; Umwelt- und Hydrogeologie, Umwelt- und Gebäudeschadstoffe, Dipl.-Geol. V. Steinberg; Stand: 17.10.2019
- Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 261 für den Bereich „Kirchhofstraße“ in Hilden; Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand: 21.01.2026
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung; umweltbüro essen; Stand: 23.05.2023

- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit Kirchhofstraße 61 bis 73 in Hilden; Umwelt- und Hydrogeologie, Umwelt- und Gebäudeschadstoffe, Dipl.-Geol. V. Steinberg; Stand: 25.05.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 261 „Kirchhofstr.“ In 40721 Hilden; Hansen + Partner Ingenieure GmbH; Stand: 18.08.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße 61 – 73 in Hilden; Umweltbüro essen; Stand: 21.01.2026
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 261; Leinfelder Ingenieure GmbH, Stand vom November 2024 und 05.02.2025.

## 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 261 ist es, im Plangebiet neuen Wohnraum zu schaffen, um dem hohen Bedarf nach innenstadtnahem Wohnen gerecht zu werden. Der Aspekt der Schaffung eines Anteils an öffentlich gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum ist dabei ebenfalls Ziel der Planung.

Beurteilt man mögliche Vorhaben nach §34 Bau GB, so wäre eine Hinterlandbebauung des Plangebietes entsprechend des geplanten Vorhabens nicht möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 lässt sich diese Wohnnutzung ermöglichen, die sich in die Umgebungsstruktur einfügt und den Siedlungsraum zum Friedhofsgelände hin abschließt. Ein angemessener Abstand von neuer Bebauung zur Friedhofsfläche wird in der Planung berücksichtigt.

## 5. Planungsinstrument

### 5.1 Bebauungsplan im Regelverfahren

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

## 5.2 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren:

28.09.2022	Aufstellungsbeschluss
24.10.2022	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt
24.08.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Nicht Teil der offiziellen Verfahrensschritte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, aber dennoch genannt werden außerdem der Antrag auf Aufstellungsbeschluss (19.02.2020) sowie die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf, welche durch den Stadtentwicklungsausschuss (STEA) am 25.01.2023 gefällt wurde und aus dem der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt wurde. Ein erneut angepasster städtebaulicher Entwurf wurde am 02.04.2025 durch den Stadtentwicklungsausschuss angenommen.

## 6. Städtebauliche Konzeption

Der am 25.01.2023 vom STEA beschlossene städtebauliche Entwurf, der durch das Architekturbüro Christof Gemeiner erstellt wurde, sah eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet mit einem Mix aus Geschosswohnungsbau (drei Mehrfamilienhäuser) und Einfamilienhäusern (ein freistehendes Einfamilienhaus und zwei freistehende Doppelhäuser) vor.

Der städtebauliche Entwurf wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch einmal überarbeitet und erneut dem Stadtentwicklungsausschuss am 02.04.2025 vorgelegt. Die Zufahrt zum Plangebiet wird etwas in Richtung Süden verschoben. Anstatt 2 sind nun 5 Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich geplant (Häuser B und C stehen zusammen, werden jedoch als 2 Gebäude gezählt), hierfür entfallen die Einfamilien- und Doppelhäuser. Dadurch können die Flächen effizienter genutzt werden, zugleich wird die Bodenversiegelung durch weniger Verkehrsflächen und Gebäude reduziert. Entlang der Kirchhofstraße wird eine städtebaulich sinnvolle geschlossene Bebauung geplant. Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten kann durch Umorganisation von 6 auf 3 reduziert werden.

Das Mehrfamilienhaus auf den Grundstücken 69-71 soll 2-geschossig mit Flachdach gebaut werden, so dass es sich gestalterisch einpasst, aber die Bebauung der Hintergrundstücke insgesamt in Richtung Süden abgetrept wird. Es entstehen weitere 3-geschossige Baumöglichkeit (zuzüglich Satteldach) auf einem Teil des nördlich gelegenen städtischen Grundstücks des heutigen Betriebshofs der Grünunterhaltung des Zentralen Bauhofs parallel zur Kirchhofstraße (nach Umzug der Grünunterhaltung an den Nordfriedhof). Das ehemalige Haus B (nun D) wird erheblich

verkleinert und es werden an der Nordgrenze von Kirchhofstraße 65 zwei grenzständige gestaffelte Mehrfamilienhäuser (III + Staffelgeschoss / II + Staffelgeschoss) an das Bestandsgebäude / Hinterhaus von Kirchhofstraße 63 angebaut. Hierdurch kann die Zufahrt weiter nach Süden verlagert werden.

Haus A springt im nördlichen Bereich weiter zurück, so dass ein Straßenbaum erhalten werden kann.

Das Hinterland des Grundstücks Kirchhofstraße 73 bleibt unbebaut und wird als nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Grünfläche) ausgewiesen.



Abb. 16: Städtebaulicher Entwurf: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH; Stand April 2025

Zwischen dem Friedhof und der geplanten Bebauung ist mind. ein Abstand von 10 m gewährleistet.

Der städtebauliche Entwurf greift folgende Aspekte auf: :

**Entwässerung und zur Vorkehrung von Starkregenereignissen:**

- Berücksichtigung der aktuellen Starkregenkarte (Hilden)
- Höhenmodell / Höhenkonzept der geplanten Bebauung
- Rigolensystem (Hohlkastenrigole, dezentrale Kiesrigole) und Entwässerung in Arbeitsraumverfüllung
- Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster

**Freiflächen, Baumerhalt und Klimaschutz:**

- der Erhalt einiger besonders schützenswerter Bäume
- ein Pietätsabstand zum Friedhof
- vollumfassende extensive Begrünung der Dächer im Innenhofbereich
- Ggf. Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- regenerative Energieversorgung mittels Luft- oder Erdwärme (Pumpenanlagen)
- Überdeckung der Tiefgarage mit 80cm Substratschicht zur Retention und Schaffung von Gartenflächen
- Vertikale Begrünung zu Kaschierung der östlichen Fassaden WA 6+7

**Auf den Grundstücken der Häuser Nr. 65-67:**

- Errichtung Neubau im Geschosswohnungsbau mit 70% freifinanziertem sowie 30% preisgedämpftem Wohnraum
- straßenbegleitend Häuser mit III Vollgeschossen (WA 1+3+8), mit Satteldach rückwärtiger Bereich Haus B, D und E mit III Vollgeschossen und baulich möglichem Staffelgeschoss (WA4+5+6), mit Flachdach
- rückwärtiger Bereich Haus C mit II (WA7) Vollgeschossen und baulich möglichem Staffelgeschoss, mit Flachdach
- Mix aus Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen
- Möglichst vorbereitende Infrastruktur (hauseigene Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- Etablierung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für Menschen mit Behinderungen
- Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage und oberirdisch

**Auf den anderen Grundstücken:**

- Mehrfamilienhäuser an der Kirchhofstraße mit III Vollgeschossen
- Mehrfamilienhaus bei Grundstück Kirchhofstraße 71 mit II Vollgeschossen und baulich möglichem Staffelgeschoss und Flachdach
- Baumöglichkeit eines weiteren Mehrfamilienhauses mit III Vollgeschossen, mit Satteldach auf einem Teil des städtischen Grundstücks des zentralen Bauhofs parallel zur Kirchhofstraße.

**Bauriegel entlang der Kirchhofstraße:**

Das Plangebiet wird von der Kirchhofstraße (L403) aus verkehrlich erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen gelegenen Teils der Bebauung erfolgt zukünftig über eine private Straße, die von der Kirchhofstraße (L 403) abzweigt, über eine Durchfahrt (Breite 7,00m) durch den straßenseitigen Baukörper erfolgt und dann in einer Sackgasse mit Pkw-Wendeanlage auf den Grundstücken Kirchhofstraße 69/71 endet. Der ruhende Verkehr wird in einer geplanten Tiefgarage sowie in Garagen und auf offenen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht. Für die innere Erschließung sollen versickerungsfähige Pflasterbeläge verwendet werden.

Im Plangebiet ist die Einrichtung einer Tiefgarage mit insgesamt 43 Pkw-Stellplätzen (je nach Anordnung 53) und 102 Fahrrad-Stellplätzen vorgesehen. Weitere 5 Pkw-Stellplätze werden im Bereich des Wendehammers oberirdisch untergebracht (für Besucher). Weitere 5-6 oberirdische Stellplätze können auf dem Teil des derzeit noch städtischen Grundstücks des zentralen Bauhofs untergebracht werden.

Gem. geltender Stellplatzsatzung der Stadt Hilden, wären rechnerisch 57 Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken Hs.-Nr. 65-67 im Plangebiet nachzuweisen (Annahme: 1,3 Stpl./100m<sup>2</sup> BGF). Das Grundstück Hs.-Nr. 61 verfügt über benötigte Stellplätze im rückwärtigen Bereich. Die Stellplätze des Grundstücks Hs.-Nr. 63 müssen bei Realisierung auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Geschätzt sind 7 Stellplätze zu errichten. Um den reduzierten Stellplatzbedarf für die Grundstücke Hs.-Nr. 65-67 zu begründen, wird im Rahmen des Bauantragverfahrens ein vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept vorgelegt.

Ebenfalls nachzuweisen sind Stellplätze für die Grundstücke Hs – Nr. 69-73. Für die Hs.-Nr. 69-71 können diese in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, die über die Tiefgaragenzufahrt von Hs.- Nr. 65-67 angefahren werden kann. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür wurden entsprechend geschaffen.

Um klimatischen Aspekten Rechnung zu tragen, aber auch als Zwischenspeicher für Regenwasser, erhalten alle Flachdächer sowie Fahrradüberdachungen, Garten- und Gerätehäusern ab einer bestimmten Größe (Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>), eine

extensive Dachbegrünung. Des Weiteren wird das Dach der Tiefgarage intensiv begrünt.

Der gesamte rückwärtige Bereich des Flurstücks 976 bleibt als Grünfläche erhalten.

## 7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die beabsichtigte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie geplante Stellplätze sowie die Tiefgarage und deren Zufahrten verwirklichen zu können. Im Detail enthält der Bebauungsplan Nr. 261 die in den folgenden Kapiteln dargestellten Aussagen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet, unterteilt in WA1 bis WA8, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen Wohnraum neu zu entwickeln und die heutigen Wohngebäude entlang der Kirchhofstraße sukzessive durch einen Riegel aus Mehrfamilienhäusern zu ersetzen. Zunächst ist vorgesehen auf den Grundstücken Nr. 65 und 67 baulich die Planung umzusetzen. Auf den übrigen Grundstücken erfolgt die Entwicklung bei Bedarf. Durch Schaffung eines neuen Wohnraumangebotes kann somit dem allgemeinen Siedlungsdruck entgegengewirkt werden.

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

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten WA1 – WA8 wird gemäß § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Bei einer gem. Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung von 50 % können somit bis zu 60 % der Vorhabenfläche versiegelt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 BauNVO in den allgemeine Wohngebieten WA7 und WA8 auf 0,8 festgesetzt. In den übrigen Wohngebieten (WA1-

WA6) wird die zulässige GFZ auf 1,2 festgesetzt. Der Wert für das WA7 und das WA8 ist geringer als die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO und dient dazu, im südlichen Bereich des Plangebietes das Maß der Bebauung auf einen städtebaulich verträglichen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Umfang zu begrenzen. Die Festsetzung einer geringeren Bebauungsdichte dient insbesondere dazu, die vorhandenen Grünflächen und Baumbestände in dem Bereich in einem für das Gebiet verträglichen Maße erhalten zu können und vor einer zukünftigen übermäßigen Bebauung zu schützen.

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

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO) dient ebenfalls der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, sowie einer auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper. Auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Gebäude kann hierdurch unterstützt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA8, entlang der Kirchhofstraße, wird entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung, eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der maximalen baulichen Höhe sind Dachgeschosse (keine Vollgeschosse) möglich.

In dem allgemeinen WA8 wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entsprechen der heutigen Situation festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund des Denkmalcharakters des Gebäudeensembles differenzierter. Für den straßenseitigen Gebäudeteil wird demgemäß entsprechend der heutigen Situation eine maximal zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Der im rückwärtigen Bereich angrenzende Gebäudeteil erhält entsprechend der heutigen Situation eine Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und der hinterste Gebäudeteil eine Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss.

Für das WA2 wird, entsprechend der heutigen Situation, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eines festgesetzt. Für WA 4 sind maximal drei bzw. zwei Vollgeschosse möglich, zum Friedhof hin findet eine Abstufung statt. Diese Festsetzungen geschehen um einer städtebaulich unerwünschten Geschossigkeit und Höhenentwicklung in dem Bereich (geringe Abstände zur Friedhofsfläche hin) entgegen zu wirken und den vorhandenen städtebaulichen Charakter zu erhalten.

Für WA5 und WA6 wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung geschieht um eine auf das Umfeld abgestimmte Geschossigkeit, konkret mit Bezug zum straßenseitigen Gebäuderiegel, zu erhalten. Die hinteren Gebäuderiegel sollen von ihrer zulässigen Geschossigkeit her jeweils nicht umfangreicher als der vorherige sein. Daher wird auch für das WA6 eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die gleiche Begründung gilt für das Baufeld in WA7, für die eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt wird.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) dient dazu, eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen. Als Bezugspunkt der Höhenfestlegung gilt für das Plangebiet der Höhenbezugspunkt mit 51,86 m ü. NHN. Hinsichtlich der Höhenfestsetzungen ist jedes Gebäude (Definition nach § 2 Abs. 2 BauO NRW) für sich alleine zu betrachten.

Für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA9 werden die folgenden maximalen Firsthöhen (FHmax), bzw. maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) über dem Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt:

- WA1: FHmax. = 16,40 m ü. HBP
- WA2: GHmax. = 6,50 m ü. HBP
- WA3: FHmax. = 15,90 m ü. HBP
- WA4: GHmax. = 14,10 m ü. HBP (III VG) und 11,10m ü. HBP (II VG)
- WA5: GHmax. = 14,10 m m ü. HBP
- WA6: GHmax. = 11,10 m m ü. HBP
- WA7: GHmax. = 8,10 m m ü. HBP
- WA8 FHmax. = 15,90 m ü. HBP (III VG 11,10m (II VG), 5,55 m ü. HBP (I VG)

Der Höhenbezugspunkt ist 51,86m ü. NHN.

Da in den Baufeldern WA2, WA4, WA5, WA6 und WA7 Wohngebäude mit Flachdach vorgesehen sind, wird anstatt der Firsthöhe eine maximale Gebäudehöhe (GHmax.) über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

### 7.3 Bauweise

Entsprechend des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts und der Ausgestaltung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Bebauung, wird gemäß § 22 (2) BauNVO für die Baufelder WA1, WA 3 und WA8 entlang der Kirchhofstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Häuser werden als Mehrfamilienhäuser ausgeführt. Mit der Bauweise kann ein städtebaulich einheitliches Bild im Abschnitt

der Kirchhofstraße geschaffen werden, insbesondere auch im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen.

Für die Baufelder WA2 + WA4 wird, entsprechend der heutigen baulichen Situation, eine abweichende Bauweise (Grenzbebauung) festgesetzt. Für WA2 geschieht dies zum einen, um den gewünschten heutigen städtebaulichen Charakter erhalten zu können und zum anderen, um eine Zufahrt zum Grundstück zu gewährleisten. Für das WA 4 geschieht dies, um eine optimale Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

In den rückwärtig im Plangebiet gelegenen Baufeldern WA5, WA6 und WA7 werden die geplanten Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Als Hausformen sind hier nur Einzelhäuser zulässig, um den gewünschten Eindruck einer lockeren Bebauung zu erreichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 bis 3 folgt dem städtebaulichen Konzept, welches eine städtebaulich verträgliche Verdichtung in den hinteren Grundstücksbereichen und eine sukzessive umzusetzende bauliche Entwicklung entlang der Kirchhofstraße vorsieht. Dabei wird der Denkmalcharakter des vorhandenen Denkmals (Kirchhofstraße Hs.-Nr. 73) gewahrt und erhaltenswerte Grünstrukturen weitestgehend erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufenstern der allgemeinen Wohngebiete (WA2, WA4, WA5, WA6 und WA7) werden daher durch Baugrenzen bestimmt, innerhalb denen das Gebäude mit einem gewissen Gestaltungsspielraum positioniert werden kann.

In den Baufenstern der allgemeinen Wohngebiete entlang der Kirchhofstraße (WA1, WA3 und WA8) sind außerdem straßenseitig Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zum einen um eine einheitliche Bauflucht der geschlossenen Bebauung zu erreichen, zum anderen wird durch den Rücksprung der Baulinie um 1,0 m zur Grundstücksgrenze eine gewünschte Verbreiterung des heute sehr schmalen Gehweges erreicht.

Gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die oberen Geschosse der Baufenster WA1 und WA4 außerdem festgesetzt, dass die Baulinie für die oberen Geschosse auf bis zu 50% der Fassadenlänge um bis zu 0,25 m überschritten werden kann. Ziel ist es, trotz des verbreiterten Gehweges im Bereich der Erdgeschosse, den Eindruck einer einheitlichen Bauflucht mit den angrenzenden in den oberen Geschossen zu erreichen. Des Weiteren wurde festgelegt, dass die Baulinie ausnahmsweise um 0,25m durch die Dachtraufen überschritten werden dürfen. Dies gewährt die Möglichkeit einen durchgehenden baulichen Abschluss der Dächer durchführen zu können (mit leichtem Überstand).

#### **7.4 Bedingtes Baurecht**

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für das allgemeine Wohngebiet WA7 ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Dieses legt fest, dass die Entwicklung des Gebietes erst erfolgen kann, wenn die private verkehrliche Erschließung vom nördlich angrenzenden Grundstück hergestellt wurde. Die bedingte Festsetzung hat zum Ziel, die städtebaulich gewünschte verkehrliche Erschließung des Plangebietes und somit auch die gewünschte bauliche Entwicklung des WA7 in ihrer geplanten Form zu sichern.

#### **7.5 Erschließung und Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Kirchhofstraße gewährleistet. Die Erschließung der Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt über eine geplante Privatstraße. Diese zweigt von der Kirchhofstraße ab und verläuft über eine Durchfahrt durch das straßenseitige Gebäude des WA3. Die Durchfahrt hat eine lichte Breite von 7,00m und eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 3,50 m.

Die Erschließung von notwendigen Stellplätzen sowie der Tiefgarage im Plangebiet erfolgt über Zufahrten von der geplanten privaten Zufahrtsstraße her, die der inneren Erschließung der des Plangebietes dient.

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

##### **Geh-, Fahr- und Leistungsrechte**

Die privaten Verkehrsflächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Eigentümer, der Leitungsträger, für die Allgemeinheit und der Stadt Hilden belegt. Hierdurch wird die notwendige Zugänglichkeit der Grundstücke über die private Verkehrsfläche, auch durch Versorgungsträger, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, ermöglicht. Dies gilt auch für Eigentümer und Anlieger der des südlich angrenzenden Grundstück. Zusätzlich wird die Rampe der Tiefgarage ebenfalls mit Rechten für Anlieger, Eigentümer (inkl. des südlich angrenzenden Grundstücks) und Rettungskräften belegt. Damit wird sichergestellt, dass die Tiefgaragenrampe auch für eine mögliche südlich angrenzende Tiefgarage genutzt werden kann.

### **Sichtfreimachung:**

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

Entsprechend der Empfehlungen des im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Verkehrsgutachtens (Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 261 für den Bereich „Kirchhofstraße“ in Hilden; Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG) können zur Verbesserung der Sichtverhältnisse der aus dem Plangebiet ausfahrenden Verkehrsteilnehmer zusätzlich Verkehrsspiegel angebracht werden. Dies erhöht insbesondere die Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer (z.B. Fußgänger und Radfahrer auf dem Gehweg). Die Notwendigkeit und die Möglichkeiten hierfür sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

## **7.6 Stellplätze, Garagen und Carports**

Im B-Plan 261 ist festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA8) Tiefgaragen (Tg) nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7) sind Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine übermäßige Versiegelung durch Stellplätze in den Grundstücksbereichen zu vermeiden und das Gesamtbild zu wahren. Eine eventuell wahllose Verteilung von Nebenanlagen auf den Grundstücken soll weitestgehend verhindert und eine Erstellung dieser baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude forciert werden. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind zur ausschließlichen Nutzung durch die Bewohner vorgesehen. 5 oberirdische Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind auch für die Nutzung durch Besucher vorgesehen.

Ausreichend Parkmöglichkeiten, insbesondere zur Nutzung durch weitere Besucher, sind zum einen durch ausgewiesene Stellplätze und Parkbuchten in den Seitenbereichen entlang der Kirchhofstraße und zum anderen auf dem nahen gelegenen öffentlichen Parkplatz am Lindenplatz vorhanden. Unmittelbar angrenzend ist auch die

S-Bahnstation „Hilden Süd“ mit der S-Bahnverbindung (S1) nach Düsseldorf und Solingen.

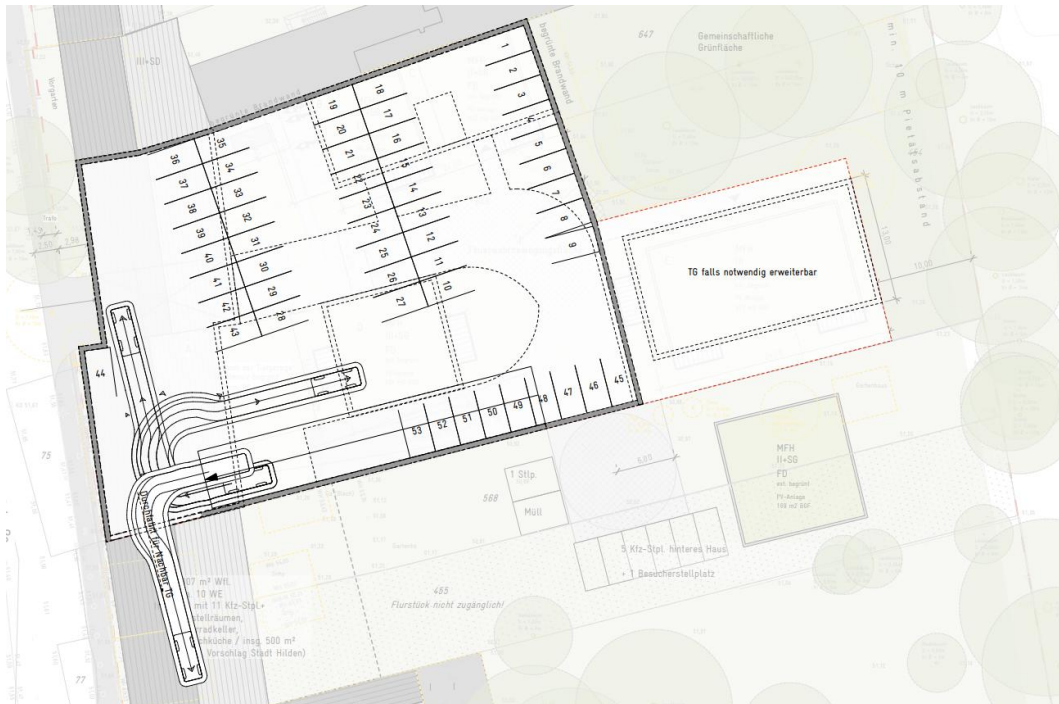


Abb. 17: Tiefgaragenstellplätze: Christof Gemeiner Architekten Planungsgesellschaft mbH;  
Stand April 2025

## 7.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ausschließlich folgende Nebenanlagen gem. § 62 BauO NRW in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA8) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind:

- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen
- mit extensiver Dachbegrünung versehene überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze, sowie Fahrradboxen.
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen

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

## 7.8 Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Starkregenereignisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes 261 und die angrenzende Kirchhofstraße entwässern derzeit im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes an den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Kirchhofstraße angeschlossen. Die Versickerung von Dachflächenwasser erfolgt derzeit auf den Grundstücken. Um die Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch zukünftig sicherzustellen, sind zur Befestigung der privaten Zufahrtsstraße, sowie von Einfahrten und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu verwenden.

### **Ableitung des Schmutzwassers:**

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

### **Ableitung des Regenwassers:**

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

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch ein Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen (Umwelt- und Hydrogeologie, Umwelt- und Gebäudeschadstoffe, Dipl.-Geol. V. Steinberg).

Das Gutachten hält fest, dass die oberflächennah anstehenden Feinsande, die erfahrungsgemäß ausreichende Durchlässigkeiten aufweisen, bis 3 m uGOK von feinsandigen Schluffen unterlagert werden, die nur eine geringe Durchlässigkeit ausweisen. Nach der Bodenansprache ist von Durchlässigkeitskennwerten von  $1,0 \times 10^{-7}$  [m/s] bis  $5 \times 10^{-7}$  [m/s] auszugehen. Die bis rund 3 m uGOK anstehenden feinsandigen bis schluffigen Bodenschichten sind für eine dauerhafte Versickerung daher nicht geeignet.

Die sich zur Tiefe anschließenden, kiesigen Sande weisen jedoch ausreichende Durchlässigkeiten von  $1,0 \times 10^{-5}$  [m/s] auf, die eine dauerhafte Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten. Voraussetzung ist ein hydraulischer Anschluss der Versickerungsanlagen an die sandig-kiesigen Sedimente der Mittelterrasse. Der notwendige hydraulische Anschluss ist ab rund 3,0 m uGOK bzw. rund 48,5 mNHN möglich.

Als Versickerungsanlagen werden dezentral Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme, alternativ Kastenrigolen-Systeme, vorgeschlagen.

Bei der Herstellung des hydraulischen Anschlusses ist darauf zu achten, dass bindige Bereiche vollständig entfernt werden und danach dem Aushub keine Verschlammung der Sohle, z.B. durch Regenereignisse, erfolgt.

Der laut DWA-A 138 anzustrebende Abstand von 1,0 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und einem mittleren hohen Grundwasserstand kann bei einem MHGW von 41,0 mNHN sicher eingehalten werden.

Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs wurde durch das Fachbüro Leienfelder Ingenieure folgende Untersuchungen erstellt:

- Starkregenuntersuchung mit Abflussmodell
- Entwässerungskonzept
- Höhenkonzept

**Ergebnisse der Starkregenuntersuchungen:**

Die geplante Bebauung hat unter Berücksichtigung des zu Grunde liegenden Höhenmodells keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke. Es kann sogar eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht werden. Die geplante Bebauung ist vor zufließendem Oberflächenwasser geschützt. Bei der Modellierung wurde die geplante Entwässerung mittels dezentraler Versickerung nicht berücksichtigt, was sich zusätzlich positiv auswirkt und ein Plus an Sicherheit bieten wird.



Abb. 18: Oberflächenabflussmodell (Leinfelder Ingenieur); Stand November 2024

### Niederschlagwasserversickerung / Entwässerungskonzept

Das mit der Stadt Hilden abgestimmte Entwässerungskonzept sieht vor, dass die vorderen Dachflächen der Gebäude an der Kirchhofstraße in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Alle übrigen Dachflächen, sowie Oberflächenwasser, welche nicht über die Drainagepflasterung versickert, werden in dezentralen Holkastenrigolen, Kiesrigolen und Arbeitsraumverfüllungen (Tiefgarage / Gebäude) abgeleitet und dort einer Versickerung zugeführt.

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Niederschlagsversickerung getroffen. Die Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers dient der Minderung

stadtklimatischer Auswirkungen und der Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Die Ausnahme für die straßenständigen Gebäude berücksichtigt den Umstand, dass diese Grundstücke nicht erstmals bebaut werden.

## **7.9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

Zur Reduzierung städtebaulich unerwünschter übermäßiger Versiegelung und zur Sicherstellung der natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. versickerungsfähiges Pflaster, festgesetzt. Dies betrifft zum einen die als private Verkehrsflächen gekennzeichneten Bereiche, zum anderen aber auch eventuelle Befestigungen von Terrassen, Wegen und Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen. Des Weiteren betrifft dies auch die Ausgestaltung von Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes. Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Regenwasserversickerung und das Mikroklima werden flächenhafte flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Resultierend aus den allgemeinen gutachterlichen Empfehlungen im Rahmen der ASP Stufe 1 werden zur Vermeidung eines eventuellen Verlusts von Lebensstätten (Fledermaus) und um mögliche Störwirkungen (Insekten) zu mindern, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Anbringen von Fledermauskästen sowie zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei Straßen- und Wegebeleuchtung innerhalb des Plangebietes getroffen.

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

#### **Dachbegrünungen:**

Um den negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch zusätzliche Versiegelung entgegen zu wirken und um die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet zu verbessern, werden im Bebauungsplan Dachbegrünungen von Flachdächern und Garagendächern festgesetzt. Dachbegrünungen sind ein wirksames Mittel um ein „Aufheizen von Dachflächen“ zu verhindern. Die begrünten Dachflächen

begünstigen die Aufnahme und Rückhaltung von Regenwasser, was insbesondere vor dem Hintergrund vergangener Starkregenereignisse vorteilhaft ist.

#### **Tiefgaragendachbegrünung:**

Insbesondere um die Möglichkeiten der Versickerung von Regenwasser im Bereich der Tiefgarage zu erhalten, wird im Bebauungsplan eine intensive Tiefgaragendachbegrünung festgesetzt.

#### **Private Grünflächen und Fassadenbegrünung**

Im Bebauungsplan sind zeichnerisch private Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzte private Grünfläche im WA8 dient zum einen dem dauerhaften Erhalt der vorhandenen Freiflächen und Grünstrukturen, zum anderen wird durch die Festsetzung die Möglichkeit verhindert, das Grundstück Hs.-Nr. 73 vom angrenzenden geplanten Wendehammer aus zu erschließen und so die Voraussetzung für eine städtebaulich unerwünschte Bebauung (Erhalt der vorhandenen Grünflächen und Baumbestände) in dem hinteren Grundstücksbereich ermöglichen zu können.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA7 sollen die östlichen Fassaden (zum Friedhof hin) dauerhaft begrünt werden. Dies dient zum einen dem Klimaschutz und zum anderen als Sichtschutz gegenüber dem Friedhof.

Die Umsetzung und etwaige Vorbereitungen hierzu werden in dem mit dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **7.9.2 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen**

Im Bebauungsplan sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um gem. §3 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden geschützte Bäume. Diese im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung.

Bei Wiederanpflanzung muss der Baum durch eine Neupflanzung gem. der in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführten Pflanzliste, von der Mindestqualität Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang mind. 20 cm in der nächsten Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) ersetzt werden.

Die Neupflanzung muss innerhalb des Plangebietes erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es besteht eine Nachpflanzungsverpflichtung in mindestens gleicher Qualität wie beim ursprünglich festgesetzten Baum.

Ist ein Baum abgängig oder muss aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies außerdem dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Erhaltung des Stadtklimas sowie die Erhaltung eines artenreichen Baumbestandes.

Ansonsten gilt im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden.

Pflanzliste in den textlichen Hinweisen:

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| - Acer campestre      | Feldahorn             |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn            |
| - Acer platanoidis    | Spitzahorn            |
| - Alnus glutinosa     | Schwarzerle           |
| - Alnus x spaethii    | Purpurerle            |
| - Betula pendula      | Sandbirke             |
| - Caprinus betulus    | Hainbuche             |
| - Fagus sylvatica     | Rot-Buche             |
| - Fraxinus excelsior  | Gewöhnliche Esche     |
| - Juglans regia       | Walnuss               |
| - Prunus avium        | Vogel-Kirsche         |
| - Prunus in Sorten    | Blüten- / Zierkirsche |
| - Quercus robur       | Stiel-Eiche           |
| - Sorbus aucuparia    | Eberesche             |
| - Sorbus domestica    | Speierling            |
| - Tilia platyphyllos  | Sommerlinde           |
| - Tilia cordata       | Winterlinde           |

#### **7.10 Zuordnung der Flächen für den ökologischen Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen**

Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen kann, ist eine plangebietsexterne Kompensation erforderlich. Die vollständige rechnerische Kompensation wird auf einem Teil der anerkannten Ökokontofläche „Götzenberg“ in Ratingen erfolgen. Das Ökokonto umfasst zwei Teilmaßnahmen: die Schaffung standortgerechten Laubwald durch Nutzungsverzicht (damit wird die bereits vorhandene hohe ökologische Wertigkeit und deren dauerhafter Fortbestand gesichert) und die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf ehemals intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Teilflächen. Für die benötigten 3.588 ÖWE wird eine Fläche von 970 m<sup>2</sup> beansprucht, die auf der Fläche Gemarkung Homberg, Flur 7, Flurstück 9 in Ratingen nachgewiesen werden.

## 7.11 Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Vom Schienenverkehr auf der südlich angrenzenden Gleisanlage sowie vom Straßenverkehr der Kirchhofstraße gehen Lärmemissionen aus, die Maßnahmen notwendig machen. Die Ergebnisse einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 261 „Kirchhofstr.“ In 40721 Hilden; Hansen + Partner Ingenieure GmbH) sind in konkrete Festsetzungen zum Schutz vor Lärm in den Bebauungsplan eingeflossen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche und die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  von Außenbauteilen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet als Lärmisophonen.

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> / dB(A)</i>
<i>I</i>	55
<i>II</i>	60
<i>III</i>	65
<i>IV</i>	70
<i>V</i>	75
<i>VI</i>	80
<i>VII</i>	>80

**Abb. 19:** Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-0

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche im Bereich des Bebauungsplans liegen vom III, IV und V.

Die Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach der dann rechtsgültigen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen, die dort festgelegten Korrekturwerte sind zu berücksichtigen.

Die Minderung der zu treffenden, passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, insofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Außenlärmbelastung (z.B. aufgrund von Eigenabschirmung durch das Gebäude oder einer geschlossenen Randbebauung) geringere Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 anzusetzen sind. Aufgrund der Lärmsituation entlang der Kirchhofstraße sind straßenseitige Balkone nicht zulässig, gleiches gilt für Schlafräume. Zugleich ist eine geeignete Grundrissgestaltung zu wählen.

Zusätzlich ist eine Festsetzung zum Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtung zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels - für die Fassadenbereiche an denen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gegeben ist-, enthalten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 261 Kirchhofstraße 61 - 73“ wird die nördliche Gewerbeeinheit sowie das Gewerbe innerhalb des Plangebiets rückgebaut und durch Wohnnutzungen ersetzt.

Es wird im Gutachten daher ausschließlich das angrenzende Remigius Klinikum im Park als gewerbliche Schallquelle berücksichtigt. Weiterhin sagt das Gutachten aus: „Bei der Betrachtung des Remigius Klinikums kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort eingehalten werden. Das dem Klinikum nächstgelegene Wohnhaus befindet sich direkt angrenzend an das Klinikum, hier Kirchhofstraße Nr. 94, oder alternativ das derzeitige Bestandsgebäude im Plangebiet Kirchhofstraße Nr. 67. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an diesen nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind daher, aufgrund der Ausbreitungsdämpfung zu den weiter entfernten Immissionsorten nicht zu erwarten.“

## 7.12 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80m als Einfriedung zulässig. Blickdichte Zäune oder Sichtschutze sind nicht zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen um im Innenbereich des Bebauungsplans entlang der Privatstraße keine Tunnelwirkung zu erhalten sondern eine lebende offene Gestaltung zu gewährleisten.

## 7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

### Dachform/Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Kirchhofstraße (WA1, WA3 und WA8) ist als Dachform nur das Satteldach mit einer Neigung von 38 bis 43 Grad zulässig. Die Festsetzung erfolgt um ein hinsichtlich der Dachform einheitliches städtebauliches Bild in dem betreffenden Abschnitt der Kirchhofstraße zu erreichen, bzw. zu sichern.

In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes (WA2, WA4, WA5, WA6 und WA7) ist als Dachform nur das Flachdach zulässig, mit einer maximalen Dachneigung von

5%. Diese Festsetzung soll insbesondere die städtebaulich und klimaökologisch gewünschten Dachbegrünungen ermöglichen.

### **Gauben**

In den mit WA1, WA3 und WA8 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten entlang der Kirchhofstraße wird aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt, dass Gauben nur als Schleppgauben auf max. 30% der Fassadenlänge zulässig sind. Diese müssen zudem gegenüber der Außenwand um 50 cm zurückbleiben. Die Festsetzung erfolgt, um eine übermäßige Entwicklung und Dimensionierung von Gauben zu verhindern, die den Charakter der vorherrschenden Fassadengestaltung in dem Bereich entgegenstehen würden.

### **Hinweis zu Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen:**

Im Plangebiet kann eine Kombination von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen auf den hierfür geeigneten Dächern umgesetzt werden. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus und bringen Synergieeffekte mit sich: so kann z.B., je nach Ausführung, das Gewicht der Begrünung als statische Auflast zur Verankerung der Solarmodule dienen. Auch eine Ertragssteigerung der Photovoltaikanlage durch einen Kühleffekt der Dachbegrünung kann erreicht werden.<sup>1</sup>

## **7.14 Altlastenverdachtsfläche**

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist eine Betroffenheit von Teilen des Plangebietes aus. Gekennzeichnet ist die Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 35570/22 Hi. Weitere Erläuterungen zur Fläche werden hierin nicht gemacht.

Die Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2019 weist das Bohrgut als durchweg organoleptisch unauffällig aus. Auch im Bereich des Heizöltanks wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten ermittelt und auf eine weitere Probenahme verzichtet.

Gem. Aussage des Gutachters der Baugrunduntersuchung waren die Kühlräume des sich auf der Fläche ehemals befindlichen Fischgroßhandels unterkellert, so dass eine Bodenverunreinigung durch eine Leckage von Kühlmitteln sehr unwahrscheinlich ist.

Der Bereich ist dennoch im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet, als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.zinco.de/solarmessung>; Zugriff 19.07.2023



**Abb. 20: Altlastenkataster und Bodenfunktionskarte; Auszug aus dem GeoPortal Hilden; Stand 25. Mai 2023**

Aus altlastentechnischer Sicht sind keine weiteren Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bauverfahrens nötig und eine fachgutachterliche Baubegleitung des geplanten Bauvorhabens wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Diese Information ist auch unter den Textlichen Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.15 Kampfmittelverdachtsfläche**

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

Ein Antrag auf Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wurde gestellt. Eine darüber hinaus gehende Untersuchung auf Kampfmittel ist gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 10.05.2023 (Az. 22.5-3-5158016-93/23) nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Diese Information ist auch unter den Textlichen Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.16 Feuerwehr und Brandschutz**

Im Bebauungsplan wurde zeichnerisch eine Feuerwehrbewegungsfläche ausgewiesen. Die private Verkehrsfläche ist ausreichend groß für das Aufstellen und Rangieren von Rettungsfahrzeugen.

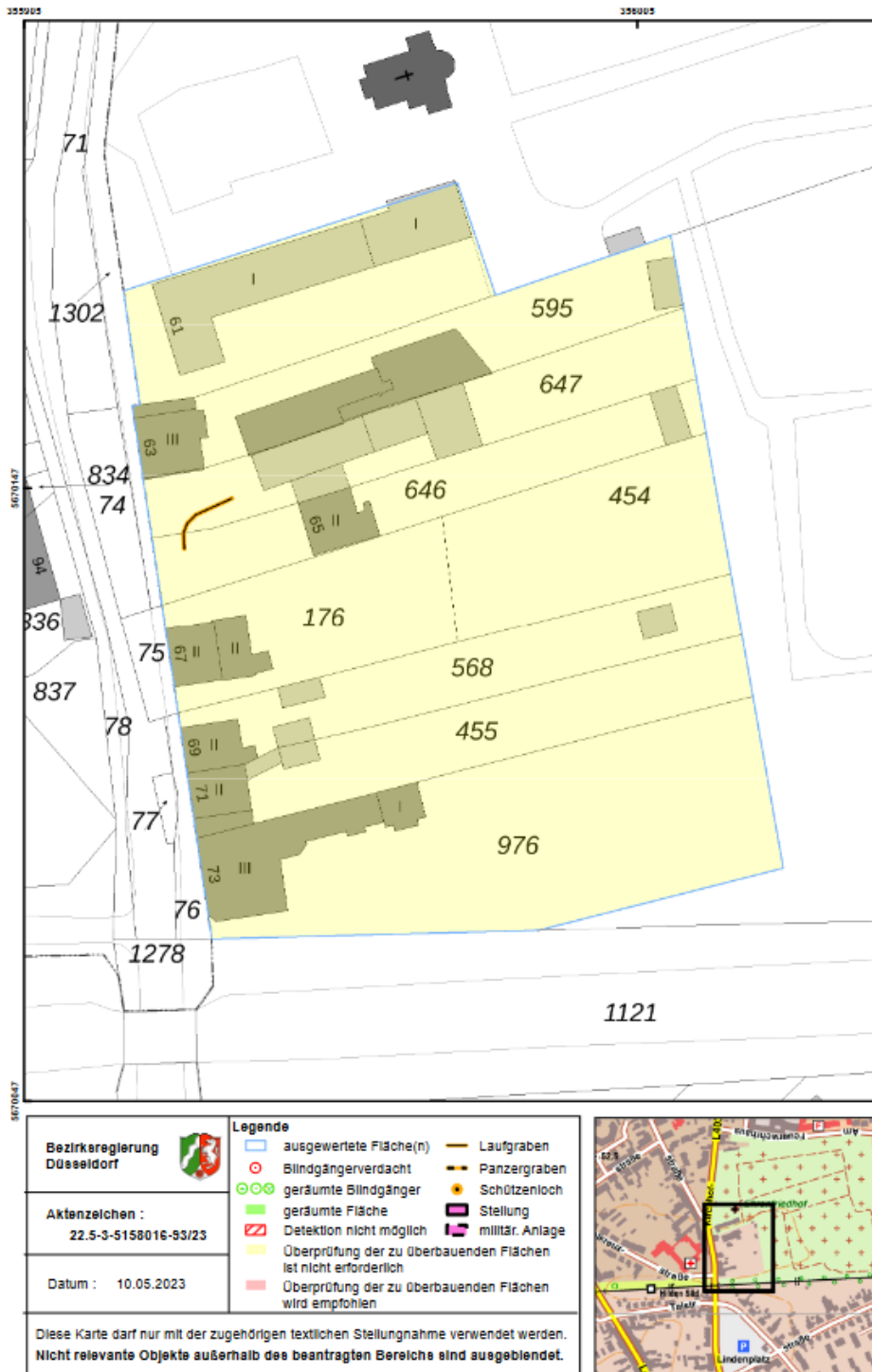


Abb. 21: Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr. 261., Stand Mai 2023

### **7.17 Kosten**

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 261 keine Kosten.

## Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. OKTOBER (BGBl. 2024 I Nr.323)

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT, Leinfelder Ingenieure, Stand 05.02.2025

ERLÄUTERUNGSBEREICH STARKREGENUNTERSUCHUNG, Leinfelder Ingenieure, November 2024 inkl. Anlagen

GUTACHTERLICHE EINSCHÄTZUNG ZUR BETROFFENHEIT DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES GEM. § 44 BNATSCHG, Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung; umweltbüro essen

GUTACHTEN ZU DEN BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSEN – Orientierende Baugrunduntersuchung – Kirchhofstraße 65 und 67 in Hilden; Umwelt- und Hydrogeologie, Umwelt- und Gebäudeschadstoffe, Dipl.-Geol. V. Steinberg

HYDROGEOLOGISCHES GUTACHTEN zur Versickerungsfähigkeit Kirchhofstraße 61 bis 73 in Hilden; Umwelt- und Hydrogeologie, Umwelt- und Gebäudeschadstoffe, Dipl.-Geol. V. Steinberg

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

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

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN vom 10.11.2010

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG zum Bebauungsplanverfahren Nr. 261 „Kirchhofstr.“ In 40721 Hilden; Hansen + Partner Ingenieure GmbH, Stand 10/2025

STELLPLATZSATZUNG DER STADT HILDEN vom 23.09.2022 in der seit dem 24.09.2022 gültigen Fassung, 1. Nachtrag 01.07.2024 <sup>3</sup> 3 Abs. 9 – 11. § 4 Abs. 4, § 6 Abs. 1, Richtzeichentabelle Nr. 1.3, 19.12.2025.

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

VERKEHRSGUTACHTEN im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 261 für den Bereich „Kirchhofstraße“ in Hilden; Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG, Stand 01/2026

Internetquellen:

<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2>; Zugriff am 01.02.2023

<https://www.zinco.de/solarmessung>; Zugriff am 19.07.2023

## Umweltbericht (Teil B)

### 1. Einleitung

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

##### 1.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplans Nr. 261 wird mit einer Größe von ca. 0,96 ha aufgestellt, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die Vorhabenfläche befindet sich im Zentrum der Stadt Hilden, westlich des Hauptfriedhofs und ist ansonsten von Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten sowie einer Klinik umgeben. Unmittelbar südlich verläuft die zweigleisige Bahnstrecke der S1 (Düsseldorf - Solingen) in Hochlage gegenüber dem Plangebiet.

##### 1.1.2 Angaben zum Standort, zum Vorhaben und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet ist derzeit mit sieben Wohnhäusern und zahlreichen weiteren baulichen Anlagen wie Schuppen und Garagen in großen Teilen baulich genutzt und weist große Anteile an brachgefallenen Gartenflächen mit mehreren alten Einzelbäumen auf.

Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der bestehenden straßenparallelen Gebäudezeile an der Kirchhofstraße und die Ausweisung von Wohnbauflächen für fünf Mehrfamilienhäuser im zentralen und östlichen Plangebiet.

Die vollständig private Erschließung erfolgt von der Kirchhofstraße, überwiegend mittels einer Hausdurchfahrt, ergänzend auch durch eine kurze Erschließung am nördlichen Plangebietsrand. Im nördlichen Plangebiet wird durch eine Baulinie für den Fall einer Neubebauung sichergestellt, dass das neue Gebäude in die Flucht der benachbarten Gebäude versetzt wird, auch damit der bisher schmale Gehweg eine Verbreiterung erfahren kann. Der ruhende Verkehr soll in offenen Stellplätzen und in einer Tiefgarage untergebracht werden, die in zentraler Lage im Plangebiet angefahren wird.

Der Entwurf des Rechtsplanes folgt der städtebaulichen Planung und setzt allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 fest. Bei einer gem. Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung von 50 % können somit bis zu 60 % der Vorhabenfläche versiegelt werden.

Für wesentliche Teile der Neubebauung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, für die meisten neuen Gebäude mit Flachdach eine extensive

Dachbegrünung. Lediglich die straßenseitigen Dachhälften der Gebäude an der Kirchhofstraße entwässern unmittelbar in die vorhandene öffentliche Kanalisation. Für die Bauflächen sieht das Entwässerungskonzept teilweise Bodenmodellierungen vor, um einer Überflutung der Gebäude im Falle von Starkregenereignissen vorzubeugen. Der südliche Bereich mit einem denkmalgeschützten Gebäude und parkartiger Freianlage ist zum Zweck der Bestandssicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, neue Baurechte entstehen dort aber nicht. Der parkartige Gartenbereich soll dort weiterhin auch als natürlicher Retentionsraum für Starkregenereignisse zur Verfügung stehen. Zur Entwässerung liegt ein differenziertes Entwässerungskonzept für alle Teilflächen (Bestandsbebauung und Neubebauung) vor das auch die vom Friedhof im Osten zuströmenden Wassermengen berücksichtigt. Dieses ist seitens der zuständigen Fachdienststellen als realistische bewertet und daher Grundlage der Festsetzungen.

Der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben und ist daher teilweise in die Grünflächen integriert worden. Dem Entwurf folgend werden im Plangebiet 2 Straßenbäume (Sommer-Linden mit Stammumfängen von max. 1,4 m Stammumfang), mehrere Laub- und v. a. Nadelbäume (max. Stammumfang 1,6 m bei einer nicht erhaltenswürdigen Kirsche bzw. 2 x 0,95 m bei einer zweistämmigen Buche) entfallen.

Derzeit nicht abschließend geklärt ist der weitere Entfall von Straßenbäumen an der Kirchhofstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

## **1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

### **1.2.1 Fachgesetzliche Vorgaben**

#### **Baugesetzbuch**

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

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange

genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

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

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

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

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

### **Immissionsschutzrecht**

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

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“. Sie dient der planerischen

Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit, fest.

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

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

### **Naturschutzrecht**

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

In das BNatSchG integriert sind die Vorgaben des europäischen Naturschutzrechtes, insbesondere der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Der Umgang mit deren Regelungen ist in methodischen Handreichungen und Empfehlungen niedergelegt. Ziel der Richtlinie ist der Schutz, die Pflege sowie Wiederherstellung einer sowohl in Vielfalt wie Flächengröße ausreichenden Anzahl von Lebensräumen für die Erhaltung aller Vogelarten. Für einige Vogelarten sollten besondere Maßnahmen zur Erhaltung ihres Lebensraums getroffen werden, um den Fortbestand dieser Arten in ihrem jeweiligen Verbreitungsgebiet zu gewährleisten. Zu beachten sind neben den Standvögeln auch die Zugvogelarten.

Mit der sog. kleinen Novelle des BNatSchG von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die

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

### **Wasserrecht**

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

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

## **Bodenschutzrecht**

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

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

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

## **Denkmalschutzrecht**

Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere werden dazu die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden frühzeitig eingeschaltet. Die Behörden sind aufgefordert, daran mitzuwirken, dass die Denkmäler in die Raumordnung und Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden als Wohnbaufläche dargestellt. Der Friedhof ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und auch nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreises Mettmann. Im Umfeld der Vorhabenfläche befinden sich weder Natura 2000-Flächen, Natur-

oder Landschaftsschutzgebiete noch Biotopverbundflächen, geschützte Biotope oder Alleen.

Pläne des Wasser-, Immissionsschutz- oder Abfallrechts, die zum Planungsraum spezifische Aussagen machen, die einen planerischen Handlungsbedarf begründen, liegen nicht vor.

### **1.3 Methodik der Bewertung**

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

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

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

## 2 Umweltauswirkungen

### 2.1 Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### 2.1.1 Bestand

Es handelt sich im Wesentlichen um heterogen bebaute Grundstücke (Wohngebäude mit Gärten, Betriebsgebäude des angrenzenden Friedhofes) mit einem hohen Befestigungsgrad an den Gebäuden. In den Gartenbereichen befinden sich einige i.d.R. kleine Gartenlauben.

Die Freiflächen der Grundstücke Nr. 63 und 65 sind im vorderen Bereich asphaltiert, gepflastert oder geschottert, die Gartenbereiche verwildert und nur noch teilweise begehbar (Brombeere und Jungwuchs von Bäumen auch nahe den Gebäuden). Hier stocken u. a. Einzelbäume mit größeren Stammdurchmessern. Dazu zählen eine Rot-Buche sowie zwei Magnolien und eine alte Kirsche mit starken Stammschäden. Eine Magnolie weist eine größere Höhlung im Stamm auf, die nach oben aber offen ist. Auf dem schmalen Fußweg der Kirchhofstraße stocken Sommer-Linden innerhalb sehr schmaler Baumbete unmittelbar an den Gebäuden (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). An der Grenze zwischen Nr. 69 und 71 stockt im Gartenbereich eine ca. 25 Jahre alte Baumreihe bestehend aus Nadelbäumen. Auf der großflächigen, parkartig gestalteten Freifläche des Grundstücks Nr. 73 sind Bäume mit großem Stammdurchmessern vorzufinden (u.a. Mammutbäume mit einem Alter von ca. 30 Jahren).

Die zu bebauenden Freiflächen der Grundstücke Nr. 63, 67, 69 und 71 sind in gärtnerischer Nutzung.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes eine überwiegend geringe bis mittlere bioökologische Wertigkeit.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist demzufolge aufgrund der geringen bis mittleren Reife und der nicht an seltene Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Davon ausgenommen sind die wenigen älteren Einzelbäume.

Im Plangebiet ist eine mittlere Strukturvielfalt vorhanden. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind.

Insbesondere für die störungsempfindlichen unter den planungsrelevanten Arten ist aufgrund der geringen Flächengröße, der angrenzenden Nutzungen und der Habitatstruktur kein geeigneter Lebensraum vorhanden. Lediglich für Fledermäuse kann

ein Quartierspotential im abgängigen Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden, welches weiterer Maßnahmen bedarf.

### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen und vorgesehene Maßnahmen**

Für die Realisierung der geplanten Gebäude werden die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet weitgehend beseitigt. Erhalten bleiben einige Einzelbäume sowie eine große, parkartig gestaltet Gartenfläche im südlichen Plangebiet.

Dem städtebaulichen Entwurf folgend werden im Plangebiet zwei Straßenbäume (Sommerlinden mit Stammumfängen von max. 1,4 m Stammumfang), mehrere Laub- und v. a. Nadelbäume (max. Stammumfang 1,6 m bei einer nicht erhaltenswürdigen Kirsche bzw. 2 x 0,95 m bei einer zweistämmigen Buche) entfallen.

Derzeit nicht abschließend geklärt ist der exakte Entfall von Straßenbäumen an der Kirchhofstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Diese sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung derzeit als Verlust zu verzeichnen. Für diesen Fall bedarf es einer Regelung zum Ersatz, der als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Für die geplanten Baumaßnahmen werden ca. 3.000 m<sup>2</sup> befestigte und versiegelte Flächen sowie ca. 3.800 m<sup>2</sup> Gartenfläche in Anspruch genommen. Diese Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem bis mittlerem ökologischem Wert einzustufen.

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im Jahr 2021 erarbeitet. Diese kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibien-, Reptilien-, Libellen- sowie Vogelarten auszuschließen. Die Existenz von Fledermausquartieren ist nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher bei der Durchführung des Abbruchvorhabens mit wenigen zeitlichen Ausnahmen spezieller Schutzmaßnahmen unter Einbeziehung einer Ökologischen Baubegleitung. Die Umsetzung des Vorhabens zwischen Mitte April und Mitte August eines Jahres (Wochenstubenzeit) sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) und gegebenenfalls Schutz- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.“

Bezüglich dem ggf. erforderlichen Ausgleich für entfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist das Vorgehen mit der UNB abzuklären. Gegebenenfalls sind dem Abbruch vorlaufend weitere Untersuchungen erforderlich.

Hinsichtlich der nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen vorgenommen wird. Auch sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen, auch wenn Vermeidungs-, Schutz- sowie Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.“ (umweltbüro essen, 2023).

Als Maßnahmen zum Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität ist die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt vorgesehen. Die artenschutzrechtliche Prüfung enthält aber ergänzende Hinweise zu Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel, zur Schaffung möglichst arten- und blütenreiche Wiesen und zur fledermaus- bzw. insektenfreundlichen Beleuchtung, die dem Bauherrn zur Beachtung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren empfohlen werden.

Die Festsetzung zur Fassaden- und Dachbegrünung dient aber mittelbar auch den Belangen des Schutzgutes.

### **2.1.3 Bewertung**

Das Vorhaben hat in Folge des Verlustes von derzeit mäßig gestörten Lebensräumen keine erheblichen negativen Auswirkungen. Sekundäreffekte wie die durch Bodenveränderung, Ableitung von Regenwasser oder stadtklimatische Effekte veränderten Standortbedingungen sind gegenüber der reinen Flächeninanspruchnahme nachrangig. Als nicht erheblich negativ sind auch die Auswirkungen auf die Biotopverbundfunktion zu beurteilen, da das Plangebiet diesbezüglich keine besonderen Leistungen erbringt.

Das Plangebiet wird im Sinne einer optimalen (und somit auch flächensparenden) Ausnutzung verändert. In den nicht für die bauliche Entwicklung direkt in Anspruch genommenen Flächen kann daher keine wesentliche ökologische Aufwertung erfolgen. Eine plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen. Die vollständige rechnerische Kompensation wird auf einem Teil der anerkannten Ökokontofläche „Götzenberg“ in Ratingen erfolgen. Das Ökokonto umfasst zwei Teilmaßnahmen: die Schaffung standortgerechten Laubwald durch Nutzungsverzicht (damit wird die bereits vorhandene hohe ökologische Wertigkeit und deren dauerhafter Fortbestand gesichert) und die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf ehemals intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Teilflächen.

Für die benötigten 3.588 ÖWE wird eine Fläche von 970 m<sup>2</sup> beansprucht, die auf der Fläche Gemarkung Homberg, Flur 7, Flurstück 9 in Ratingen nachgewiesen werden. Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die prinzipiell gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. **Die Inanspruchnahme ist verbunden mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen als umweltverträglich zu beurteilen.**

## 2.2 Fläche und Boden

### 2.2.1 Bestand

Im gesamten Plangebiet und der näheren Umgebung herrscht nach Angaben der Bodenkarte 1: 50.000 natürlicherweise Braunerde vor, die frei von Staunässe oder Grundwassereinflüssen ist. Durch die zurückliegende Nutzung der Vorhabenfläche ist der Boden zum großen Teil stark überformt. Eine besondere Schutzwürdigkeit nach § 1 Abs. 1 LBodSchG liegt gemäß Bewertung des Geologischen Dienstes NRW nicht vor.

Zum Bebauungsplan wurde eine orientierende Baugrunduntersuchung mit acht Rammkernbohrungen bis zu einer Tiefe von 5,2 m erstellt. Bei den Bohrungen wurden humoser, sandiger Mutterboden sowie baubedingte Auffüllungen im Bereich der Gebäude und gebäudenahen befestigten Flächen ermittelt, die von gewachsenem Boden aus Feinsand und Schluff sowie in größeren Tiefen von schwach kiesigem schluffigem Sand bzw. kiesigen Sanden unterlagert werden. Die Auffüllungen erreichen eine Mächtigkeit von in der Regel 0,5 bis 1,4 m, in einem Einzelfall auch von ca. 2,4 m und setzen sich aus natürlichen Materialien sowie Beimengungen von Fremdstoffen wie Ziegelbruch, Schlacke und Kohleresten zusammen.

Das Plangebiet ist teilweise im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet (Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 35570/22 Hi auf den Grundstücken Kirchhofstraße 63 und 65). Die Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2019 weist das Bohrgut in diesem Bereich als durchweg organoleptisch unauffällig aus. Die Untere Bodenschutzbehörde hat bezüglich dieser Fläche bereits festgelegt, dass zur Verdachtsfläche keine weiteren Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind, aber eine fachgutachterliche Baubegleitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich wird.

Da die oberflächennah anstehenden Feinsande bis in eine Tiefe von ca. 3 m von feinsandigen Schluffen mit geringer Wasserwegsamkeit unterlagert werden, sind die oberen Bodenschichten für eine Versickerung nicht geeignet. Aus gutachterlicher Sicht ist eine dauerhafte Versickerung (vorzugsweise mit Rigolen oder Rohr-

Rigolen-Systemen) jedoch in den sich in Tiefen ab 3 m unter Gelände anschließenden kiesigen Sanden möglich, die Durchlässigkeitsbeiwerte von  $1 \times 10^{-5}$  m/s aufweisen.

### 2.2.2 Prognose der Auswirkungen und vorgesehene Maßnahmen

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

Spezielle Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind in Form von Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Verkehrsflächen vorgesehen. Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser dient mittelbar auch dem Schutzgut Boden.

### 2.2.3 Bewertung

Es ist im Plangebiet nur die Inanspruchnahme von bereits erheblich überformten Böden für die bauliche Entwicklung vorgesehen.

Da im Plangebiet eine flächensparende Ausnutzung mit hoher Verdichtung vorgesehen ist und keine Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit für die einschlägigen Bodenfunktionen betroffen ist, lässt die Analyse der bodenkundlichen Rahmenbedingungen erkennen, **dass die Inanspruchnahme hinsichtlich des Schutzgutes als umweltverträglich zu beurteilen ist.**

## 2.3 Wasser

### 2.3.1 Bestand

Auf der Vorhabenfläche selbst und in näherer Umgebung gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser wurde bei der Baugrunduntersuchung auch bis in Tiefen von 5,2 m unter Gelände nicht angetroffen. Der mittlere Grundwasserflurabstand ist nach gutachterlichen Aussagen bei etwa 12 bis 14 m Tiefe zu erwarten.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Bei extremen Starkregenereignissen steht nahezu das gesamte Plangebiet unter Wasser, dabei werden maximale Wassertiefen von 1 - 2 m erreicht. Das Wasser fließt in diesem Fall sowohl von Westen wie von Osten zu. Bei weniger starken Regenereignissen handelt es sich um Niederschlagswasser von den Flächen im Plangebiet, die sich in den tiefer liegenden Gartenflächen sammeln.

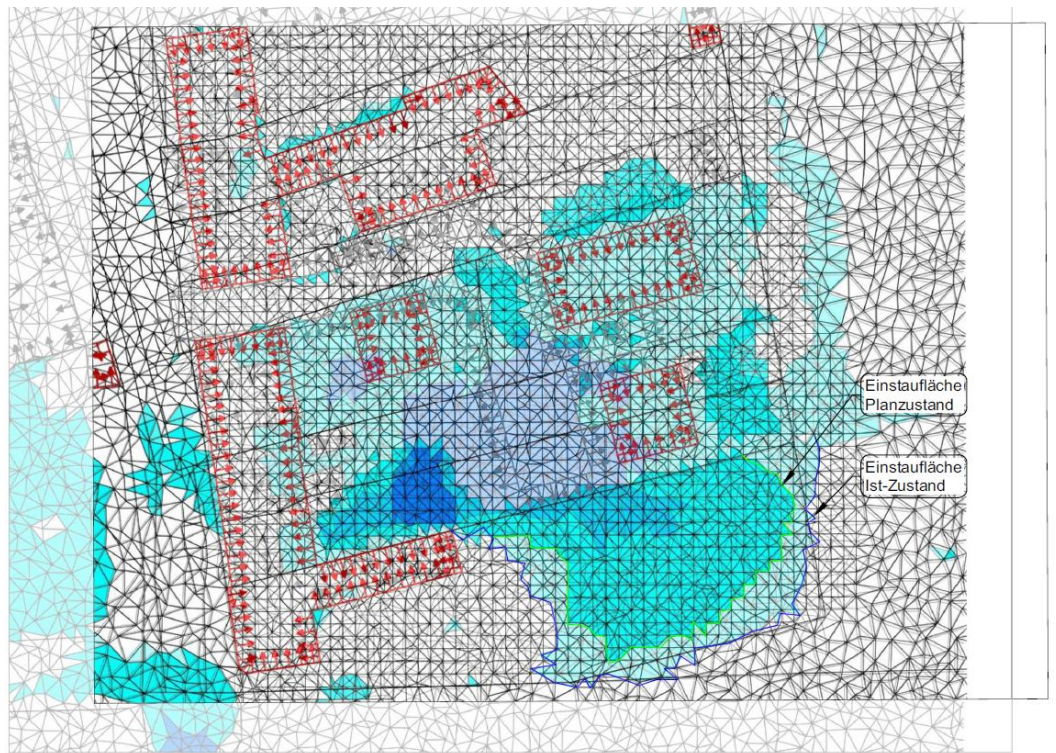
Da es sich teilweise um eine erstmals bebaute Fläche handelt, kommt der § 44 LWG zur Anwendung, der den Vorrang einer örtlichen Regenwasserbeseitigung (v.a. Versickerung und ortsnahe Einleitung in ein Gewässer) regelt.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen und vorgesehene Maßnahmen**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Da die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist und vorrangig die Bebauung parallel der Kirchhofstraße (vordere Dachflächen) an das Kanalnetz angeschlossen wird, verbleiben Niederschläge größtenteils weiterhin im örtlichen Wasserkreislauf. Dazu dienen zahlreiche Versickerungsanlagen in Form kleiner Hohlkasten- oder Kiesrigolen, die Versickerung in Arbeitsraumverfüllungen sowie in der Seitenraumverfüllung der Tiefgarage die entweder als Einzelanlagen oder im Verbund realisiert werden und wo erforderlich über unterirdische Regenwasserleitungen beschickt werden. Die dem Grundwasser zugeführten Niederschläge werden sich daher nicht wesentlich verändern. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Zur Sicherstellung der dezentralen Versickerung enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Umsetzung des zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzeptes.





**Abb. 23: Überlagerung vorher / nachher t (Leinfelder Ingenieure, Stand 11.11.2024)**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient durch die Kappung von Abflussspitzen und die Schaffung von Retentionsvolumina auch dem Schutzgut Wasser.

### **2.3.3 Bewertung**

Da keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotope betroffen sind und zudem das Regenwasser wesentlicher Teile der neuen Bebauung ortsnah versickert wird, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsfunktion im Plangebiet zu erwarten. Auch sind aufgrund der geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten.

Die Belange des Schutzgutes Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist verbunden mit der geplanten Regenwasserversickerung als umweltverträglich zu beurteilen.

## 2.4 Luft und Klima

### 2.4.1 Bestand

Die Klimafunktionskarte der Stadt Hilden verzeichnet das Plangebiet als eine Fläche mit geringer bioklimatischer Belastung und einer Lage im Wirkungsbereich eines autochthonen Strömungssystems innerhalb der Bebauung. Die Flächen des Friedhofs sind als bioklimatisch neutral bzw. nicht belastet verzeichnet. Die Siedlungsflächen im Umfeld sind ebenfalls als gering belastet dargestellt, mäßige Belastungen werden für die Richtung Innenstadt gelegenen Siedlungsflächen verzeichnet.

Um die günstige Situation zu erhalten, ist gemäß Planungskarte der Klimaanalyse das Entstehen von Luftaustauschbarrieren zu vermeiden. Bei einer weiteren Verdichtung sind folgende allgemeinen planerischen Aspekte zu beachten:

- Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- geringe Bauhöhen
- möglichst geringe Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren)

Somit ist im Umfeld des Untersuchungsgebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen und das Plangebiet selbst erbringt auch keine derartigen Leistungen für potentiell belastete Flächen im Umfeld.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Planungsraum liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind lediglich die Verkehrsstraßen zu nennen. Es sind angesichts der geländeklimatischen Situation (unmittelbare Nachbarschaft zu großen Freiflächen) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten gem. der 39. BImSchV ist im Bestand auszuschließen.

### 2.4.2 Prognose der Auswirkungen und vorgesehene Maßnahmen

Klimatische oder lufthygienische Veränderungen, die sich auf der Ebene von Klimatoptypen auswirken könnten, sind mit der Realisierung des Vorhabens nicht verbunden. Die mit der zunehmenden Flächenversiegelung verbundenen stadtklimatischen Veränderungen bleiben auf das Plangebiet beschränkt, Auswirkungen im Umfeld sind auszuschließen. Es werden weiterhin geringe bioklimatische Belastung vorliegen und gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung herrschen.

Im Plangebiet ist eine minimale Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch die mit einer Neubebauung in aller Regel einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr) aber auch durch die Veränderung der Austauschverhältnisse zu erwarten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht aber

nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist für das Vorhaben nicht zu erkennen.

Als Maßnahmen mit Relevanz für die stadtklimatischen Belange sind Festsetzungen zur Dachbegrünung von Gebäuden und Tiefgaragen, die Begrünung vor einer bestehenden Brandmauer sowie Festsetzungen zum Erhalt und gegebenenfalls zum Ersatz von Einzelbäumen vorgesehen.

### 2.4.3 Bewertung

Das Vorhaben führt insbesondere in Folge der geplanten Versiegelungen zu einer minimalen Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse bei der Temperaturausgleichsfunktion, weniger hingegen bei Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion. Diese Veränderungen bleiben aber auf das Plangebiet beschränkt. Aus diesem Grund und weil der Fläche kein spezielles lufthygienisch-klimatisches Ausgleichspotential für belastete Flächen im näheren Umfeld zukommt, ist von nicht erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Negative Veränderungen werden auch durch die mit der Bebauung einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr) verursacht. Diese sind jedoch angesichts der weitgehend offenen Anströmungsverhältnisse auf dem unmittelbar an große Freiflächen angrenzenden Plangebietes als nicht erheblich negativ zu bewerten.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

**Die Inanspruchnahme ist - verbunden mit der geplanten Dachbegrünung - als umweltverträglich zu beurteilen.**

## 2.5 Landschaft und Ortsbild

### 2.5.1 Bestand

Prägend für das Ortsbild ist die teilweise deutlich als abgängig erkennbar heterogene Bebauung, die einen Übergangszustand zwischen Aufgabe der ehemaligen Nutzung und einer neuen Nutzung anzeigt. Die Gehölzbestände haben keine prägende Wirkung, da sie fast vollständig durch die baulichen Anlagen sichtbar verschattet sind. Vorgärten sind nicht ausgebildet, dementsprechend bestehen auch keine Einfriedungen. Ausgenommen ist dabei das Grundstück Kirchhofstraße 65, bei dem eine ca. 1,5 m hohe Einzäunung und ein heterogener Grünbestand sehr geringer Breite vorhanden ist.

Die nicht mehr genutzten Bereiche der Vorhabenfläche werden informell genutzt. Das Betriebsgelände des Friedhofes ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich). Aufgrund des dichten Gehölzbestandes sowie der baulichen Anlagen bestehen keine über das Plangebiet hinausreichenden Blickbeziehungen.

### 2.5.2 Prognose der Auswirkungen und vorgesehene Maßnahmen

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind wegen der weitgehenden Sichtverschattung durch Gebäude auszuschließen bzw. durch den Ersatz abgängiger Bausubstanz durch Neubauten positiv zu werten.

Derzeit nicht abschließend geklärt ist der Entfall von Straßenbäumen an der Kirchhofstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Diese sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung derzeit als Verlust zu verzeichnen. Für diesen Fall bedarf es einer Regelung zum Ersatz, der als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen direkt betroffen.

Als Maßnahmen mit Relevanz für das Ortsbild sind Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Erhalt von Einzelbäumen vorgesehen.

### 2.5.3 Bewertung

Durch die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes werden keine grundlegenden Veränderungen des Ortsbildes vorgenommen.

Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit keine erheblichen Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. **Die Inanspruchnahme ist verbunden mit der geplanten Dachbegrünung und den weiteren Pflanzmaßnahmen als umweltverträglich zu beurteilen.**

## 2.6 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

### 2.6.1 Bestand und Prognose der Auswirkungen

#### A Teilaspekt Lärm

Das Plangebiet liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenlärm.

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Kirchhofstraße, südlich verläuft die Bahnstrecke 2671 Abschnitt Hilden Süd bis Solingen Vogelpark der Deutschen Bahn AG auf einem erhöht liegenden Bahndamm. Die Bahnstrecke 2671 wird südlich mit einer Brücke über die Kirchhofstraße geführt. Von der Kirchhofstraße knickt

nördlich des Plangebiets die Heiligenstraße ab. Die an das Plangebiet angrenzende Remigius Klinik bedarf als gewerbliche Anlage einer Berücksichtigung.

Zum Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dieser liegen unter anderem die Daten zum Verkehrsaufkommen aus dem zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachten zugrunde. Dieses Gutachten macht Angaben zum allgemeinen Verkehrsanstieg in den Jahren 2021 bis 2030 und zum Verkehrsanstieg auf der Kirchhofstraße, die durch das Planvorhaben verursacht werden.

### **Analysefall 2022**

Die Untersuchungen zeigen, dass sich bereits im Bestand durch die Geräusche aus Straßen- und Schienenverkehr rechnerische Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) ergeben. Die Überschreitungen treten insbesondere tags im Bereich der Kirchhofstraße an den zur Straße zugewandten Fassadenseiten und nachts an der südlichen Bahntrasse auf. Die Überschreitungen betragen bis zu 18 dB(A) gegenüber den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 und bis zu 13 dB(A) gegenüber den Immissionsgrenzwerten nach 16. BImSchV.

Im Analysefall kommt es im südlichen Plangebiet im Bestand zu einer Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) nachts.

### **Prognosenullfall 2030**

Für den Prognosenullfall mit Bestandsbebauung und der Verkehrsentwicklung für das Jahr 2030 erhöhen sich die Beurteilungspegel gegenüber des Analysefalls 2022 im Tageszeitraum durch Straßenverkehrsgeräusche um ca. 1 dB(A). Im Nachtzeitraum kommt es rechnerisch infolge einer geringen Verkehrsabnahme teils zu einer Reduzierung des Beurteilungspegels von ca. 1 dB(A).

### **Prognoseplanfall 2030 (Bestandsgebäude)**

Infolge der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungen im Jahr 2030 einschließlich des Verkehrs auf der Planstraße kommt es außerhalb des Plangebiets an der Kirchhofstraße 94 zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von bis zu 1,3 dB(A) im Tageszeitraum und 1,2 dB(A) im Nachtzeitraum.

An den Bestandsgebäuden kommt es nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der Referenzwerte für Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A).

### **Gewerbliche Lärmbelastungen**

Da die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets künftig entfallen sind diese schalltechnisch nicht relevant. Die Kliniknutzung muss bereits an den Immissionsorten, die dem Klinikum am nächstgelegenen sind, die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einhalten. Die dem Klinikum nächstgelegene Immissionsorte befindet sich unmittelbar angrenzend an das Klinikum. Eine potentiell kritische Geräuscheinwirkung des Klinikums auf die weiter entfernt geplante Planbebauung des Bebauungsplans Nr. 261 „Kirchhofstraße 61 - 73" ist somit nicht zu besorgen und es handelt sich demnach auch nicht um eine heranrückende Wohnbebauung.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld**

Für die Fassaden der geplanten Bebauung entlang der Kirchhofstraße ergeben sich rechnerische Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 13 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 13 dB(A) im Nachtzeitraum. Dabei wird die Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) unterschritten. In zweiter Reihe hinter der Randbebauung ergeben sich ca. 10 - 15 dB niedrigere Beurteilungspegel.

Die Planstraße soll nicht öffentlich gewidmet werden, sondern bleibt Sondereigentum der Wohngemeinschaft. Sie wird jedoch als private Erschließungsstraße öffentlich zugänglich sein, wodurch sie einen öffentlichen Charakter erhält. Es wird eine Beurteilung nach der 16.BImSchV durchgeführt. Die alleinige Zusatzbelastung der Planstraße führt nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an der Bestandsbebauung. Die Erhöhung der Gesamtbelastung durch die Planstraße beträgt maximal 1,3 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts.

### **B Teilaspekt Freiraumversorgung**

Das Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt von Hilden und ist von weiteren Siedlungsflächen sowie den ebenfalls für die Naherholung genutzten Freiflächen des Friedhofes umgeben. Sie hat keine Versorgungsfunktion für benachbarte Siedlungsflächen und ist nicht öffentlich erschlossen.

**Eine weitergehende Analyse kann daher unterbleiben.**

## 2.6.2 Vorgesehene Maßnahmen

### A Teilaspekt Lärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. abschirmende Elemente oder eine Vergrößerung des Abstandes zu den betreffenden Schallquellen kommen auf Grund der Topografie des Plangebiets und den Positionen der Schallquellen nach Einschätzung des Gutachters nicht in Betracht.

Der Gutachter empfiehlt daher für Schlafräume und ggf. weitere Aufenthaltsräume den Einbau einer schallgedämmten oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels für die Fassadenbereiche, an denen ein Beurteilungspegel von  $L_m > 45 \text{ dB(A)}$  überschritten wird. Dieser Empfehlung wird durch entsprechende Festsetzungen entsprochen. Schlafräume zur Kirchhofstraße (Gebäude WA1, WA3 und WA8) werden durch Festsetzung ausgeschlossen.

### B Teilaspekt Freiraumversorgung

Es sind keine Maßnahmen zur öffentlichen Freiraumversorgung geplant oder angesichts der Nutzung erforderlich.

## 2.6.3 Bewertung

Mit dem Vorhaben ist nutzungsbedingt eine geringe Zunahme der Lärm- und Luftschadstoffemissionen im Plangebiet wie auch in seinem Umfeld verbunden. Diese trifft aber auf eine schon hohe Ausgangsbelastung.

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird daher durch passive Lärmschutzmaßnahmen entsprochen, die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

Baubedingt, also zeitlich begrenzt, sind Schadstoffe, vor allem aber Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr absehbar.

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

## **2.7 Kultur und Sachgüter**

### **2.7.1 Bestand**

Das Gebäudeensemble Kirchhofstraße 73 steht teilweise unter Denkmalschutz, im Untersuchungsraum sind keine Bodendenkmale bekannt. Das Baudenkmal ist vom Vorhaben nicht betroffen und wird planungsrechtlich gesichert.

Sonstige Kultur- oder Sachgüter, die einer besondere Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen sind nicht bekannt.

### **2.7.2 Bewertung**

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen.

## **2.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

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

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

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

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

Es werden keine Festsetzungen getroffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien oder eine besonders effiziente Nutzung von Energie vorschreiben, die über die ohnehin geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes hinausgehen.

### **2.8.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung

negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Die Klärung der Nachhaltigkeit generell gesetzlich zulässiger Baumaterialien und Bauverfahren ist in der Regel nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Da im Plangebiet keine besonderen Anforderungen an die Bauweise verfolgt werden (z.B. in Hinblick auf eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Bauweise), wird dieser Aspekt an dieser Stelle nicht vertieft dargestellt.

#### **2.8.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im näheren Umfeld sind keine weiteren Planungen bekannt, bei denen eine Einbeziehung kumulierender artenschutzrechtlicher Wirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erforderlich ist.

### **3 Wechselwirkungen**

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

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) und die damit ebenfalls einhergehende Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse zu nennen.

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

## **4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle einer Nichtdurchführung des B-Planes wird der aktuelle Umweltzustand nahezu bestehen bleiben. Änderungen sind mit Ausnahme einer Neubebauung im vorhandenen Umfang nicht zu erwarten da das Hinterland auch nach § 34 BauGB grundsätzlich nicht bebaubar wäre.

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

### **5.1 Vermeidung und Minderung**

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

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Erhalt ältere Einzelbäume dienen insbesondere der Verringerung negativer Umweltauswirkungen auf das Geländeklima und das Ortsbild.

### **5.2 Naturschutzrechtliche Kompensation nach Numerischer Bewertung von Biotoptypen**

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das Verfahren gemäß „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) zugrunde gelegt.

Da auf dem Grundstück Kirchhofstraße 73 keine neuen Baurechte entstehen und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche auch keine spätere Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist, wird diese Fläche nicht in die Eingriffs-Ausgleich-Bilanz aufgenommen.

Für den Ausgangs- wie den Zielzustand auf den Vorhabenflächen werden die methodisch vorgegebenen Werte herangezogen. Auf- oder Abwertungen werden nicht vorgenommen. Die Biotopcodes des Bewertungsverfahrens sind in der Bilanztafel ausgewiesen.

Für den Zustand nach Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes sind die Vorgaben zur Dachbegrünung und die teilweise vorgesehene nachgeschaltete Versickerung zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage errechnet sich gemäß den Angaben in der nachfolgenden Tabelle ein rechnerisches Defizit von 3.588 Punkten.

Die vollständige rechnerische Kompensation wird auf einem Teil der anerkannten Ökokontofläche „Götzenberg“ in Ratingen. Das Ökokonto umfasst zwei Teilmaßnahmen: die Schaffung standortgerechten Laubwald durch Nutzungsverzicht (damit wird die bereits vorhandene hohe ökologische Wertigkeit und deren dauerhafter Fortbestand gesichert) und die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf ehemals intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Teilflächen. Für die benötigten 3.588 ÖWE wird eine Fläche von 970 m<sup>2</sup> beansprucht, die auf der Fläche Gemarkung Homberg, Flur 7, Flurstück 9 in Ratingen nachgewiesen werden.

Biotoptyp (vorher)	Größe (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)
Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (HN1, HN2, HT1) (Biotopcode* 1.2)	3.455	0	0	Wohnbaufläche (GRZ 0,4; 7.245 m <sup>2</sup> )			
				60 % versiegelte Fläche	4.420	0	0
Gartenfläche (HJ0) (strukturreich mit mehr als 50 % einheimischer Gehölze) einschließlich kleiner Ziergrünflächen (HM4, BD0, BD5) (Biotopcode* 4.4)	3.940	3	11.820	<i>darin je 80 % der Dachflächen in WA 3, 5, 6, 7 sowie extensiver Begrünung (Biotopcode* 4.1)</i>	930	0,5	465
				<i>darin versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (WA 3, 5, 5, 7 und private Verkehrsfläche) (Biotopcode* 1.2)</i>	3.630	0,5	1815
				40 % Gartenanteil (Biotopcode* 4.3)	2.950	2	5.900
				Fassadenbegrünung (2 x 13 m)	26	2	52
<b>Summe</b>			<b>11.820</b>				<b>8.070</b>
<b>Differenz</b>							<b>-3.588</b>

\*Biotopcode = Code gem. LANUV 2008

Abb. 24: Tabelle Kompensationsbedarf

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **6.1 Untersuchung von unterschiedlichen Standorten für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung**

Eine Untersuchung alternativer Standorte im Stadtgebiet war nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

### **6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort**

Für den Geltungsbereich des B-Planes waren andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, da die beabsichtigte wohnungsbauliche Erweiterung ausdrückliches und einziges Ziel der Bauleitplanung ist.

### **6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort**

Der Bebauungsplan hat im Laufe des Verfahrens nur kleinere Änderungen im Detail erfahren, die keine Relevanz für die umweltbezogenen Auswirkungen hatten.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen**

Der Umweltprüfung liegen die unter Kapitel 7.4 verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

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

### **7.2 Maßnahmen der Überwachung**

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung,

Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

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

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

### 7.3 Zusammenfassung

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen auf einer Fläche von ca. 0,96 ha.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird. Aufgrund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen in angemessenem Umfang vermieden und vermindert bzw. kompensiert. Die Umweltbelange stehen dem Vorhaben dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

- Es sind im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ausschließlich Böden betroffen, die lediglich eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt (Ertragsleistung, Regelungsfunktion im Stoff- und Wasserhaushalt) aufweisen und daher keines besonderen Schutzes bedürfen.
- Wesentliche Veränderungen an der Struktur von Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Es werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
- Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
- Es ist zwar eine leichte Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, diese beschränkt sich aber auf das Plangebiet. Die

Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belasteten Flächen in ihrem Umfeld.

- Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den angrenzenden Wohnbauflächen ist gewährleistet.
- Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer bis mittlerer Qualität und guter Wiederherstellbarkeit betroffen. An der Struktur und Störungsintensität im Umfeld des Plangebietes werden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen in § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Beachtung einschlägiger Schutzmaßnahmen ausgeschlossen.
- Es werden keine für die Erholung zentralen Flächen in Anspruch genommen. Vorhandene Wegebeziehungen am Rande des Plangebiets bleiben erhalten.
- Eine Betroffenheit von Sach- oder Kulturgütern ist auszuschließen.

Es handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft.

**Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen bestehen bleiben.**

### 7.3 Quellen

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind unter anderem folgende zum Bebauungsplan erstellten Gutachten:

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG (2023): Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 261 für den Bereich „Kirchhofstraße“ in Hilden. Gutachten mit Stand vom 19.07.2023.

GEONET-Umweltconsulting GmbH (2009): Klima- und Immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet von Hilden. Gutachten im Auftrag der Stadt Hilden mit Stand von August 2009.

Hansen + Partner Ingenieure GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 261 „Kirchhofstraße 61 – 71“ in 40721 Hilden. Gutachten mit Stand vom 18.08.2025.

Leinfelder Ingenieure GmbH (2024): Starkregenuntersuchung geplante Bebauung Kirchhofstraße Erläuterungsbericht zum Oberflächenabflussmodell. Gutachten mit Stand von November 2024.

Leinfelder Ingenieure GmbH (2025): Lageplan Entwässerungskonzept mit Stand vom Gutachten mit Stand vom 05.02.2025.

Steinberg, Veronika (2023): Hydrogeologische Gutachten zur Versickerungsfähigkeit – Kirchhofstraße 61 bis 73 in Hilden. Gutachten Nr. DV 23.05.07 mit Stand vom 25.05.2023 im Auftrag der IM Montain Blue GmbH.

Steinberg, Veronika (2023): Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen – Orientierende Baugrunduntersuchung - Kirchhofstraße 65 und 67 in Hilden. Gutachten Nr. DV 19.06.14 mit Stand vom 17.10.2019 im Auftrag der Tecklenburg GmbH Bauunternehmung.

Umweltbüro Essen (2023): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung mit Auswertung ergänzender Untersuchungen. Gutachten mit Stand vom 23.05.2023. Essen.

Umweltbüro Essen (2026): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße in Hilden. Gutachten mit Stand von Januar 2026. Essen.

Außerdem wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt Hilden sowie verschiedener anderer Dienstanbieter (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- <https://www.geoportal.nrw/fachportale>
- <https://www.elwasweb.nrw.de>
- <https://www.uvo.nrw.de>
- [https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten\\_und\\_informationsdienste/info-systeme\\_und\\_datenbanken/](https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten_und_informationsdienste/info-systeme_und_datenbanken/)
- <http://www.gd.nrw.de>

Hilden, den 22.01.2026

Dipl.-Ing. Alexander Denzer

Stadtplaner AKNW

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&CO. KG

**Von:** [Liegenschaften RZ Neuss](mailto:Liegenschaften RZ Neuss)  
**An:** [REDACTED]@buero-stadtverkehr.de  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 261 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)  
**Datum:** Mittwoch, 6. September 2023 12:20:45

---

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

vielen Dank für Ihre Mitteilung vom 04.09.2023.  
Wir haben diese an die Fachabteilung weitergereicht und auf unsere Belange geprüft.  
Anbei unsere Stellungnahme:

Wir haben keine Versorgungsleitungen im gekennzeichneten Bereich.  
Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, da unsere Belange nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Stellungnahmen RZ Neuss

Westnetz GmbH  
Regionaltechnik und Produktmanagement  
Regionalzentrum Neuss  
Collingstraße 2, 41460 Neuss

Geschäftsführung: [REDACTED]  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund  
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr. HRB 30872  
USt-IdNr. DE325265170

---

**Von:** [REDACTED]@westnetz.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 5. September 2023 07:25  
**An:** Liegenschaften RZ Neuss <liegenschaften-rz-neuss@westnetz.de>  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 261 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

[REDACTED]

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 261 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

## Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG

[REDACTED]  
Bahnhofsallee 11  
40721 Hildenzuständig [REDACTED] ki  
Durchwahl 0201/3659-460

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	04.09.2023	PLEdoc	<b>20230900888</b>	<b>07.09.2023</b>

**Bebauungsplan Nr. 261 „Kirchstraße“ in Hilden; Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**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.

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  
45326/10-22Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001:2015

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

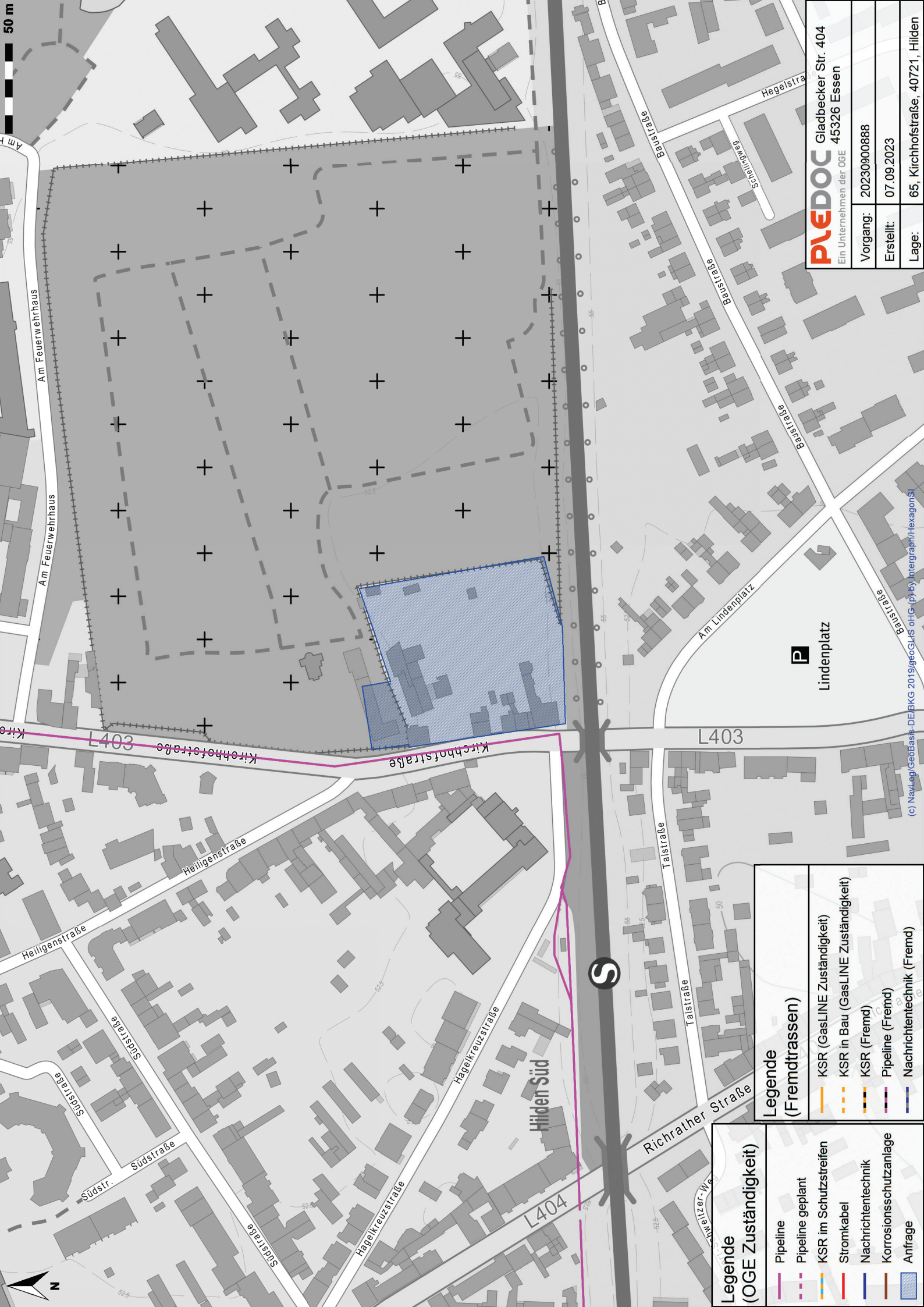
**Anlage(n)**

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

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.



**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
 45326 Essen  
 Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	20230900888
Erstellt:	07.09.2023
Lage:	65, Kirchhofstraße, 40721, Hilden

**Legende (Fremdtrassen)**

	KSR (GasLINE Zuständigkeit)
	KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
	KSR (Fremd)
	Pipeline (Fremd)
	Nachrichtentechnik (Fremd)

**Legende (OGE Zuständigkeit)**

	Pipeline
	Pipeline geplant
	KSR im Schutzstreifen
	Stromkabel
	Nachrichtentechnik
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage

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

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

-per Email an-

Büro stadtVerkehr  
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Mittelstr. 55

40721 Hilden

Ihr Schreiben vom 04.09.2023  
Aktenzeichen 61-1-gön/HI/BP261-4-1  
Datum 05.10.2023

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

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

3.131  
2633  
84-2633

@kreis-mettmann.de

**Stadt Hilden - Bebauungsplan Nr. 261**  
**Bereich: „Kirchhofstraße 57 - 61“**  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

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

**Aus Sicht der unteren Wasserbehörde:**

Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Hilden bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken

Das in der Aufstellung befindliche Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen des Plangebietes.

**Aus Sicht der unteren 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

...

**Dienstgebäude**  
Goldberger Straße 30  
40822 Mettmann

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)

**Telefon (Zentrale)**  
02104 99-0  
**Fax (Zentrale)**  
02104 99-4444  
**E-Mail (Zentrale)**  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto:kme@kreis-mettmann.de)

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

**Konten**  
Kreissparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04  
SWIFT-BIC: WELADED1KSD

...

der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

### Altlasten

Auf den im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien verzeichneten Altstandort mit der Nummer 35570/22 Hi wird in der Begründung ausreichend hingewiesen. Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vorgebracht.

### **Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde:**

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

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Die Lärmeinwirkungen werden von den umliegenden Straßen und Schienen und auch durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (u. a. Betriebs-hof) sowie der Klinik im Park verursacht.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA9) ausgewiesen werden.

Es wird angeregt, die Verträglichkeit der Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets mit den angrenzenden Gewerbenutzungen und der Kliniknutzung in einer schalltechnischen Untersuchung nachweisen zu lassen.

### **Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:**

Zu dem BP wurde ein Schallgutachten erstellt (Hansen und Partner Ingenieure, vom 12.07.23), in dem die Auswirkungen der an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke sowie der umliegenden Straßen (insbesondere Kirchhofstraße / L 403) usw. ermittelt wurden.

In Teilen des Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 durch die Schallemissionen der angrenzenden Verkehrswege - zum Teil erheblich - überschritten (tagsüber bis zu 16 und nachts bis zu 21 dB(A) für die bestehenden Gebäude und 14 bzw. 15 dB(A) tags / nachts für die neu geplanten Gebäude an der Kirchhofstraße (Prognoseplanfall)).

In den entsprechenden Bereichen des Plangebietes sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.

Zur Verbesserung der Schallsituation wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Plangebiet vorgeschlagen.

Die Auswirkungen des Verkehrs durch die Neuplanungen (Zusatzverkehr / Planstraße) auf die umgebende Wohnbebauung sind vernachlässigbar.

Die Begründung und der Umweltbericht enthalten Angaben zur Schallsituation; im BP wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen gemacht sowie textliche Hinweise gegeben.

Folgendes ist hierzu anzumerken:

- Im Kartenteil des Schallgutachtens sollten die Überschriften zu den Legenden ergänzt werden (Klarstellung Beurteilungspegel / maßgebliche Außenlärmpegel o.a.?).

- Im Textteil des Schallgutachtens sind manche Überschriften in den Tabellen unklar („Beurteilungspegel / 16. BImSchV“ trotz des Vergleichs mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005).
- Im BP wurden laut dortiger Legende „Isophonenlinien der Lärmpegelbereiche mit Angabe des Schallpegels...“ zeichnerisch dargestellt.  
Die zeichnerische Darstellung ist jedoch aufgrund der weiteren zeichnerischen Darstellungen im Plan sehr schwer erkennbar und daher teilweise nicht nachvollziehbar.  
Außerdem ist anhand der Beschreibung in der Legende nicht klar, was dargestellt wurde (Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel?)  
Die Darstellungen sollten daher nochmals eindeutiger gestaltet werden.
- Die textliche Festsetzung Nr. 11.1 scheint unvollständig.
- Die in dem textlichen Hinweis Nr. 12 genannten mechanischen Lüftungseinrichtungen sind als textliche Festsetzung und nicht als Hinweis aufzunehmen (zumindest für den Fall von Um- oder Neubauten und – entsprechend der VDI 2719 - für Bereiche, in denen nächtliche Beurteilungspegel von über 50 dB(A) liegen).
- Gleiches gilt für den textlichen Hinweis Nr. 11; die Grundrissgestaltung sollte ebenfalls – aufgrund der Höhe der Schallbelastungen - textlich festgesetzt werden (zumindest für den Fall von Um- oder Neubauten in den besonders betroffenen Bereichen).
- Es sollten auch Angaben zu Freibereichen gemacht werden (Gärten / Terrassen / Balkone, Loggien), insbesondere, wenn diese in höher lärmbelasteten Bereichen vorgesehen sind, sowie die ggfs. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

#### Hinweis:

Zu den Friedhofsflächen ist ein „Pietätsabstand“ von 10 m vorgesehen.

Hierzu verweise ich auf die „Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen (NRW)“. Hierin ist vorgegeben, dass Friedhöfe gegenüber Nachbargrundstücken durch Bäume, wintergrüne Hecken oder Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen sind. Dieses sollte bei den Planungen der an den Friedhof angrenzenden Flächen berücksichtigt werden.

#### **Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde:**

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise und Anregungen gemacht. Bedenken werden nicht vorgebracht.

#### Landschaftsplan:

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

#### Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Bilanzierung der Eingriffe ergab ein rechnerisches Defizit von 3.750 Punkten. Dem Defizit wird im weiteren Verfahren noch eine konkrete Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der Planung zur Kompensationsmaßnahme abgegeben werden.

#### Hinweis:

Da einige Bäume erhalten bleiben können und sollen, sind Maßnahmen zum Baum-schutz gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (insbesondere keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenmassen im Kronentraufbereich von Gehölzen) vorzusehen, um Schädigungen aus Unachtsamkeit zu vermeiden und den dauerhaften Erhalt des Baumbestandes sicherzustellen. Die Maßnahmen sind während der gesamten Abbruch- und Bauarbeiten aufrechtzuerhalten.

#### Artenschutz:

Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I konnte für planungsrelevante Vogel-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen.

Allerdings konnte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Gebäude Sommerquartiere von planungsrelevanten Fledermäusen vorhanden waren. Eine vollständige Kontrolle erfolgte nicht, es wurden lediglich Maßnahmen ergriffen, die eine Tötung beim Abbruch der Gebäude ausschließen sollten. Aus Sicht der UNB kann mit den vorgeschlagenen Maßnahmen auf S. 19 der ASP ausgeschlossen werden, dass das Verbot Nr. 1 (Tötungsverbot) des § 44 (1) BNatSchG erfüllt wird. Bei einem Abriss ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Die dafür zuständige Ansprechperson mit Kontaktdaten ist der UNB zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass das Verbot Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG (Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfüllt wird, da keine entsprechenden Untersuchungen vorliegen. Deshalb ist es aus Sicht der UNB erforderlich, dass die verlorengelassenen Habitatstrukturen durch das Anbringen von Fledermausquartieren an den Neubauten ersetzt werden und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben.

Da in jedem Fall potentielle Hangplätze verloren gehen, ist es aus gutachterlicher Sicht erforderlich, beim Neubau **Ersatzmaßnahmen** für Fledermäuse vorzusehen, obgleich keine konkreten Hinweise gefunden wurden, dass die Gebäude als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte fungieren. Es wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung vorgeschlagen, pauschal Ersatz in Form von 10 für verschiedene gebäudebewohnende Arten geeignete Fledermauskästen<sup>2</sup> – davon 2 Stück wochenstubengeeignet oder als Ganzjahresquartier geeignet – an Bestandsgebäude in der näheren Umgebung, zumindest aber bei den Neubauten zu erbringen.

Falls diese Ersatzmaßnahmen nicht durchgeführt werden sind aus Sicht der UNB Kartierungen zum Ausschluss des Eintretens des Verbots Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG erforderlich.

In den textlichen Hinweisen werden die Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse lediglich empfohlen. Aus Sicht der UNB stellen diese jedoch bei einem Verzicht auf Kartierungen eine verbindlich durchzuführende Maßnahme dar. Die Formulierung ist an die Vorgaben aus der ASP anzupassen.

#### **Aus planungsrechtlicher Sicht:**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

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

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

Im Auftrag

gez. 

—

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Center Netz

büro stadtVerkehr  
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Bahnhofsallee 11  
D-40721 Hilden

Ihr Ansprechpartner:

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

florian.heinz  
@stadtwerke-hilden.de

05. Oktober 2023

## Stellungnahme der Stadtwerke Hilden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Stromversorgung des Vorhabens ist die Errichtung einer Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes notwendig. Ein entsprechender Aufstellungsort mit einem Flächenbedarf 20 m<sup>2</sup> (4 m x 5m) ist dann zu berücksichtigen. Der Aufstellungsort muss mit den Stadtwerken Hilden frühzeitig abgestimmt werden.

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

Ein Gasanschluss ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen.

Eine Verlegung der Versorgungsleitungen in das Innere des Plangebietes ist mit einer Grunddienstbarkeit realisierbar. Für die Versorgungsleitungen ist eine Trasse innerhalb des Plangebietes ausgehend von der Zufahrt der Kirchhofstraße zur Transformatorenstation und den Hausanschlussräumen der Wohngebäude vorzusehen.

Eine Erschließung des Planungsbereichs mit Glasfaser (FTTH) aus der Kirchhofstraße ist grundsätzlich möglich. Vorab ist noch ein Beschluss des Aufsichtsrates der Stadtwerke Hilden notwendig. Im Zuge der Erschließung sollte ein DN100 Kabelschutzrohr aus dem öffentlichen Bereich bis in den Bereich der geplanten Hauseinführungen der einzelnen Wohngebäude mitverlegt werden.

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

Mit besten Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH

Stadt Hilden  
Rathaus

40721 Hilden

per Mail : [amt61@hilden.de](mailto:amt61@hilden.de)

Kopie: [info@lb-naturschutz-nrw.de](mailto:info@lb-naturschutz-nrw.de)

Kopie: [REDACTED]@hilden.de

Kopie: [REDACTED]@buero-stadtverkehr.de

Hilden, 06.10.2023

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)  
in Verbindung mit § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) für den Bereich der  
Grundstücke Kirchhofstraße 61 - 73 – Az-ME 545/231**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei allem Verständnis für die Notwendigkeit, innerstädtischen Wohnraum zu gewinnen,  
halten wir dieses Vorhaben aus mehreren Gründen für überdimensioniert und fehlplaziert.

Wir regen daher an, die Planung dringend zu überdenken:

1. Es ist unverständlich, warum in unmittelbarer Nähe des historischen Hildener Hauptfriedhofs eine so verdichtete Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden soll. Beim Blick auf die Stadtkarte zeigt sich, welche „Ecke“ hier in eine stadtklimatisch, ökologisch und wasserwirtschaftlich wichtige Grünfläche getrieben wird.
2. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein städtisches Grundstück in Anspruch genommen werden sollte, um eine Tiefgaragenzufahrt zu errichten? Zuletzt wurde mehrfach öffentlich angemerkt, dass städtische Flächen für die Daseinsvorsorge fehlen. Nun soll ernsthaft ein Teil des Friedhofsgeländes für die Sicherstellung der privaten Stellplatzverpflichtung bereitgestellt werden, während die Stadt parallel an einem Mobilitätskonzept arbeitet?
3. Der Bürgersteig im Vorhabenbereich ist heute sehr schmal. Warum wird dieser „große städtebauliche Wurf“ nicht genutzt, hier durch ein deutliches Zurücklegen der Baulinie mehr Platz für den Fußgängerverkehr zu gewinnen?

In der Informationsveranstaltung am 24.08.2023 wurden mehrere Fragen gestellt, die noch nur teilweise und nicht hinreichend beantwortet wurden.

Auch wurde erst auf Nachfrage klar geantwortet, dass die Vorstellung dort hauptsächlich dem „vorhabenbezogenen Teil des B-Planes“ betraf, da mehrere Grundstücke (Nr. 63, Nr. 69, Nr. 71 und Nr. 73) nicht in der Verfügungsgewalt des planenden Investors (Mountain Blue GmbH?) befindet.

Die folgende Formulierung auf Seite 19 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LBP) wirft ebenfalls mehr Fragen auf; *„Die Realisierung des Vorhabens wird voraussichtlich in mehreren Schritten erfolgen, da **für wesentliche Teile des nördlichen Bereiches bereits ein Investor bekannt ist**, während es sich im mittleren südlichen Bereich (WA 7) um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt“*

Da wirkt der Hinweis auf „Geplante Festsetzungen“ auf Seite 21 des LBP nicht überzeugend:

#### **Wasserdurchlässige Beläge**

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

#### **Begründung:**

*Die Festsetzung hat insbesondere die Aufgabe, der Verringerung negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung infolge von Versiegelungen entgegenzuwirken dient aber mittelbar auch der Minderung stadtklimatischer Auswirkungen.“*

Schon wegen dieser eingeschränkten und etwas unklaren Informationslage kann hier nur eine vorläufige Bewertung und Stellungnahme erwartet werden.

In vielerlei Hinsicht – Regenwasserversickerung, Starkregen, Überflutungsgefährdung, Baumschutz und Artenschutz – sehen wir dieses Gebiet als **„ökologische und wohnungswirtschaftliche Schicksalseinheit“**. Eine Teilbebauung ohne hinreichende Berücksichtigung der Nachbarbelange kann zu keinem gemeinwohlorientierten Ergebnis führen.

In dem städtebaulichen Entwurf, der dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt wurde, war noch z.B. noch folgender Text für den hinteren Bereich des Grundstückes Nr. 73 Folgendes zu lesen: **„Grünfläche / schadlose Staufläche für Starkregenereignisse frei halten“**.

Dieses wurde in dem nun vorgelegten Entwurf gestrichen. Allerdings ist auch in dieser Planung eine „Aufschüttung“ des zu bebauenden Teilgeländes vorgesehen. Das für die Zufahrtstraße vorgesehene Gefälle in die andere Richtung mag für die Versickerung von früher „normalen“ Regenereignissen Entlastung bedeuten; für in Zukunft zu erwartende

stärkere Regenereignisse dürfte dann wieder die oben angesprochene „Staufläche“ eine „Versicherung zu Lasten der Nachbarn“ wirksam werden. Dem sollte und darf eine städtische Bauplanung keinen Vorschub leisten.

Die **Abbildung 5. im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** zeigt – wenn wir das richtig sehen – den derzeit vorhabenbezogenen Bereich des B-Plans. Hier sehen wir trotz der bisherigen Bohrungen keine hinreichende Sicherheit hinsichtlich des Altlastenverdacht, Aber ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass die „**oberen Bodenschichten für eine Versickerung nicht geeignet**“ sind.

Unter Punkt 2.4 Wasser wird auf die Starkregen-Gefahren hingewiesen. „**Bei extremen Starkregenereignissen steht nahezu das gesamte Plangebiet unter Wasser, dabei werden maximale Wassertiefen von 1 - 2 m erreicht (Abbildung 6).**

Wie die Situation mit der geplanten Aufschüttung aussieht, dazu haben wir keine Einschätzung gefunden.

Hinsichtlich der Klimabelastung wird die derzeitige Situation als gering angesehen. Wie das **nach einer geplanten Fällung von 33 Bäumen** zu bewerten ist, dazu haben wir keine umfassende Aussage gefunden.

Es wird zwar der Schutz von Bäumen betont – „Der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben“. Allerdings sollen lt. Begleitplan **lediglich 3 Bäume** im „zur Bebauung verfügbaren Bereich“ des B-Plan festgesetzt werden. Darunter befindet sich eine Blutbuche. Mit welchem geringem Erfolg alte Buchen bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld erhalten werden können, zeigte sich u.a. an der Buche auf dem Gelände des Schmitze Büschgen (Kerschensteiner Weg) oder an der Buche Lindenstraße nach Kanalbauarbeiten.

**27 Bäume sollen im Gelände gefällt werden** und dazu sollen noch **6 Bäume an der Kirchhofstraße fallen**. Von diesen **6 Bäumen** können **mindestens 5 Bäume** mit geringer Umplanung u. E. **erhalten bleiben**.

Zu den **Fragen des Artenschutzes** sehen wir mit der Vorprüfung hinreichend Erkenntnisse für eine intensive Nachprüfung gegeben.

Diese gilt sowohl hinsichtlich des Vorkommens und des potenziellen Lebensraumes von Fledertieren, die streng geschützt sind als auch für einige bedrohte Vogelarten wie z.B. dem Gartenrotschwanz. Dieser wird ja auch in dem Beitrag erwähnt.

Zu hinterfragen ist ebenfalls, ob es – auch wegen des in der Nähe befindlichen Bahndammes der S-Bahn – Vorkommen von Reptilien wie z.B. Zaun- oder Mauereidechsen

gibt? Gerade die unordentlichen Bereiche, alte Schuppen und sonstige Gebäude sind „Rückzugsgebiete“ für die Fauna in unserer dichtestbesiedelten und hochversiegelten Stadt.

Hier erwarten wir nähere Untersuchungen mit entsprechenden Detektoren und zusätzlich Befragungen der dortigen Anwohner\*innen zu ihren Beobachtungen.

Erst nach diesen Untersuchungen kann und sollte eine **Bewertung Ist zu Soll** erfolgen und der **notwendige Ausgleich** festgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

für den BUND Hilden



Anlagen : <https://www.o-sp.de/hilden/plan?pid=71703>



Stadtbaulicher Vorentwurf (Auszug) mit Stand vom 06.01.2023 (0 [redacted] Architekten BDA, Hil- [redacted])



angebietes (weißer Umring), Bildflugdatum 02.06.2021 (Land NRW 2023)  
 en: rot= kurzfristig, orange = mittelfristig; Bestandssicherung = weiß schraffiert; Baumfällung =



# Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Rhein-Berg - Außenstelle Köln  
Postfach 210722 · 50532 Köln

**Regionalniederlassung Rhein-Berg  
Außenstelle Köln**

büro stadVerkehr  
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
[REDACTED]  
Mittelstraße 55  
40721 Hilden

Kontakt: [REDACTED]  
Telefon: 0221 8397 123  
Fax: 0221 8397 100  
E-Mail: RNL-RB-PLAN3@strassen.nrw.de  
Zeichen: L403/9/431/54.03.06/RB/40400/AK/84-23  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 07.11.2023

**Ihre E-Mail vom 26.09.2023**

**Bebauungsplan Nr. 261 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

es liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Hilden über die Erschließung eines Plangebietes vor. Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße L 402, Abschnitt 9, Station 431. Straßenbaurechtlich betrachtet liegt das Gebiet an einer Ortsdurchfahrt.

Den Unterlagen sind Sichtdreiecke beigelegt.

Es ist zu erkennen, dass dicke Bäume an der Vorderkante des Bordsteines im Sichtdreieck der Ein-/Ausfahrt stehen. Dadurch ist zu keiner Zeit eine freie Sicht beim Ein- und Ausfahren zu gewährleisten. Das bedeutet, dass herausfahrende Autofahrer keine Sicht auf den Schutzstreifen mit heranfahrenden Radfahrern haben. Dies ist entsprechend umzuplanen.

Bitte leiten Sie mir einen Detailplan mit den Schleppkurven und Sichtnachweisen zur Überprüfung zu. Meines Erachtens benutzt die Schleppkurve den gesamten Schutzstreifen mit, was rechtlich nicht korrekt ist. Zudem ist lediglich eine Schleppkurve für ein einfahrendes Fahrzeug eingetragen.

Hier fehlt die Schleppkurve für die Gegenrichtung (einfahrendes Fahrzeug) und die beiden Schleppkurven für die ausfahrenden Fahrzeuge. Zudem ist unklar, welche Fahrzeuge in das Plangebiet einfahren, beispielsweise ein PKW mit Anhänger oder Müllfahrzeuge. Es sollte geklärt werden, was zugrunde gelegt werden muss.

Sollte ein direkter Eingriff auf die Landesstraße erfolgen, ist ein Sicherheitsaudit durchzuführen.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass aus dem B-Plan / der B-Plan-Änderung heraus gegenüber der SBV keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können, auch künftig nicht.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN: DE2030 0500 0000 0400 5815 BIC: WELADED3333  
Steuernummer: 307/5918/0848

Regionalniederlassung Rhein-Berg  
Außenstelle Köln  
Eumeniusstraße 15-17 · 50679 Köln  
Postfach 210722 · 50532 Köln  
Telefon: 0221/8397-0  
kontakt.rnl.rb@strassen.nrw.de

Wir bitten Sie die Straßenbauverwaltung über den weiteren Verfahrensablauf zu informieren, z.B. hinsichtlich des Abwägungsergebnisses über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Rechtskraft des Bebauungsplanes, Zurückstellung wegen Verfahrensmängel oder Verzögerungen im Ablauf bspw. durch ein Normenkontrollverfahren.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag



# Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich der Grundstücke Kirchhofstraße 61-73

## Protokoll der Informationsveranstaltung am 24.08.2023

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

**Ort:** Raum Benrath (EG), Bahnhofsallee 11, 40721 Hilden

### **Zu dem Termin erschienen sind:**

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Vertreter des Planungs- und Vermessungsamts der Stadt Hilden:
  - Herr Barnat
  - Frau Bopp
3. Architekturbüro Gemeiner
  - Herr Gemeiner
4. Büro StadtVerkehr (mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragtes Planungsbüro):
  - Herr Denzer
  - Frau Stuhm (Protokollführerin)

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

Nr.	Was
<b>1.</b>	<b>Begrüßung</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr <b>Barnat</b> stellt sich, Frau <b>Bopp</b>, Herrn <b>Gemeiner</b>, Herrn <b>Denzer</b> und Frau <b>Stuhm</b> vor.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er macht auf die Protokollierung als Ergebnisprotokoll aufmerksam und stellt den Veranstaltungsablauf sowie den Veranstaltungszweck dar. Das Protokoll wird Bestandteil des Verfahrens und wird sowohl öffentlich zugänglich sein als auch der Politik im Rahmen der weiteren Beschlüsse im Bebauungsplan-Verfahren zur Kenntnis gebracht.</li></ul>
<b>2.</b>	<b>Präsentation</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr <b>Denzer</b> erläutert mit Hilfe von Präsentationsfolien zunächst den Verfahrensverlauf des Bebauungsplans. Des Weiteren werden die Ausgangslage, die Planung und der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Zudem werden die Ergebnisse aus den Fachgutachten erläutert. Dies sind die Gutachten zum Artenschutz (ASP I), Baugrunduntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zu Altlasten sowie zu den Themen Verkehr und Schallschutz. Es sei festgestellt worden, dass es Schützengräben auf dem Grundstück gegeben habe, diese seien verfüllt worden. Ob weitere Untersuchung erforderlich sei, müsse im Rahmen der Baugenehmigung abgestimmt werden. Das Entwässerungskonzept sei noch nicht abschließend abgestimmt.  Herr <b>Gemeiner</b> stellt den städtebaulichen Entwurf vor. Anschließend wird auf weitere Informationsmöglichkeiten zum Bebauungsplan (z.B. Geoportal der Stadt Hilden) verwiesen. Der Vortrag ist um 18:45 beendet.</li></ul>
<b>3.</b>	<b>Fragen und Anmerkungen der Teilnehmenden</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird gefragt, was genau unter Grünfläche und Staufläche auf dem Grundstück von Kirchhofstraße Nr. 73 zu verstehen sei.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frau <b>Bopp</b> antwortet, dass es hier eine Grünfläche geplant sei, und keine Staufläche vorgesehen ist. Der Stand aus dem Mai, auf welchen sich der Bürger bezieht, sei veraltet.</li> <li>• Herr <b>Barnat</b> ergänzt, dass es sich auch aus den Gutachten ergeben hat, dass dieses Grundstück tiefer liegt, so dass sich hier natürlicherweise Regenwasser sammelt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird angemerkt, dass durch die geplante Tiefgarage eine Erhebung entsteht, und sich noch mehr Wasser auf der Grünfläche hinter Haus Nr. 73 sammeln würde. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr <b>Barnat</b> erklärt, dass im Bebauungsplan Vorkehrungen getroffen werden die ermöglichen, dass das Wasser auf dem Grundstück versickert werden kann, wo es anfällt.</li> <li>• Herr <b>Gemeiner</b> erklärt, dass durch die Tiefgarage das Gelände nicht angehoben werde, sondern diese besonders tief liegen werde, damit auf der Tiefgarage auch ein mind. 80cm hoher Boden zur Bepflanzung aufgebracht werden könne.</li> </ul> </li> <li>• <b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird nach der Information gefragt, die dem Stadtentwicklungsausschuss zur Verfügung gestellt wurde, in dem eine Aufschüttung/Erhöhung von 60 cm angegeben wird und dann doch das Wasser auf andere Grundstücke verdrängt wird. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr <b>Barnat</b> weist auf das Entwässerungsgutachten hin. Das Entwässerungskonzept müsse sicherstellen, dass anfallendes Wasser nicht auf benachbarte Grundstücke zum Versickern abgeleitet werde. Das anfallende Wasser müsse auf dem Grundstück, wo es anfallt, versickert werden.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird nachgefragt, wie genau die Aufschüttung des Gebietes an den geplanten Häusern umgesetzt wird und ob es bei der geplanten Erhebung um 60 cm bleibt. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr <b>Denzer</b> erklärt, dass die Verkehrsanlagen und Freianlagen noch nicht geplant seien und der Entwässerungsgutachter vorgeschlagen hätte, dass im Bereich der Straßenverkehrsfläche ein Tiefpunkt im Norden des Gebiets geschaffen wird, der dafür sorgen soll, dass das anfallende Regenwasser in diese Richtung läuft. Auf jedem Grundstück muss das dort anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden, es darf nicht auf Nachbargrundstücke fließen.</li> <li>• Der Starkregenindex 7, also außergewöhnlicher Starkregen, sei in den Planungen des Gutachters berücksichtigt worden. Extreme Starkregenereignisse könnten jedoch nicht berücksichtigt werden. Das bei Starkregenereignissen vom Friedhof auf die Grundstücke fließende Fremdwasser könne über vorgesehene Retentionsflächen und Maßnahmen bis zu einem gewissen Grad noch bewältigt werden.</li> <li>• Herr <b>Barnat</b> ergänzt, dass diese geplanten Geländehöhen im weiteren Verfahren noch einmal überprüft werden sollen.</li> <li>• Herr <b>Gemeiner</b> ergänzt, dass aufgrund der geschützten Bäume im Gebiet auch nicht so hoch aufgeschüttet werden könne wie ursprünglich geplant.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird daraufhin gewiesen, dass die Gärten der Grundstücke schon öfter überflutet seien und dass eine weitere Versiegelung dies noch verschlechtern würde <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr <b>Barnat</b> erklärt, dass dies nicht passieren solle und es keine Verschlechterung geben dürfe.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herr <b>Denzer</b> ergänzt, dass mit einem Entwässerungsplaner so geplant wurde, dass auf dem Gebiet anfallendes Regenwasser auch auf dem Gebiet versickert werden könne. Mit Fremdwasser (z.B. vom Friedhof) bei Starkregenereignissen könne auch bis zu einem gewissen Maß umgegangen werden und für diese Fälle seien auch die Retentionsflächen mit vorgesehen. Allerdings könne bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird gefragt, ob sich durch die Sanierung der Regenwasserkanäle das Überflutungsrisiko an der Überführung / Unterführung an der Kirchhofstraße geändert hätte. <ul style="list-style-type: none"> <li>Herr <b>Denzer</b> erklärt, dass zu diesem Thema in der heutigen Veranstaltung keine Aussage getroffen werden kann, da dies nicht das Bebauungsplan-Verfahren betrifft. Er weist jedoch darauf hin, dass wenn die Kanäle angepasst werden, gewisse Ereignisse berücksichtigt werden können, dass jedoch nicht alle Starkregenereignisse abgebildet werden können. Ansonsten müssten die Kanäle zu groß dimensioniert werden.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird nachgefragt, ob die in der Präsentation genannten Gutachten im Netz zugänglich sind und ob sie der Behördenbeteiligung zugänglich gemacht werden. <ul style="list-style-type: none"> <li>Frau <b>Bopp</b> weist daraufhin, dass die Gutachten noch nicht online zur Verfügung stehen, aber im weiteren Planungsprozess öffentlich gemacht werden. Insbesondere bei der anstehenden frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und bei der Offenlage werden sie zugänglich sein.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Gebiet Fledermäuse vorkommen, auch wenn der Fachgutachter zum Zeitpunkt der Begehung keine gefunden hatte. Es wird weiter daraufhin hingewiesen, dass sich unterschiedliche Arten von Fledermäusen auch in der Rinde von verschiedenen Baumarten Ruheplätze suchen (vor allem in der Nähe von Friedhöfen). Zudem wird gefordert, dass ein Experten alle Arten von Fledermäusen im Gebiet identifizieren solle und auch alle Bäume genau kartiert werden sollten. Auch sollte möglichst viel vom Baumbestand erhalten bleiben. <ul style="list-style-type: none"> <li>Herr <b>Gemeiner</b> weist daraufhin, dass alle Bäume mit ihrem Stammumfang und Kronendurchmesser aufgenommen wurden.</li> <li>Herr <b>Barnat</b> ergänzt, dass dies auch Gegenstand des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sei, die Anmerkungen aber gerne noch einmal an das beauftragte Fachbüro weitergeben würden.</li> <li>Herr <b>Denzer</b> ergänzt, dass die Fachgutachter alle Bäume kartiert haben und entsprechend aufzeigen, welche bei Umsetzung der Planung erhalten werden können oder wegfallen werden.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird nachgefragt, wie viele Bäume genau wegfallen werden. <ul style="list-style-type: none"> <li>Frau <b>Bopp</b> weist daraufhin, dass dies auf der gezeigten Karte des landschaftspflegerischen Fachbeitrags abgebildet sei.</li> </ul> </li> <li><b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird angemerkt, dass für die wegfallenden Bäume Ersatz geschaffen werden müsse. <ul style="list-style-type: none"> <li>Herr <b>Denzer</b> bestätigt dies und erklärt, dass der landschaftspflegerische Fachbeitrag die Zahl der wegfallenden Bäume aufzeige, diese Zahl sich aber auch noch ändern könne. Des Weiteren würde zunächst versucht werden, auf dem Gelände selber den Wegfall der Bäume und anderer Freiflächen / Grünflächen auszugleichen. Ausgleich, welcher nicht im Plangebiet stattfinden kann, müsse dann an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen und mit der Stadt Hilden abgeklärt werden.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bürger/Bürgerin:</b> Es wird angemerkt, dass auch Hitzeeinwirkungen berücksichtigt werden müssen. Laut dem Klimaanpassungsgesetz sei dies vorgeschrieben und es wird die Frage gestellt ob dies schon berücksichtigt sei. Des Weiteren wird gefragt, wie Frischluft in das Gelände kommen soll. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr <b>Barnat</b> erklärt, dass diese Anregung gerne weitergegeben wird.</li> <li>• Herr <b>Gemeiner</b> erklärt, dass es bereits Planungen gibt, z.B. sollen die Fassaden zum Friedhof komplett begrünt werden, wie auch die Dächer der geplanten Gebäude.</li> </ul> </li> </ul>
<b>4.</b>	<b>Verabschiedung</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr <b>Barnat</b> bedankt sich für die Teilnahme und weist darauf hin, dass diese Anregungen und auch zukünftige Erkenntnisse zu dem Bauleitverfahren öffentlich gemacht werden. Er erläutert noch einmal die nächsten Verfahrensschritte.</li> </ul>

Hilden, 25.08.2023

Hannah Stuhm

büro stadVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG