

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 29.07.2026
AZ.: 114-03-dl

WP 25-30 SV 61/022

Beschlussvorlage

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich Frans-Hals-Weg / Walder Straße

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

03.09.2026

Entscheidung

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 114 Teil 2 mit markierten Vorhabengebiet

Anlage 2: Lage im Stadtgebiet

Anlage 3: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 114, 2. Änderung

Anlage 4: Entwurfsvarianten

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, 2. Änderung zu und beschließt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich Frans-Hals-Weg / Walder Straße gemäß §4b BauGB unter Zuhilfenahme Dritter.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zum nächstmöglichen Zeitpunkt, die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss auf Basis der Variante mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss in die Beratung einzubringen.

Dem Antragsteller ist mitzuteilen, dass die Kosten zur Erstellung des Bebauungsplanes, die durch zu beauftragende Planungs-, Vermessungs- und Fachgutachterbüros anfallen, nicht von der Stadt Hilden getragen werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Büro Wohnraum Architekten hat mit Schreiben vom 31.05.2026 im Auftrag Ihres Bauherrn die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, 2. Änderung beantragt und mitgeteilt, die Kosten des Verfahrens für Fachgutachterbüros gemäß § 4b BauGB zu tragen. Der Geltungsbereich soll die Flurstücke 1307, 2946 und 1305 der Flur 65 umfassen. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Hilden zwischen der Walder Straße und dem Frans-Hals-Weg.

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, im südlichen Bereich des Plangebiets drei weitere Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 Teil 2 umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Er befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Hilden, östlich des Rethelwegs und westlich des Rembrandtwegs sowie zwischen der Walder Straße und der Straße Kalstert. Der Bebauungsplan trat am 25.09.1970 in Kraft. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich derzeit auf den Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser. (siehe Anlage 1)

Das angefragte Plangebiet betrifft eine Teilfläche dieses Bebauungsplans zwischen Walder Straße und dem Frans-Hals-Weg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1307, 2946 und 1305 der Flur 65 der Gemarkung Hilden. (siehe Anlage 2)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit drei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser. Eines der Gebäude weist drei Vollgeschosse mit einem zurückspringenden vierten Geschoss auf, die beiden weiteren Gebäude verfügen jeweils über vier Vollgeschosse. Sämtliche Bestandsgebäude sind mit Flachdächern ausgestattet.

Im südlichen Bereich des Plangebiets war ursprünglich entlang der Walder Straße die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen. Dieser wurde jedoch nicht realisiert und der Lärmschutz durch den Einbau entsprechender Schallschutzfenster gewährleistet. Auf dem südlichen Grundstück zur Walder Straße hin, besteht daher derzeit lediglich ein begrünter Erdwall. Entlang der Walder Straße ist das Grundstück durch Baumbestand eingefasst.

Die vorliegende Planung sieht vor, den bestehenden Erdwall zurückzubauen bzw. das Gelände zu modellieren und im südlichen Bereich des Plangebiets eine zusätzliche Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern zu errichten.

Vorhaben

Dem Antrag sind zwei Entwurfsvarianten beigelegt (Anlage 4). Variante 1 sieht eine

straßenbegleitende Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Variante 2 sieht eine ebenfalls straßenbegleitende Bebauung vor. In dieser Variante sind jedoch zwei Vollgeschosse und Staffelgeschoss eingeplant.

Die Stadt Hilden steht derzeit sowohl vor einem Mangel an Wohnraum als auch an öffentlich geförderten Wohnungen. Die Schaffung neuer Wohnungen an siedlungsintegrierten Standorten ist daher ausdrücklich zu begrüßen. Zudem ist das Umfeld des Plangebiets überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und gehört zu den Bereichen im östlichen Stadtgebiet von Hilden, die einen ausgeprägten Wohncharakter aufweisen.

Andererseits verfügt die nördliche Straßenseite der Walder Straße über einen umfangreichen Baumbestand und eine hochwertige Begrünung. Im Rahmen des Verfahrens wäre daher eine Kompensation der Eingriffe einzuplanen. Auf der südlichen Straßenseite, insbesondere östlich des Plangebiets, wird die Bebauung überwiegend durch Wohngebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Aus städtebaulicher Sicht wird daher empfohlen, die geplante Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss entsprechend der Variante 2 weiterzuverfolgen, wenn der Ausschuss dem Antrag nähertritt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung sollte entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 21.03.2018 zudem ein Anteil von 30 % der entstehenden Wohnfläche als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden.

Im vorliegenden Entwurf ist beabsichtigt, den durch die Neubebauung entstehenden Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage unterzubringen. Deren Zufahrt ist unmittelbar von der Walder Straße aus vorgesehen. Im Zuge eines Bauleitplanverfahrens wäre dies zu prüfen und gutachterlich zu untersuchen. Aus fachlicher Sicht sollte die Variante einer Erschließung über den Frans-Hals-Weg in Betracht gezogen werden.

Nach überschlägiger Prüfung des derzeitigen Planungsstandes entspricht die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze voraussichtlich noch nicht den geltenden Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden. Sollte der Einleitungsbeschluss gefasst werden, wären im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stellplatzbedarf zu ermitteln und ein entsprechender Nachweis erforderlich. Bei beiden Varianten erfolgt die fußläufige Erschließung der Wohngebäude über die Walder Straße.

Durchführung

Gemäß des Antragsschreibens des Büros Wohnraum Architekten erklärt sich der Bauherr bereit, dass die erforderlichen Gutachten auf Kosten des Antragstellers beauftragt werden. Gleichzeitig hat der Bauherr erklärt, dass die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie die hierfür entstehenden Planungskosten nach seiner Auffassung durch die Stadt Hilden übernommen werden sollten.

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass in der Vergangenheit die Kosten für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen, von den Antragstellern zu tragen waren. Vom Antragsteller wurde nicht begründet, warum von der geübten Praxis abgewichen werden soll. Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage empfiehlt die Stadtverwaltung, die angestrebte Bebauungsplanänderung wie üblich auf Basis des § 4b BauGB unter Zuhilfenahme eines Dritten durchzuführen. D. h. das neben den Kosten für die genannten Fachgutachten auch die Kosten für ein externes Planungsbüro zur Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Begründung und Umweltbericht sowie eines ÖbVI zur Erstellung einer Vermessungsgrundlage durch den Antragsteller zu tragen wären. Nur unter diesen Voraussetzungen hätte ein positiver Beschluss zum Antrag keine finanziellen Auswirkungen.

Fazit

Aus Sicht der Stadtverwaltung entspricht der Antrag grundsätzlich den städtebaulichen Erfordernissen der Stadt Hilden, ohne dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Stadtbildes im östlichen Stadtgebiet zu erwarten ist. Gleichwohl würde es zu deutlichen Eingriffen in die vorhandene Grünkulisse kommen, was im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu bewerten

wäre.

Die Stadt Hilden steht derzeit vor einer erheblichen Herausforderung hinsichtlich der verfügbaren Flächen sowie der Versorgung mit Wohnraum. Insbesondere der Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum ist weiterhin deutlich vorhanden. Durch die geplante Schaffung zusätzlichen Wohnraums kann dieser Bedarf zumindest teilweise gedeckt und die angespannte Wohnraumsituation entlastet werden.

Obwohl das Umfeld des Plangebiets entlang der Straße durch einen längeren begrünten Bereich geprägt ist, befinden sich in der näheren Umgebung bereits mehrere Wohngebäude mit höheren Geschossigkeiten. Unter der Voraussetzung, dass die straßenbegleitende Begrünung angemessen berücksichtigt und erhalten wird, ist davon auszugehen, dass die geplante ergänzende Bebauung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild haben wird.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität liegen derzeit zwei Planungsvarianten zur Entscheidung vor. Die zweite Variante mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss weist eine geringere bauliche Dichte auf. Sie fügt sich nach der Fertigstellung besser in die vorhandene Bebauung und das Umfeld ein. Zudem sind die Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung und die Sichtverhältnisse der rückwärtigen Bebauung am Frans-Hals-Weg geringer. Daher sollte aus Sicht der Stadtverwaltung die Variante 2 bevorzugt werden.

Sofern der Stadtentwicklungsausschuss zustimmt, könnte in einer der nächsten Sitzungen eine Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgelegt werden, wenn der Antragsteller den Rahmenbedingungen zustimmt. Mit dem Aufstellungsbeschluss und dessen anschließender Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt würde das Aufstellungsverfahren offiziell eingeleitet.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer teilweisen Überbauung der derzeit begrünten Flächen kommen. Gemäß dem Gutachten zu Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden aus dem Jahr 2009 kommt den bisherigen Grün- und Freiflächen im Planungsbereich jedoch nur eine geringe stadtklimatische Bedeutung zu. Dies bedeutet auch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dieser Flächen.

Gleichwohl sind im Zuge des angestrebten Bauleitplanverfahrens Maßnahmen zu ergreifen, um Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren. Hierzu zählen insbesondere der weitgehende Erhalt des vorhandenen Baumbestands und der Begrünung entlang der Walder Straße sowie die Anpflanzung von Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die geplante Bebauung besser in das bestehende Umfeld einzufügen und gleichzeitig positive Auswirkungen auf das lokale Mikroklima zu erzielen.

Inklusionsrelevanz:

Die eventuell zu errichtenden Wohngebäude müssten entsprechend den geltenden Anforderungen an die Barrierefreiheit errichtet werden. Darüber hinaus wird empfohlen, einen Teil der Bebauung als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Das Vorhaben leistet damit einen Beitrag zu einer inklusiven und sozial ausgewogenen Wohnraumentwicklung.

Es gilt die Bauverordnungsverordnung 1968 (BauVVO 1968)

Ergänzende textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114

Gemäß § 103 (1) der Bauordnung NW (BauO.NW) in Verbindung mit § 9 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) und § 4 der 1. Durchführungsvorschrift zum BBauG. werden folgende Festsetzungen getroffen:

A) Gestalterische Festsetzungen

- (1) In den Wohngebieten entlang der Südlichen Seite des Rethelweges ist bei Neubauten die Dachneigung (DN) an die der vorhandenen Wohnbebauung anzuschließen (§ 103 (1) Ziffer 1 BauO. NW.).
- (2) In den übrigen Wohngebieten sind sämtliche Gebäude mit Flachdach zu errichten (§ 103 (1) Ziffer 1 BauO. NW.).
- (3) Wellblechgaragen sind im Plangebiet nicht zulässig (§ 103 (1) Ziffer 1 BauO. NW.).
- (4) Die Flächen für Aufschüttungen nördlich der Walder Straße werden zur Vermeidung des Verkehrslärms, der von der L 406 ausgeht, angelegt. Diese Aufschüttungen müssen ca. 2,50 m hoch sein und sind im Einvernehmen mit dem städt. Garten- und Friedhofsausschuss mit Blumen und Büschen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten (§ 103 (1) Ziffer 3 BauO. NW.), und § 9 Abs. 1, Nr. 9 BBauG.

B) Zusätzliche Festsetzungen

Gemäß § 1 (4) Bauverordnungsverordnung (BauVVO) wird festgesetzt, daß die nach § 4, Absatz 3, Ziffer 1, 2, 4, 5 und 6 BauVVO. vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit ausgeschlossen sind.

Gemäß § 21a Abs. 5 Bauverordnungsverordnung (BauVVO) gilt für u.G.G.-unterirdische Gemeinschaftsanlagen - folgende Ausnahme:
Soweit auf einem Grundstück die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unterirdische Gemeinschaftsanlagen erfordert werden, kann die zulässige GFZ (Grundflächenzahl) überschritten werden, wenn die Gemeinschaftsanlage errichtet wird.

Hinweis für die Vermessung

Alle Gebäude sind nach der Lage der Grundstücksgrenze zu orientieren. A-B anzustreichen.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 7.1.1969

die Aufhebung folgender Pläne gem. § 2 (7) Bundesbaugesetz beschlossen:

- (1) Fluchtlinienplan Nr. 38 vom 1. 3.1904
- (2) Fluchtlinienplan Nr. 79 vom 23.7.1919

Für die Richtigkeit Hilden, den 10.2.1969
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
(Vierling)
Stadtverm.-Oberinsp.



Die vorliegende Planunterlage ist eine Neukartierung unter Verwendung amtlicher Unterlagen. Die amtliche Katasterkarte ist durch Abzeichnung der Flurkarte

nebst Ergänzungen im Jahre 1956 im Maßstab 1:2500 entstanden. Die Uraufnahme erfolgte im Jahre 1867. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster nachweis überein.

Hilden, den 19.11.1968
(Brieden)
Vermessungsamt



Anschluss Teil 1

Aufgrund von Bedenken und Anregungen, die während der Auslegung gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz vorgebracht worden sind, hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 9.7.1969 folgende Planänderungen- bzw. Ergänzungen beschlossen:

- (1) Eintragung der vorhandenen Leitung der Ruhrgas AG., Essen, von Bödingen-Wald bis Gaswerk Hilden.
- (2) Flurstück 26 bzw. 22 Ausweisung eines Stellplatzes und eines Personenaufweises auf dem geplanten 2-geschossigen Wohngebäude.
- (3) Eintragung des Maßes der baulichen Nutzung.
- (4) Eintragung der Landschaftsschutzgrenze im Bereich der Straße "Kalestert".

Für die Richtigkeit der Eintragungen Hilden, den 4.6.1969
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
(Vierling)



114 T2-0
114 Teil 2

STADT HILDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 114

Teil 2

Verkehrsflächen, Baugebiete und Baugestaltung

GEMARKUNG HILDEN

FLUR 65

MASSTAB 1:500

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile ein Grundstücksverzeichnis und die Längsschnitte Nr. Die Entwässerung wird nach dem Gefälleentwässerungsplan durchgeführt.

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie für alle Festlegungen dieses Bebauungsplanes

Hilden, den 19.11.1968
Vermessungsamt
Planungsamt
Tiefbauamt
(Brieden)
(Hilmer)
(Kosbach)
Vermessungsamt
Stadtbaubauinspektor
Stadt. Bauplatz

Dieser Plan - mit Begründung - ist gemäß § 2 (1) BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1960 I S. 341) durch Beschluss des Rates der Stadt vom 7.2.1969 in der Zeit vom 4.6.1969 bis einschließlich 4.7.1969 öffentlich ausgestellt worden.

Hilden, den 12.2.1969
Für den Rat der Stadt
Bürgermeister
Ratmitglied
Stadtdirektor i.A.
Brieden

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1960 I S. 341) i. V. mit § 28 GO NW am 9.7.1969 als Satzung beschlossen.

Hilden, den 6.8.1969
Für den Rat der Stadt
Bürgermeister
Ratmitglied
Stadtdirektor i.A.
Brieden

Gemäß § 12 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1960 I S. 341) ist die Genehmigung der Regierung -präsidenten vom 21.12.1969 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes - mit Begründung - am 25.9.1970 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hilden, den 12.10.1970
Für den Rat der Stadt
Bürgermeister
Ratmitglied
Stadtdirektor i.A.
Brieden

Vorhandene Gebäude, Grenzen usw.	Art der baulichen Nutzung
Wohnnutzung	Allgemeine Wohngebiete
Gewerbliche Nutzung d. Garagen	Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Gebäude ist abzubauen	Schule
Gemeindegrenze	Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze	

Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen u. Straßenbegrenzungslinien
1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 Zahl der Vollgeschosse (Zwangsgrenze)	nur Hausgruppen zulässig
GRZ Grundflächenzahl	offene Bauweise
GFZ Geschossflächenzahl	geschlossene Bauweise
BMZ Baumassenzahl	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie

Höhenangaben	Sonstige Signaturen
x 500: vorhandene Höhe über NN (schwarz)	Flächen für Stellplätze oder Garagen
geplante Höhe über NN (rot)	Stellplätze
	Gemeinschaftsstellplätze
	Garagen
	Gemeindefahrgaragen
	Nutzungsgrenze Art und Maß
	Teilungsvorschlag
	Messungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes u.G.G.a. (unterirdische Gemeinschaftsanlagen) (Flurstücksgrenze)
	Fläche für Aufschüttungen

Leitung der Ruhrgas AG. Essen von Bödingen-Wald nach Gaswerk Hilden. Breite des Schutzstreifens = 8,00 m

Auf Grund von Auflagen in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 23.12.1969 - Az.: 34.3-1969-1 - hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 18.6.1970 folgenden Beschluss gefasst:

(1) Gemäß §§ 16 und 17 Bauverordnungsverordnung von 1968 wird für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf** (Schule) das Maß der baulichen Nutzung nachträglich festgesetzt und zwar:

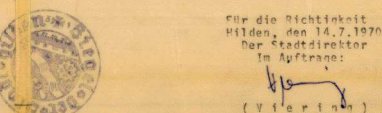
Zahl der Vollgeschosse V als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,1

(2) Gemäß Ziffer 6.1 der DIN 18003 (Zeichen für Bebauungspläne) wird festgesetzt, daß die Unterteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahnen und Parkflächen zur Verdeutlichung der Planungsabsicht nur nachträglich in den Bebauungsplan eingetragen ist und diese Darstellung somit nicht an den Festlegungen des Bebauungsplanes teilnimmt.

Außerdem sind auf Grund eines Hinweises in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten die baueinstufigen Festsetzungen, die auf § 103 (1) Nr. 1 Bauordnung NW beruhen, wie folgt berichtigt worden:

"Die gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet wurden mit Rücksicht auf die gewählte Baukörperform und -stellung getroffen."

Für die Richtigkeit Hilden, den 14.7.1970
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
(Vierling)
Stadtverm.-Oberinsp.





Stadt Hilden

Plangebiet Frans- Hals- Weg / Walder Straße

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



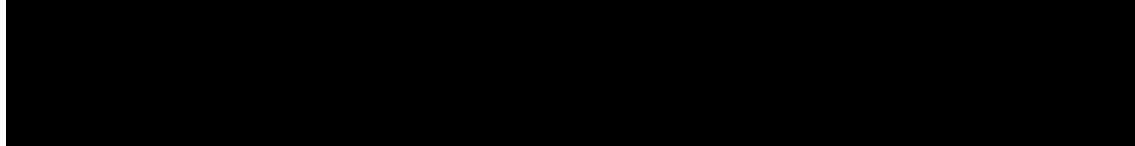
Hilden

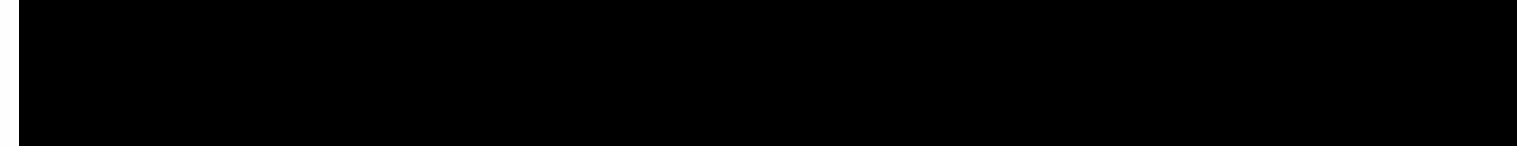
Wohnraum Architekten * Kunibertstr. 15 * 40723 Hilden

Stadtverwaltung Hilden
Herr Dipl.-Ing. T. Felsmann
Am Rathaus 1
40721 Hilden

31.05.2026

Antrag auf Änderung des B-Plans Nr. 114, Teil 2 aus dem Jahre 1969 zur Erlangung eines Baufensters für eine Wohnbebauung entlang der Walder Straße in 40724 Hilden, Gemarkung Hilden, Flur 65, Flurstücke 1307, 2946 und 1305, die zur Wohnbebauung Frans-Hals-Straße 17-21 gehören.

Antragsteller: 

Architekt: 

Sehr geehrter Herr Felsmann,

der Antragsteller würde gerne eine Wohnbebauung entlang der Walder Straße, Gemarkung Hilden, Flur 65, Flurstücke 1305, 2948 und 1307 planen und daher einen Antrag auf Änderung des o. g. Bebauungsplanes stellen. Hierzu werden die nachfolgend genannten Unterlagen vorgelegt.

Beschreibung des Vorhabens mit Fotos vom Bestand und überschläglicher Berechnung der GRZ und GFZ,
Lageplan mit Schnitt M.1:500 sowie Stellplatz und Abstandsflächenberechnung, hierzu eine Alternative im M. 1:1000.

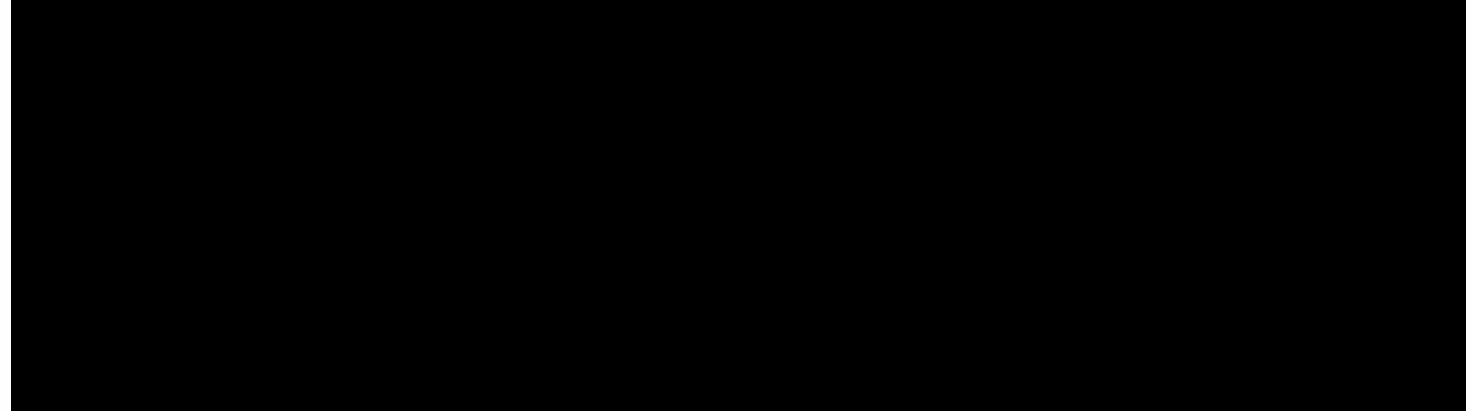
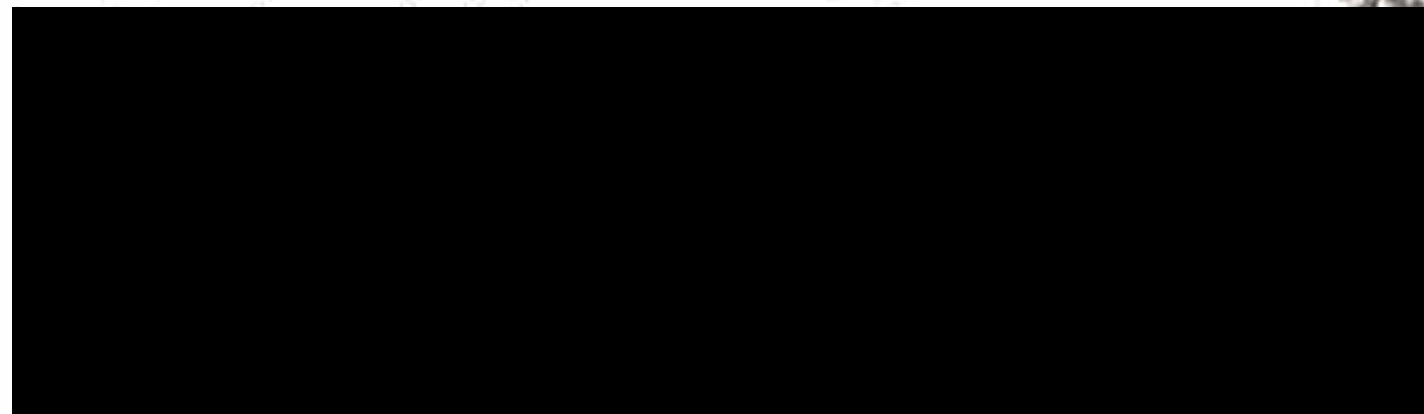
Wie am 19.05.2026 mit Ihnen besprochen wird der Antragsteller die erforderlichen Gutachten auf seine Kosten

- zum Schallschutz,
 - der Verkehrsanbindung der Tiefgarage und
 - der Ersatzmaßnahmen hinsichtlich der Bodenversiegelung,
- die durch die Änderung des B-Planes entstehen, beauftragen.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter den untenstehenden Kontaktdaten zur Verfügung. Es wird um eine entsprechende Änderung des B-Planes Nr. 114 gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gesehen: der Antragsteller




Wohnraum Architekten
Internet: www.wohnraum-architekten.de
E - Mail: info@wohnraum-architekten.de
Steuernummer: 135/5098/0606 FA Hilden
IBAN DE 59 3345 0000 0034 3415 94

Bankverbindung
Spark.Hilden-Ratingen-Velbert
Konto: 34341594
BLZ 33450000
BIC WELADED1VEL

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, Teil 2 für den Neubau von Mehrfamilienhäusern entlang der Walder Straße in Hilden auf den Flurstücken 1307 2946 und 1305, die zur Wohnbebauung Franz Hals Weg 17–21 gehören – Beschreibung des Vorhabens mit Fotos und Berechnungen GRZ und GFZ.

Planungsrechtliche Vorgaben und vorhandener Bestand

Die o. g. Flurstücke liegen im Bereich des Bebauungsplanes 114 aus dem Jahre 1969. Für die drei Flurstücke gelten gemeinsam folgende Festlegungen:

WA g mit Flachdach und zur Lärmabschirmung an der Walder Straße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2,50 m. Für das Flurstück 1307 wurde eine 3-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss, für die Flurstücke 2946 und 1305 eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen und so auch baulich im Bestand umgesetzt.



Die Bestandsbauten am Frans-Hals-Weg und die zur Walder Straße leicht abfallende Grundstücksseite der Mehrfamilienwohnhäuser Franz-Hals-Weg 17-21 mit Garagenausgang hinter dem Haus 17 und Kiefernbewuchs am Rande zur Walder Straße hin – es gibt keinen Lärmschutzwall von ca. 2,50 m Höhe auf dem nahezu ebenen Grundstück.

Für die beiden zuletzt genannten Flurstücke sah der B-Plan je eine Tiefgarage mit gemeinsamer Zufahrt vom Flurstück 1305 vor. Anders als im B-Plan vorgesehen wurde eine Tiefgarage lediglich auf dem Flurstück 1305 errichtet.

Wie die Fotos zeigen ist der Lärmschutzwall, den der Bebauungsplan

vorgegeben hatte, an der Walder Straße ohne Änderung des B-Planes weggefallen, denn die Bauherren hatten alternativ für den baulichen Schallschutz Schallschutzfenster eingebaut. Daher wurde das Gelände, wie im Schnitt dargestellt lediglich zur Walder Straße hin mit einer Berme von ca. 1,20 m Höhe abgebösch und mit Nadelgehölzen, im Wesentlichen Tannen, Kiefern und Koniferen, bepflanzt. Die Laubbäume am Rande des Bürgersteigs werden in die Neubauplanung mit einbezogen.



Die Grundstückssituation an der Walder Straße mit der Bushaltestelle. Das Foto zeigt deutlich, dass es keinen Lärmschutzwall gibt und lediglich eine mit Tannen, Kiefern und Koniferen bewachsene kleine Böschung. Zwischen der Bepflanzung mit Zwergmispeln hinter dem Elektroverteilerkasten kann man in einem kleinen Dreieck die Oberkante der Böschung, die mit dem Gartenniveau identisch ist, sehen.

Planungsabsichten an der Walder Straße

Da die bebaubaren Flächen in Hilden mittlerweile sehr knapp sind, wäre eine Bebauung entlang der Walder Straße anders als auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit einem Abstand des Gebäuderiegels zur vorderen Grundstücksgrenze von ca. 5,00 – 7,00 m gut denkbar, damit die Laubbäume an der Grenze zum Bürgersteig erhalten bleiben – siehe nächstes Foto Seite 3.

In den drei Bauriegeln, die von der Höhe her 2-geschossig mit Staffelgeschoss jeweils 4 Wohneinheiten hätten, könnten die Obergeschosse zusammen mit dem Staffelgeschoss sozial geförderten Wohnraum für Familien mit 3-4 Kindern bieten. Dies ist wie in der Vergangenheit auch heute noch ein besonderes Anliegen des Bauherrn - siehe hierzu auch das Anschreiben des Bauherrn an unser Büro vom 08.04.2026.

Die vorgesehene Bebauung würde mit der gegenüberliegenden aus

überwiegend 2-geschossigen Wohnbauten mit ausgebautem Satteldach korrespondieren – siehe 2. Foto auf dieser Seite.

Alle WE würden barrierefrei gebaut mit direktem Zugang über die Treppenhäuser zur Tiefgarage und den Fahrradeinstellplätzen, welche zur Hälfte unter den Wohngebäuden angeordnet würden, so dass die Versiegelungsfläche möglichst geringgehalten würde.

Die davor liegende Bushaltestelle würde durch die Neubebauung nicht eingeschränkt. Die Tiefgaragenzufahrt könnte im Bauwich seitlich neben dem Ende der Bushaldebucht eingerichtet werden.



Blick auf die Grundstücksgrenze zur Walder Straße stadtauswärts mit den straßenbegleitenden Laubbäumen, die in eine Neubauplanung einbezogen werden.



Blick stadtauswärts auf die gegenüberliegende Bebauung an der Walder Straße

Das Erdgeschoss könnte auf dem heutigen Rasenniveau hinter den Häusern am Franz-Hals-Weg liegen, so dass für die Kellerräume im Bereich an der Walder Straße die Ausschachtungstiefe nur ca. 1,50 m wäre und zum Garten hin die erforderliche Spielplatzfläche ebenerdig erreichbar wäre. An der vorderen Grundstücksgrenze zur Bushaltestelle könnten blühende und fruchtbildende Hecken – wie z. B. Sanddorn – einen natürlichen Abschluss des Grundstücks bilden und die Baukörper hätten einen Abstand von 5,00 – 7,00 m zum Anschluss an den Bürgersteig.

Da Hilden ein flächenarmes Gebiet ist, wäre auch zur Vergrößerung der Wohnungsanzahl alternativ eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss möglich. Dann könnten in den drei Mehrfamilienhäusern jeweils bis zu 8 Wohneinheiten in drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant werden. Das dritte OG könnte mit dem Staffelgeschoss zu Maisonettwohnungen für kinderreiche Familien auch als Sozial geförderter Wohnungsbau errichtet werden, wie im zuvor beschriebenen 2-geschossigen Vorschlag mit Staffelgeschoss. Auch zu diesem Vorschlag haben wir die folgende überschlägliche GRZ- und GFZ-Berechnung erstellt.

Überschlägliche Berechnungen GRZ und GFZ

Die drei Flurstücke haben eine Gesamtgröße von ca. 5.300 m².

Ermittlung der GRZ

Die bebaute Fläche im Bestand beträgt in beiden vorgestellten Varianten:

60,00 m x 15,00 m =	900 m ²
neu geplante bebaute Fläche:	
60,00m x 14,00 m =	840 m ²
Gesamt	1.740 m ²

GRZ = 1.740 m²: 5.300 m² = **0,33**

Ermittlung der GFZ der Alternativen

Geschossflächen im Bestand:

60,00 m x 15,00 m x 4 – 100 m² (Staffelgeschoss) = 3.500 m²

Geschossflächen geplant:

60,00 m x 14,00 m x 3 + 60,00 m x 6,50 m =	2.910 m ²
Gesamt	6.410 m ²

GFZ = 6.410 m²: 5.300 m² = **1,21**

Eine Überschreitung von 0,01 Punkten bei der derzeitigen frühen Planungsphase, um zusätzlich insgesamt 6 WE für zu gewinnen, sollte möglich sein.

Ermittlung der GFZ Hauptvorschlag

Bei einer Reduzierung der Neubaumaßnahme wie im Hauptvorschlag vorgeschlagen um ein Geschoss würde sich die GFZ reduzieren:

Geschossflächen im Bestand:

$$60,00 \text{ m} \times 15,00 \text{ m} \times 4 - 100 \text{ m}^2 \text{ (Staffelgeschoss)} = 3.500 \text{ m}^2$$

Geschossflächen geplant:

$$60,00 \text{ m} \times 14,00 \text{ m} \times 2 + 60,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m} = \underline{2.070 \text{ m}^2}$$

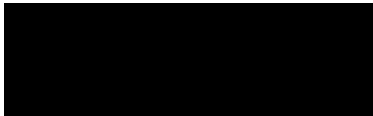
$$\text{Gesamt} \quad \quad \quad 5.570 \text{ m}^2$$

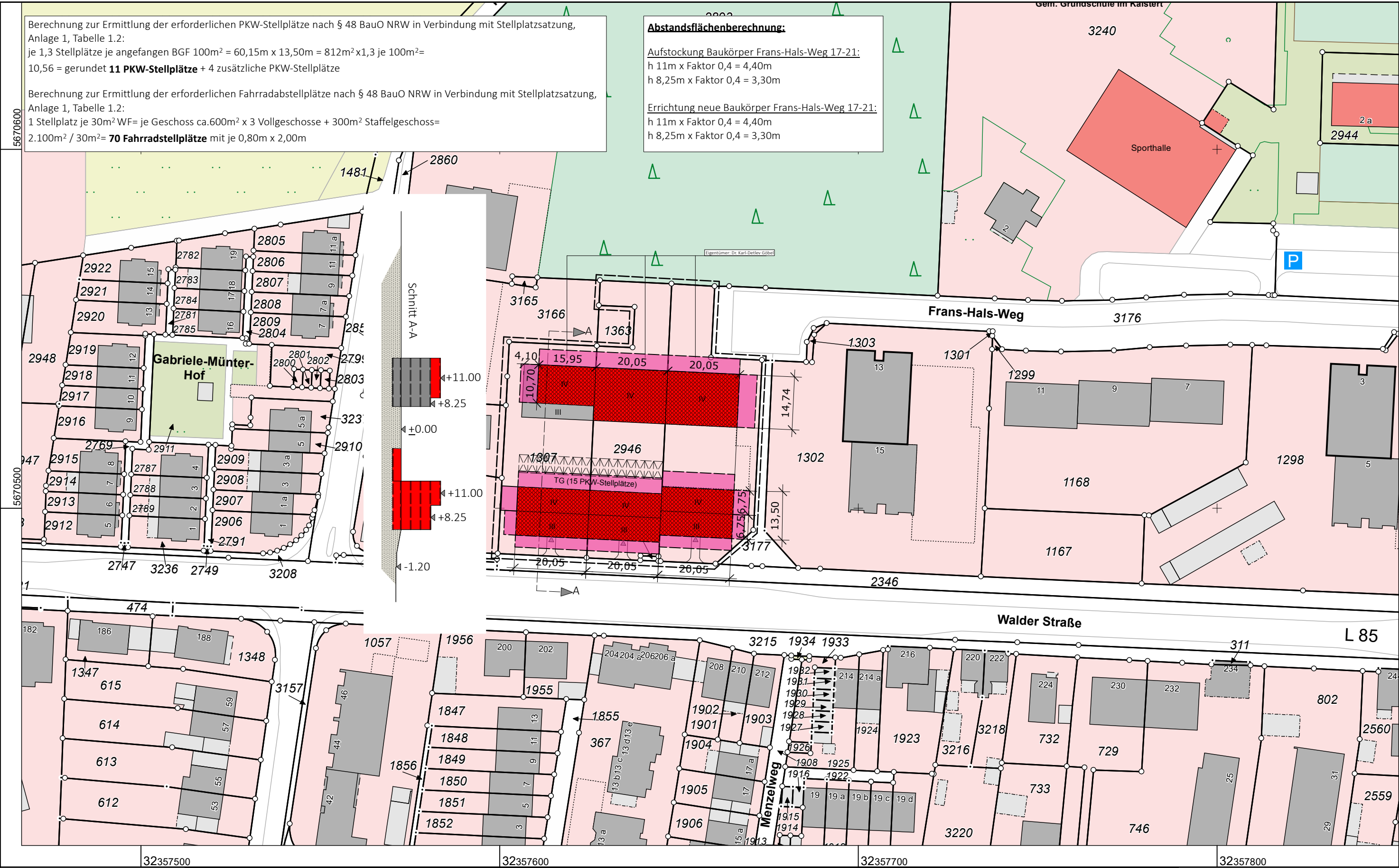
$$\text{GFZ} = 5.570 \text{ m}^2 : 5.300 \text{ m}^2 = \mathbf{1,05}$$

Überschlägliche Herstellungskosten

Die Herstellungskosten liegen je nach gewählter Variante zwischen 3.500.000,00 und 5.000.000,00 €

Aufgestellt: Hilden, den 20.05.2026





-Bauvoranfrage im vereinfachten Verfahren -
Errichtung von 3-6 Mehrparteienhäusern

Wohnraum Architekten
Norbert Hansmann
Kunibertstraße 15
40723 Hilden

(Der Architekt)

Lageplan
M 1:1000



Berechnung zur Ermittlung der erforderlichen PKW-Stellplätze nach § 48 BauO NRW in Verbindung mit Stellplatzsatzung, Anlage 1, Tabelle 1.2 für den Neubau:
je 1,3 Stellplätze je angefangen BGF 100m² = 60,15m x 13,50m = 812m² x 1,3 je 100m² = 10,56 = gerundet **11 PKW-Stellplätze** + 4 zusätzliche PKW-Stellplätze

Berechnung zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze nach § 48 BauO NRW in Verbindung mit Stellplatzsatzung, Anlage 1, Tabelle 1.2 für den Neubau:
1 Stellplatz je 30m² WF= je Geschoss ca.600m² x 2 Vollgeschosse + 300m² Staffelgeschoss= 1.500m² / 30m²= **50 Fahrradstellplätze** mit je 0,80m x 2,00m



-Bauvoranfrage im vereinfachten Verfahren -
Errichtung von 3-6 Mehrparteienhäusern

Flurstück 1305
Frans-Hals-Weg 17-21
40724 Hilden

Gemarkung: Hilden
Flur: 65
Flurstücke: 1305, 2946, 1307