Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 14.08.2026
AZ.: IV/61.1-ML-BP139A

WP 25-30 SV 61/026

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

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hintergelände:
1. Beschluss zum begleitenden städtebaulicher Vertrag
2. Abhandlung der Anregungen der TöB
3. Abhandlung der Anregungen der Öffentlichkeit
4. Beschluss zur Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
5. Satzungsbeschluss

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	03.09.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	30.09.2026	Entscheidung

Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag
Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 139A
Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 139A
Anlage 4: Planzeichnung zum B-Plan Nr. 139A verkleinert (DIN A4)
Anlage 5: Legende zur Planzeichnung B-Plan Nr. 139A
Anlage 6: Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 139A
Anlage 7: Begründung zum B-Plan Nr. 139A
Anlage 8: Umweltbericht zum B-Plan Nr. 139A
Anlage 9: Stellungnahmen der TöB zum B-Plan Nr. 139A
Anlage 10: Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum B-Plan Nr. 139A
Anlage 11: Liste der Stellungnahmen der Öffentlichkeit - nicht öffentlich -

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. das Angebot der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden, Kirchhofstraße 33, 40721 Hilden, vertreten durch Herrn André von Kielpinski-Manteuffel, auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages anzunehmen und die Stadtverwaltung zu ermächtigen, den als Anlage 1 der Sitzungsvorlage beigefügten städtebaulichen Vertrag gemäß § 63 und § 64 Gemeindeordnung NW verbindlich für die Stadt Hilden abzuschließen.

2. die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung wie folgt zu behandeln:

2.1 <u>Schreiben der Colt Technology Services GmbH vom 29.04.2026</u>
Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Leitungen oder Anlagen des Unternehmens vorhanden sind.

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

2.2 <u>Schreiben der euNetworks GmbH vom 29.04.2026:</u>
Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit vorhandener Leitungen oder Anlagen besteht.

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

2.3 <u>Schreiben der EXA Infrastructure Germany GmbH vom 29.04.2026:</u>
Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit vorhandener Leitungen oder Anlagen besteht.

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

2.4 <u>Schreiben des GasLINE GmbH vom 03.06.2026:</u>
Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Anlagen vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass bei planexternen Ausgleichsflächen oder einer Erweiterung des Plangebiets eine erneute Beteiligung erforderlich ist.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

2.5 <u>Schreiben der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH vom 29.04.2026:</u>
Es werden Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt; innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Leitungen verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen vorhanden sein können. Die tatsächliche Lage von Leitungen ist durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Es wird auf die Beachtung der Schutzanweisung, die Durchführung erforderlicher Erkundungsmaßnahmen vor Baubeginn sowie die rechtzeitige Information vor Bau-, Kran-, Gerüst- und Bohrarbeiten hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden im Rahmen der späteren Ausführungsplanung berücksichtigt.

2.6 Schreiben der Nord-West Oelleitung GmbH vom 03.06.2026:
Es wird mitgeteilt, dass vorhandene Mineralölfernleitungen und weitere überwachte Fernleitungen nicht betroffen sind.

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

2.7 Schreiben der Open Grid Europe GmbH vom 29.04.2026:
Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der verwalteten Versorgungsanlagen besteht. Es wird darauf hingewiesen, dass bei planexternen Ausgleichsflächen oder einer Erweiterung des Plangebiets eine erneute Beteiligung erforderlich ist.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

2.8 Schreiben der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 29.04.2026:
Es wird mitgeteilt, dass keine Anlagen oder Planungen betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb von Leitungsschutzstreifen erfolgen dürfen. Für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wird eine erneute Beteiligung angeregt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

2.9 Schreiben der Amprion GmbH vom 05.05.2026:
Es wird mitgeteilt, dass keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens betroffen sind.

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

2.10 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.05.2026
Es werden keine Einwände gegen die Planung hinsichtlich der Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom und des Ericsson-Netzes vorgebracht.

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

2.11 Schreiben der GASCADE Gastransport GmbH vom 12.05.2026:
Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der vertretenen Betreiber besteht. Bei Änderungen der Planung wird eine erneute Beteiligung angeregt. Zudem wird auf die mögliche Betroffenheit von Anlagen anderer Leitungsträger hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen oder Lageänderung ist nicht vorgesehen.
Die übrigen Ver- und Entsorgungsträger wurden bereits gesondert am Planverfahren beteiligt.

2.12 <u>Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 21.05.2026</u>
Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

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

2.13 <u>Schreiben der Rheinbahn AG vom 26.05.2026</u>
Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

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

2.14 <u>Schreiben der SYNEQT GmbH vom 26.05.2026</u>
Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der betreuten Fernleitungen besteht. Bei planexternen Ausgleichsmaßnahmen oder Änderungen der Planung wird eine erneute Beteiligung angeregt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

2.15 <u>Schreiben des Geologischer Dienstes NRW vom 01.06.2026</u>
Es wird auf die Berücksichtigung der geltenden technischen Regelwerke zur Erdbebengefährdung bei der Planung und Bemessung von Bauwerken hingewiesen. Zudem werden Angaben zur Erdbebenzone, zur geologischen Untergrundklasse sowie zu den maßgeblichen Bemessungswerten für das Plangebiet gemäß DIN EN 1998 mitgeteilt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die Erdbebenzone und auf die Berücksichtigung der Regelwerke enthalten. Dieser wird redaktionell hinsichtlich der neuen Erkenntnisse des Geologischen Dienstes angepasst.

2.16 <u>Schreiben des Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 02.06.2026</u>
Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers sowie die vorgesehenen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Bepflanzung und Regenwasserversickerung werden grundsätzlich begrüßt. Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht.

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

2.17 <u>Schreiben der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf vom 02.06.2026</u>
Anregungen oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht.

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

2.18 <u>Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 02.06.2026</u>

Untere Wasserbehörde
<u>Oberirdische Gewässer</u>
Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine oberirdischen Gewässer befinden und das Plangebiet außerhalb festgesetzter bzw. vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete liegt.

Wasserschutzzone
Aufgrund der Lage in der Schutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes Hilden-Karnap wird auf die Beteiligung der Wasserwerksbetreiber sowie die Beachtung der Belange des Gewässerschutzes hingewiesen. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung, zur Abstimmung der Entwässerungskonzeption sowie zu Starkregengefahren berücksichtigt werden.

Entwässerungstechnische Sicht
Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung.

Untere Immissionsschutzbehörde
Es werden weiterhin Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen von Verkehrs-, Schienen- und Sportlärm auf die geplante Wohnbebauung vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere aufgrund der Nähe zum Bolzplatz ausreichende Abstände zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind. Es wird angeregt, durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, eine schalloptimierte Grundrissgestaltung sowie weitere Maßnahmen zur Lärmminderung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Untere Bodenschutzbehörde
Es wird mitgeteilt, dass der Standort aufgrund des geringen Funktionserfüllungsgrades des Bodens nicht als schutzwürdig eingestuft wird. Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken, sofern die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden umgesetzt werden. Hinweise zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Untere Naturschutzbehörde
Landschaftsplanung und Eingriffsregelung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage zum Landschaftsplan im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzupassen ist. Gegen die vorgesehene externe Kompensation über das städtische Ökokonto bestehen keine Bedenken.

Artenschutz
Es werden Bedenken hinsichtlich der Vollständigkeit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgrund der Erweiterung des Plangebiets und der fehlenden Untersuchung der betroffenen Gebäude vorgebracht. Es wird angeregt, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ergänzen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Ergänzung der Unterlagen.

Kreisgesundheitsamt
Es wird auf die weiterhin bestehenden Bedenken hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse aufgrund der Verkehrslärmbelastung verwiesen. Die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden begrüßt. Es wird angeregt, weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung zu prüfen.

Bauplanungsrecht
Es wird mitgeteilt, dass die Planung aufgrund der Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung entspricht und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Es werden Hinweise zu einzelnen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben,

insbesondere zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Terrassen, zur Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen, zur Definition von Festsetzungen im Bereich EG, zur dynamischen Bezugnahme auf technische Regelwerke, zur Ermächtigungsgrundlage der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zum Ausschluss von Metalldächern sowie zur Behandlung von Erschütterungen.

Zudem wird angeregt, die Auswirkungen aller Lärmimmissionen aufgrund der Überschreitung der Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in einer Gesamtbetrachtung zu untersuchen und die Abwägung hierzu in der Begründung nachvollziehbar darzustellen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Untere Wasserbehörde“, Oberirdische Gewässer und Entwässerungstechnische Sicht:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen.

Zu „Untere Wasserbehörde“, Wasserschutzzone:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zur Berücksichtigung der Wasserschutzzone enthalten. Dieser wird redaktionell hinsichtlich der neuen Erkenntnisse der Unteren Wasserbehörde angepasst. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nicht den Schutzvorschriften der Wasserschutzzone IIIA widerspricht. Die gegebenen Hinweise wurden bereits berücksichtigt bzw. sind aufgrund von gesetzlichen Vorschriften im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verbindlich einzuhalten.

Zu „Untere Immissionsschutzbehörde“, Wasserschutzzone:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
An der Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird weiter festgehalten.

Bezüglich des Bolzplatzlärms kann von einer „heranrückenden Wohnbebauung“ nicht die Rede sein. Bereits im Bestand sind näher gelegene Immissionsorte vorhanden. Die Bolzplatznutzung ist bereits heute als eingeschränkt zu bewerten.
Die in der bayrischen Studie und in der 18. BImSchV enthaltenen Mindestabstände sind zunächst als Orientierungswerte zu verstehen. Im vorliegenden Einzelfall hat das Schallgutachten in gebührendem Umfang die vom Bolzplatz ausgehenden Emissionen an den relevanten Immissionsorten ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Eine schalloptimierte Grundrissgestaltung bezüglich des Bolzplatzlärms ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht zwingend erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bereits gewahrt. Gleichwohl wird in der Begründung ergänzt, dass eine Grundrissoptimierung auch hinsichtlich des Bolzplatzlärms empfohlen wird.

Zu „Untere Bodenschutzbehörde“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Dieser wird redaktionell hinsichtlich der formulierten Maßnahmen des Umweltberichts ergänzt.

Zu „Untere Naturschutzbehörde“, Landschaftsplanung und Eingriffsregelung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Landschaftsplan wird im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag redaktionell geändert.

Zu „Untere Naturschutzbehörde“, Artenschutz:
Der Anregung wird gefolgt.
Die Artenschutzprüfung wurde um die ergänzten Plangebietsteile erweitert und die auf Grundlage der neuen Kartierung durchgeführten Erkenntnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Die verbindlichen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Artenschutzprüfung wurden bereits als Hinweise bzw. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan übernommen. Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchung ist festzuhalten, dass weiterhin keine Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden. Die bisherige Untersuchung wurde bezüglich der inhaltlichen Auswirkungen lediglich redaktionell angepasst.

Zu „Kreisgesundheitsamt“
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
An der Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird weiter festgehalten. Nicht alle im Schallgutachten formulierten Maßnahmen können auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden. So setzt z.B. die „Reduzierung des Lärms“ organisatorische, verkehrsrechtliche oder aktive Maßnahmen am Verkehrsweg voraus. Darauf hat die Stadt Hilden jedoch keinen unmittelbaren Einfluss. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können lediglich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt werden. Daher sind im Bebauungsplan u.a. eine schallabschirmende Riegelbebauung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Plangebäuden festgesetzt. Die schalloptimierte Grundrissgestaltung ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.

Zu „Bauplanungsrecht“, Regionalplanung und Flächennutzungsplanung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
An der getroffenen Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der GRZ durch an Gebäude angebaute Terrassen, einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50% wird weiter festgehalten. Die Terrassen sind Teil der Hauptanlage und gehören somit zur sogenannten „GRZ-1“. Dies steht mit der getroffenen Festsetzung auch nicht zur Disposition. Wie bereits in der Begründung dargelegt, erfolgt die Festsetzung auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO und nicht etwa auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Die Festsetzung bedeutet, dass eine Überschreitung der GRZ-1 durch Terrassen zulässig ist, wenn diese in Summe mit der GRZ-2 (also einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) weiterhin nicht um mehr als 50% bzw. 0,6 überschritten wird. D.h. eine Überschreitung der GRZ-1 ist im Umkehrschluss nur zulässig, wenn die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO als ausgleichender Umstand eine geringere GRZ-2 aufweisen.

Zur getroffenen Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen stellt die Planurkunde bereits in der Legende richtigerweise den Bezug zu § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB her. Die Planzeichenverordnung ermöglicht in § 2 Abs. 2 PlanZV, dass die vorgegebenen Planzeichen ergänzt oder sinngemäß selbst entwickelt werden können. Aus § 2 Abs. 3 PlanZV ergibt sich, dass der Inhalt des Bebauungsplanes klar erkennbar bleiben muss. Dieser Leitlinie folgend und aufgrund der Kleinteiligkeit des Bebauungsplanes wurde auf eine weitere Differenzierung verzichtet. Dies widerspricht jedoch nicht dem Grundsatz der Planbestimmtheit; die Gemeinschaftsanlagen sind als solche explizit festgesetzt. Die Begründung stellt eindeutig klar, dass die mit „St, Ga, Cp“ gekennzeichneten Flächenfestsetzungen gleichsam Gemeinschaftsanlagen darstellen. Zugunsten der Lesbarkeit der Planurkunde wurde auf eine Kennzeichnung von „GSt, GGa, GCp“ etc.

verzichtet. Der städtebauliche Entwurf sieht insbesondere für die geplanten Mehrfamilienhäuser, ungeachtet einer möglichen Realteilung, Gemeinschaftsanlagen in Form von Stellplätzen oder Kleinkinderspielflächen vor. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich keine Bauverpflichtung hinsichtlich etwaiger Gemeinschaftsanlagen, sondern es wird ein planungsrechtliches Angebot und eine Flexibilisierung eröffnet. Für die Anwendungsvoraussetzungen des § 21a BauNVO im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren kommt es auf die tatsächliche Umsetzung von Gemeinschaftsanlagen an. An der Festsetzung wird daher weiter festgehalten.

An der getroffenen Festsetzung zur Dachbegrünung mit dem dynamischen Verweis auf die FLL-Richtlinie wird weiter festgehalten. Das Risiko, dass sich der Planinhalt mit einer Novellierung der zitierten FLL-Richtlinie ändert, wird nicht erkannt. Die Mächtigkeit der Vegetationstragschicht und die Pflanzqualitäten der Dachbegrünung sind verbindlich im Bebauungsplan als Mindestanforderungen festgesetzt. Mit dem dynamischen Verweis wird das Ziel verfolgt, bei der Umsetzung der Festsetzung die allgemein anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf bautechnische Ausführungsdetails zu berücksichtigen. Auch mit einer Änderung der FLL-Richtlinie ist nicht zu erwarten, dass die Ziele und Grundzüge der getroffenen Festsetzung konterkariert werden.

<u>Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan, „EG-Baufenster“:</u>
Der Anregung wird gefolgt.
Zur eindeutigen Bestimmung der getroffenen Festsetzung wird auf die Kennzeichnung „EG“ in den westlichen Baufenstern verzichtet. Im Bebauungsplan wird stattdessen die maximal zulässige Gebäudehöhe dieser Baufenster festgesetzt, sodass weiterhin lediglich eine Bebauung im Erdgeschoss zulässig ist. Die Änderung stellt eine klarstellende, redaktionelle Anpassung dar; die Grundzüge des Bebauungsplans bleiben unberührt.

<u>Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan, Metalldächer:</u>
Der Anregung wird gefolgt.
Der Ausschluss von Metalldächern wurde im Bebauungsplan bisher an zwei Stellen geregelt. Einerseits als Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW, andererseits als Hinweis zum vorsorgenden Gewässer- und Bodenschutz. Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die getroffene Festsetzung (örtliche Bauvorschrift) wird entfernt. Die Regelung in Form des Hinweises hat im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren bereits über die verbindliche EU-Wasserrahmen-Richtlinie normativen Charakter. Die Änderung stellt eine klarstellende, redaktionelle Anpassung dar; die Grundzüge des Bebauungsplans bleiben unberührt.

<u>Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan, Erschütterungen:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das Gutachten hat auf Seite 8 einen sogenannten KB-Wert nachts von 0,22 ermittelt. Der Anhaltswert der DIN 4150 liegt bei 0,2. Der KB-Wert entspricht in diesem Fall dem Wert im Boden ohne Berücksichtigung von Übertragungsfaktoren. Die zu wählenden Übertragungsfaktoren hängen insbesondere von der konkreten Hochbauplanung ab. So ist es u.a. entscheidend, ob Untergeschosse geplant werden, ob eine Massiv- oder Leichtbauweise umgesetzt wird, welche Art der Fundamentierung eingesetzt wird. Maßgeblich sind also baustatische Grundlagen, die Einfluss auf den zu wählenden bzw. zu berücksichtigenden Übertragungsfaktor haben. Daher kann zum Zeitpunkt des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes keine Aussage getroffen werden, welche Erschütterungen tatsächlich im Gebäude zu erwarten sind. Letztlich kommt es bei der Wahl der Maßnahmen auf den ermittelten Wert innerhalb der Plangebäude an, da der Ausschluss erheblicher Belästigungen der Bewohner vordergründiges Ziel DIN 4150 ist. Ziel der Untersuchung war es, zu klären, ob die Grenzwerte voraussichtlich überschritten werden, erhebliche Belästigungen zu erwarten sind und ob technische Maßnahmen

erforderlich werden. Daher spricht DIN 4150, Teil 1 auch vom „Anhaltswert"; die DIN 4150-1 verdeutlicht durch die Begriffswahl, ob „Anhaltspunkte" für eine voraussichtlich unkritische Einordnung oder für eine genauere Prüfung vorliegen. Teil 2 und 3 der DIN 4150 regelt die „genauere Prüfung" und etwaige Maßnahmen, wobei DIN 4150-2 die Einwirkung auf den Menschen, die DIN 4150-3 die Einwirkungen auf das Bauwerk regelt.

Der Gutachter hat in gebührendem Umfang und richtliniengetreu eine voraussichtliche Überschreitung festgestellt. Erhebliche Belästigungen auf den Menschen können durch Einsatz technischer Maßnahmen jedoch ausgeschlossen werden. Die Art der Maßnahmen hängt zwar von den vorgenannten hochbaulichen, baustatischen Rahmenbedingungen ab. Gleichzeitig hat der Gutachter jedoch nicht ausdrücklich aufzeigen müssen, dass technisch sehr aufwändige oder unwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich seien.

Im Rahmen der genaueren Prüfung kann es unter Berücksichtigung der hochbaulichen Rahmenbedingungen auch sein, dass die Werte im Gebäude auch ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden. Auch die gewählte Reihenfolge von Bauabschnitten kann entscheidend sein, da zu erwarten ist, dass die Riegelbebauung im Westen bereits einen gewissen Anteil der Erschütterungen abmildern wird, sodass für die straßenseitigen Plangebäude geringere oder gar keine Maßnahmen erforderlich werden könnten.
Nach der hiesigen Einschätzung des Gutachters können bereits bei einer klassischen Wohnbebauung in Massivbauweise und einem geringfügig mächtigeren Plattenfundament oder mit einer Entkopplung der Gründung durch den Einsatz von Elastomer-Lagern ausreichende Maßnahmen zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4150 erreicht werden.

Somit liegen ausreichende Erkenntnisse für den Bebauungsplan vor, dass der identifizierte Konflikt auf das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet und dort hinreichend gelöst werden kann. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes ist gewahrt. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

<u>Zu „Bauplanungsrecht", Bebauungsplan, Lärmimmissionen:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Begründung und im Umweltbericht werden die Erkenntnisse zu den Lärmimmissionen bereits in gebührendem Umfang dargelegt und in die planerische Abwägung eingestellt. Trotz der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts können mit Umsetzung der gewählten Maßnahmen wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes gewahrt.

Eine „Gesamtbetrachtung" ist auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke nicht vorgesehen. Dies begründet sich aus dem in den Fachgesetzen zu berücksichtigende Verursacherprinzip und aus der Unterschiedlichkeit von zur Verfügung stehenden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren. Gelichwohl erfolgt bei den Festsetzungen nach DIN 4109 eine Gesamtbetrachtung insofern, als dass gemäß DIN 4109 bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel neben dem Verkehrslärm obligatorisch auch andere Lärmarten aufsummiert und berücksichtigt werden.
Eine konzeptionelle Betrachtung und Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus allen Lärmquellenarten ist dagegen bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes erfolgt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Einzelfall lediglich eine relevante Belastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie durch den Bolzplatz zu erwarten ist. Die Betrachtung des Schienen- und Straßenverkehrslärms wurde im Schallgutachten bereits in einer kumulierenden Betrachtung des Verkehrslärms geprüft. In Bezug auf den Bolzplatz hat das Schallgutachten nachgewiesen, dass die

Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bereits an allen relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

2.19 <u>Schreiben des Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND vom 02.06.2026</u>

Es werden grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs vorgebracht. Es wird auf die Bedeutung von Freiflächen für Klimaanpassung, Frischluftversorgung und eine nachhaltige Stadtentwicklung hingewiesen. Die Erweiterung des Plangebiets sowie die Überplanung privater Grundstücksflächen gegen den Willen der Eigentümer werden kritisch bewertet. Es wird angeregt, die Bebauung auf straßenbegleitende Bereiche entlang der Hofstraße zu beschränken und Freiflächen zu schonen.

Es werden Bedenken hinsichtlich der geplanten Erschließung und Entwässerung des rückwärtigen Bereichs vorgebracht. Es wird angeregt, eine straßenbegleitende Bebauung als alternative Lösung zu prüfen, um Eingriffe in Freiflächen sowie den Aufwand für die Entwässerung zu reduzieren.

Es wird auf bestehende Bedenken der Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann hinsichtlich der Lärmbelastung durch Bahn-, Straßen- und Sportlärm hingewiesen. Es werden Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse durch die geplante Bebauung sowie eine mögliche Entstehung eines zusätzlichen Lärmschwerpunktes angeführt. Es wird angeregt, die Auswirkungen des Lärms durch eine angepasste Bebauungsstruktur zu reduzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Potenziale durch Leerstände und die Sanierung vorhandener Gebäude stärker genutzt werden sollten, um zusätzliche Freiflächeninanspruchnahmen zu vermeiden.

Hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes werden Bedenken zur Aktualität und Vollständigkeit der zugrunde gelegten Untersuchungen (insb. „Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung“ 2018) vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass frühere Untersuchungen nicht den aktuellen Geltungsbereich abdecken und die Auswirkungen der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich der Gleisanlagen nicht berücksichtigt werden.

Es wird angeregt, die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu ergänzen sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird die Wirkung der getroffenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die ausreichende Schaffung von Nisthilfen und Ersatzbrutstätten in Frage gestellt.

Es wird anhand des Grünordnungsplans Hilden (GOP) festgestellt, dass der Bebauungsplan fehlerhaft ist, da das Plangebiet als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“ eingestuft werde.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Bedenken vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass Überflutungs- und Versickerungsflächen erhalten werden sollten und die geplante Versiegelung aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Nebenanlagen kritisch gesehen wird. Es wird eine ausreichende Berücksichtigung der Auswirkungen von Starkregenereignissen und der Versickerung gefordert. Im Rahmen der Starkregenbeeinflussung wird die festgesetzte Grundflächenzahl als zu hoch eingestuft.

Die Aussagen des Umweltberichts, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als nicht erheblich negativ einzustufen, wird kritisiert. Es werden Bedenken

hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt und den Naturhaushalt vorgebracht. Es wird beanstandet, dass bereits wertvolle Bäume gefällt worden sind. Es wird der Ausgleich über das Ökokonto grundsätzlich in Frage gestellt und ob man bei einem Defizit von 10.211 Punkten noch über Ausgleich sprechen könne.

Es wird der Hinweis gegeben, dass die Planung durch eine intensive und dichte Bebauung das „Lebens- und Wohngefühl“ des Umfelds negativ beeinflusst.

Hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Kaltluft- und Frischluftströmen durch die geplante Bebauungsstruktur vorgebracht. Es werden Erkenntnisse des „3M-Verfahrens“ zur Kaltluftströmung und die tatsächlichen Hauptwindrichtungen den Erkenntnissen des Umweltberichts gegenübergestellt. Es wird auf die Bedeutung der Freiflächen für das Stadtklima hingewiesen und eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die geplante Bebauung befürchtet.

Es wird angeregt, die Bebauung in der vorgesehenen Dimension zu überdenken und anhand des damaligen FNP alternative, weniger eingriffsintensive Planungskonzepte, z.B. ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung zu verfolgen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung wird ein Bespiel aufgezeigt, wonach die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Umsetzung nicht den erhofften Zielen entspricht. Insbesondere in Bezug auf die Versiegelungsrate wird für den Bebauungsplan Nr. 139A die Frage gestellt, wie eine übermäßige Versiegelung vermieden werden kann.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Geltungsbereich berücksichtigte bereits zur frühzeitigen Beteiligung Teile des Flurstücks 196. Bereits für diese Bereiche des Flurstücks 196 wurde der Verwaltung gegenüber eine künftige, langfristige Bauabsicht durch die Eigentümerschaft kommuniziert. Die Übernahme des gesamten Flurstücks in den Geltungsbereich erfolgt daher auf Grundlage städtebaulicher Überlegungen, die sich aus dem Baugesetzbuch ergeben. Es ist die kommunale, hoheitliche Aufgabe gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und § 8 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken sowie die städtebauliche Ordnung vorzubereiten und zu leiten sowie kurz-, mittel- und langfristige Planungen im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet sich keine unmittelbare Bauverpflichtung für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Wie bereits in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt, widerspricht eine straßenbegleitende Bebauung den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden innerhalb der politischen Gremien diverse Alternativen diskutiert. In der Gesamtschau der vorliegenden Belange und der planerischen Ziele des Bebauungsplanverfahrens drängen sich keine anderslautenden Alternativen auf. Die Entwässerung über den Bolzplatz wurde gewählt, da ein Anschluss an den Kanal in der Hofstraße nur mit sehr hohen bautechnischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich ist. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wäre für einen Kanalanschluss im Freispiegel eine vollständige Anhebung des Geländes erforderlich gewesen; dies hätte zusätzliche umweltrelevante Aspekte betroffen. Ein Verzicht auf einen Kanal im Freispiegel erfordert Hebeanlagen, Pumpwerke und Drosselbauwerke, die wirtschaftlich nicht im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplanes stehen. Die jetzige Entwässerungsplanung stellt auch in der Gesamtschau anderer Belange (z.B. Boden-Wasser-Haushalt) eine optimale Lösung dar. Eine straßenbegleitende Bebauung, die im Übrigen bereits nach § 34 BauGB zulässig ist, dürfte ggfls. nach § 44 LWG die auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge

vollständig in den Kanal einleiten. Dies widerspricht den Anforderungen des Bebauungsplanes, eine ortsnahe Versickerung zu erzielen. Der Einschätzung des BUND, eine straßenbegleitende Bebauung habe geringere Umweltauswirkungen, kann nicht gefolgt werden.

Richtig ist, dass eine straßenbegleitende Bebauung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Schiene aufgrund der größeren Abstände nicht in dem Maße ausgesetzt ist, wie die geplante Riegelbebauung. Zu beachten ist jedoch, dass gerade eine ausschließliche straßenbegleitende Bebauung überwiegend dem Straßenverkehrslärm der Hofstraße ausgesetzt ist. Die Konflikte mit den Lärmimmissionen bleiben auch bei dieser Alternative gleich. Der geplante Gebäuderiegel im Westen ermöglicht es, den Schienenverkehrslärm so abzuschirmen, dass die östlichen Plangebietsteile geringeren Lärmpegeln ausgesetzt sind und geringere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden können. Der Gebäuderiegel selbst wird über passive Schallschutzmaßnahmen und eine schalloptimierte Grundrissanordnung vor dem Schalleintrag der Schiene geschützt. So ist die innere Erschließung über Laubengänge vorgesehen, die schutzwürdigen Wohnnutzungen (u.a. Schlafräume) sowie Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an der schallabgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Zudem sind die Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie die Außenwohnbereiche z.B. in Form von Loggien oder mit Prallscheiben auszustatten. Die vorliegende Planung berücksichtigt somit einen hinreichenden Schallschutz, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die Ziele des Bebauungsplanes zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur Realisierung von nahezu 100% öffentlich geförderter Wohneinheiten unter Berücksichtigung kostensparenden Bauens erreicht. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

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

Bei der „Ökologischen Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung“ handelt es sich nicht um den Titel eines Gutachtens, sondern um den Firmennamen des Gutachterbüros. Die Artenschutzprüfung Stufe 1 des Umweltbüro Essen und die Brutvogelkartierung des Dr. Ulf Schmitz Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung Düsseldorf (jeweils aus dem Jahr 2018) wurde um die aktualisierte Untersuchung von Dr. Ulf Schmitz im Jahr 2024 und 2026 ergänzt. Diese ersetzt die vorausgehenden Untersuchungen. Im Rahmen der zweiten Aktualisierung im Jahr 2026 wurden die ergänzten Plangebietsteile untersucht und in die Aktualisierung aufgenommen. Die Erkenntnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Auswirkungen der geplanten Freiflächen-PV-Anlage westlich der Bahntrasse sind nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Freiflächen-PV-Anlage stellt ein eigenständiges Planvorhaben dar; die konkreten umweltrelevanten

Auswirkungen der Freiflächen-PV-Anlagen werden daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanes 139A abgehandelt. Wechselseitige oder kumulierende Auswirkungen im Sinne von Nr. 2 b) ff) der Anlage 1 BauGB können gemäß der Bewertung des Umweltberichts zum Bebauungsplan 139A ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichs-, Minderungs- und Verminderungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan enthalten sind, wurden auf Grundlage der eigenständigen Artenschutzprüfung des Büros Dr. Ulf Schmitz getroffen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden die Maßnahmen fachlich fundiert auf Grundlage der vorgetroffenen, betroffenen Arten in Bezug auf Erfordernis, Verhältnismäßigkeit und Wirksamkeit vorgeschlagen. Die Maßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Wie bereits im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht formuliert, sind nicht nur die Umsetzung der artenschutzrechtlichen, naturschutzfachlichen und ökologischen Maßnahmen verbindlich, sondern auch ggf. erforderliche Monitoringmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen; diese werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Der Verweis auf den GOP Hilden (Umweltbüro Essen, 2010) im Umweltbericht stellt für den Bereich zwischen Hofstraße und Gleisanlagen ein Zitat und die Faktenlage dar. Der GOP stuft den Bereich als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächengestaltung“ ein. Diese Einstufung konnte im Rahmen der Umweltprüfung bestätigt werden, sodass sie inhaltlich Eingang in die planerische Abwägung des Bebauungsplans erhalten hat.

Zur Bewältigung der Auswirkungen von Hochwasser und Starkregen ist eine Sicherung von Überflutungs- und Versickerungsflächen durch Festsetzungen nicht zwingend erforderlich. Die Erschließungsplanung berücksichtigt bereits eine moderne Entwässerungsplanung auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. So werden die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge ortsnah in einer zentralen Mulde im Westen des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge sind auf den Baugrundstücken selbst durch z.B. unterirdische Kastenrigolen zur Versickerung zu bringen. Die Erschließungsplanung folgt der vorhandenen Topographie, sodass mit einer oberflächennahen Rinnenentwässerung die Entwässerung vollständig im sogenannten Freispiegel erfolgen kann. So wird insgesamt ein flächenoptimierter Ansatz gewählt, der u.a. dem Boden-Wasserhaushalt Rechnung trägt. Die vorliegende Erschließungsplanung wird Gegenstand eines Unternehmererschließungsvertrages und entfaltet hierüber verbindlichen Charakter. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des städtebaulichen Konzeptes wurden die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarte bereits hinreichend antizipiert und in die planerische Abwägung eingestellt. Die überfluteten Bereiche, die in einem extremen Starkregenfall mit einer 100 jährlichen Wiederkehrhäufigkeit auftreten, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt in der westlichen Mehrfamilienhausbebauung bereits ein erdgeschossiges Parkgeschoss. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe enthalten. D.h., dass bei der späteren, konkreten Hochbauplanung Maßnahmen zum Objektschutz geprüft und umgesetzt werden müssen. Eine darüber hinaus gehende Beeinflussung durch Starkregen wird in dem vorliegenden Einzelfall nicht erkannt. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die „Regel-Entwässerung“ und die Starkregenvorsorge grundsätzlich unabhängig voneinander behandelt wird. So berücksichtigen Starkregengefahrenkarten die Versickerungseignung von Böden gar nicht. Es wird i.d.R. ein rechnerisches Extrem-Szenario auf Grundlage der örtlichen Regenspenden mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 100 Jahren mit der Topographie der Überflugdaten des Landes im Maßstab 1:50.000 ermittelt und so die überörtlichen Oberflächenabflussverhältnisse ohne jegliches, detailliertes Retentionsvermögen festgestellt. Aus der Methodik der Starkregengefahrenkarten wird bereits ersichtlich, dass es sich um ein Worst-

CaseSzenario handelt. Die gewählten Versiegelungswerte mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung auf bis zu 0,6 entsprechen den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und den allgemeinen Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Werte des Gesetzgebers werden als für das Plangebiet angemessen erachtet. Die Festsetzungen bleiben somit unterhalb der gesetzlich möglichen Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer maximalen Versiegelungsrate von 0,8.

Die Aussage des Umweltberichts zur biologischen Vielfalt, dass diese nicht erheblich negativ beeinfluss ist, stellt ein zusammenfassendes Fazit gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches dar. Die Erläuterungen, die zu dieser Bewertung führen, sind im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln ausführlich behandelt. Der Ausgleich über Ökokonten ist durch den Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen und daher grundsätzlich nicht zu beanstanden. Vor der planerischen Entscheidung, das erforderliche Defizit über das Ökokonto auszugleichen, wurden bereits Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie auch alternative Planungen geprüft. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde der Planungszustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als „Bestand“ zugrunde gelegt. Zulässige Pflege- oder Rodungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der gültigen Baumschutzsatzung bewegen, die vor oder nach diesem Zeitpunkt erfolgt sind, können im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht berücksichtigt werden. Das Verfahren zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs entspricht den Regularien des BauGB bzw. BNatSchG und den Vorgaben des LANUK.

Die geplante Bebauung entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete und erfolgt auf Grundlage städtebaulicher Aspekte. Die Planung orientiert sich insgesamt an das städtebauliche Umfeld. Aus städtebaulicher Sicht entspricht die Umsetzung von Wohngebäuden der Nutzung des Umfelds. Eine Beeinflussung von „Lebens- und Wohngefühl“ kann daher nicht erkannt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der städtebaulichen Konzeption wurde bereits auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geachtet. Das städtebauliche Konzept stellt bereits unter Berücksichtigung aller Belange eine flächenoptimierte Planung dar. Die Aspekte wurden zudem im Umweltbericht hinsichtlich der Belange „Orts- und Landschaftsbild“ in die Abwägung eingestellt.

Das zitierte „3M-Verfahren“ und die zitierte Abbildung sind aus dem Seveso-Gutachten. Darin werden die Ausbreitungen von u.a. flüchtigen Gefahrenstoffen im sogenannten „Störfall“ untersucht. Die Abbildung stellt eine Art „Ausbreitungsbereich“ dar; ein Bezug dieser Belange zu klimatologischen Auswirkungen des Bebauungsplanes ist fachlich und methodisch nicht belastbar. Der Umweltbericht negiert nicht, dass die Hauptwindrichtung West-Ost ist. Die Hauptwindrichtung ist für die Kaltluftströmungen nicht maßgeblich. Hier spielen physikalische Gesetzmäßigkeiten eine wichtigere Rolle. Aufgrund von unterschiedlich warmen Schichten folgt die Kaltluft bzw. die kältere Bodenluft den topographischen Verhältnissen. Die Einordnung des Umweltberichts zu den Auswirkungen der Planung auf die Windregime, auf die Kaltluftentstehung bzw. Kaltluftströmung und auf das Stadtklima ist daher korrekt.

An der Planung wird weiter festgehalten. Frühere Versionen des FNP sind als obsolet zu betrachten. So sah der damalige FNP z.B. eine bahnbegleitende Gewerbeentwicklung und die vollständige Überplanung aller Flächen zwischen Hofstraße und Gleisanlagen vor. Von dieser Entwicklung hat sich die Stadt Hilden bewusst unter Berücksichtigung von Umweltaspekten distanziert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits diverse Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet geprüft und der Politik zur Beratung vorgelegt. Dabei wurde auch eine reine Wohnbauentwicklung nach § 34 BauGB, also eine straßenbegleitende Bebauung geprüft. Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Belange ist zu konstatieren, dass die vorliegende Planung bereits einen guten Kompromiss darstellt.

Die Umsetzung des genannten Beispiels Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung im Bereich Krabbenburg ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans 139A.

2.20 Schreiben der NABU vom 03.06.2026

Der NABU Kreisverband Mettmann e.V. begrüßt ausdrücklich das Ziel, dringend benötigten und teilweise öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, und erkennt an, dass das Verfahren mit Umweltbericht, Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und einer aktualisierten Artenschutzprüfung fachlich grundsätzlich solide aufgestellt ist.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Streuobstwiese

Schwerpunkt der Einwendungen ist die vorgesehene Kompensation über das städtische Ökokonto „Obstwiese Hofstraße“. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche ursprünglich durch bürgerschaftliches Engagement, Spenden und ehrenamtliche Pflege als Streuobstwiese entwickelt wurde und nicht ausdrücklich als Ausgleichsmaßnahme für ein Bauvorhaben vorgesehen war.

Zum Eingriffsausgleich wird auf das verbleibende externe Kompensationsdefizit von 10.211 Wertpunkten hingewiesen, das vollständig über das Ökokonto ausgeglichen werden soll. Es wird angeregt, zunächst Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs auszuschöpfen, insbesondere durch eine Verringerung der Versiegelung und eine Erhöhung unversiegelter, durchwurzelbarer Flächen.

Hinsichtlich der Nutzung der „Obstwiese Hofstraße“ als Ökokontomaßnahme werden fehlende Nachweise zu den Bewertungsgrundlagen bemängelt. Es wird die Offenlegung der Dokumentation zur Entwicklung der Fläche, zu den zugrunde gelegten Biotoptypen, den Maßnahmen und der Herleitung der Ökopunkte gefordert. Zudem wird hinterfragt, ob die Voraussetzungen für die alleinige Trägerschaft der Stadt erfüllt sind, da Finanzierung, Umsetzung und Pflege der Maßnahme überwiegend durch die Privatwirtschaft, Bürgerinnen und Bürger sowie den NABU erfolgt sind.

Es wird um Prüfung gebeten, ob die Anforderungen der Ökokonto-Verordnung NRW hinsichtlich Anerkennung, Zusätzlichkeit, Finanzierung und dauerhafter Sicherung erfüllt sind. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Kompensationszweck rechtlich eindeutig an die Fläche gebunden sein muss und die langfristige Pflege der Maßnahme gesichert werden muss. Zudem wird die Vereinbarkeit der Nutzung der Ökopunkte mit dem Verursacher- und Kostentragungsprinzip der Eingriffsregelung thematisiert.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Im Bereich Artenschutz werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich unterstützt. Es wird jedoch angeregt, bislang nur als Hinweis enthaltene Maßnahmen wie eine insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschlagschutz, ökologische Baubegleitung sowie die dauerhafte Sicherung von Ersatzquartieren verbindlich festzulegen.

Boden und Versiegelung

Es wird angeregt, den Mutterbodenschutz, die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden sowie die Lockerung verdichteter Flächen verbindlich über Festsetzungen oder den städtebaulichen Vertrag abzusichern. Zudem wird vorgeschlagen, wasserdurchlässige Beläge auf weitere Stellplätze, Zufahrten und Wege auszuweiten und ein Schottergartenverbot in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Klima, Frischluft und Starkregenvorsorge

Es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Plangebiets eine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftversorgung besitzen und durch die Planung eine Umwandlung vom Freilandklimatop zum Vorstadtklimatop erfolgt. Die vorgesehenen Maßnahmen wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen und begrünte Vorgärten werden begrüßt, jedoch als ausbaufähig bewertet.

Es wird angeregt, die Dachbegrünung auf Hauptbaukörper auszuweiten und mit Photovoltaik zu kombinieren. Zudem wird auf die klimatisch günstige Ausrichtung der Baukörper entlang der Kaltluftströmung sowie eine möglichst geringe Versiegelung hingewiesen.

Für die Starkregenvorsorge wird angeregt, Anforderungen an Rückhaltung und schadlose Ableitung bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen und die Dimensionierung der Regenrückhaltung an aktuelle Bemessungsregen mit Klimazuschlag anzupassen.

Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse
Zum Lärmschutz wird auf die erhebliche Vorbelastung des Plangebiets durch Bahn- und Straßenverkehr hingewiesen. Es werden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse festgestellt. Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes zur Standortbewertung, zu aktivem Lärmschutz, zur Gebäudestellung und zur Reduzierung der westlichen Bebauung werden als abwägungsrelevante Belange hervorgehoben. Es wird angeregt, insbesondere aktive Lärmschutzmaßnahmen, den Schutz der Außenwohnbereiche sowie die Sicherstellung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen in der weiteren Planung zu prüfen. Es wird ein Urteil des BVerwG zitiert, wonach der beklagte Bebauungsplan ein Ermittlungsdefizit aufgewiesen hat. Es wird auf eine Schnittstelle hingewiesen, wonach eine geringere, straßenbegleitende Bebauung auch geringere Auswirkungen auf den Natur-, Klima- und Bodenschutz aufweist.

Anregungen und Forderungen
Abschließend wird gefordert, die Grundlagen der Ökokontoverwendung vollständig offenzulegen, die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme nachzuweisen und die Belange von Natur-, Boden-, Klima- und Gesundheitsschutz umfassend in die Abwägung einzustellen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Streuobstwiese“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Genau das beschriebene, gestufte Verfahren zur Vermeidung und Minderung von Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Dabei wurde u.a. eine geringe Bebauung, also der Verzicht von Eingriffen geprüft und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Im Ergebnis widersprechen die Alternativen den Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Umsetzung von nahezu 100% von öffentlich gefördertem Wohnraum. Auch wurden bereits Minderungsmaßnahmen geprüft und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. So sind insbesondere Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelungsrate und zur Durchgrünung des Quartiers zu benennen. Nicht zuletzt stellt der städtebauliche Entwurf und die Erschließungsplanung bereits eine flächenoptimierte Planung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO dar. Dem Gebot gemäß § 1a Abs. 1 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde bereits Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist bereits nach § 1 Abs. 5 BauGB teilweise als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, da unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB bereits erschlossene und mindergenutzte Flächen der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Mit der Planung wird ein sogenannter „interner“

Kompensationsfaktor von knapp 58% erzielt. Auf Grundlage der Bestimmungen des BauGB und BNatSchG wird das verbleibende Defizit ortsnah an anderer Stelle ausgeglichen. Dabei wird das vom BNatSchG bzw. BauGB vorgesehene Instrument des Ökokontos herangezogen.

Die Erstellung und Pflege der Streuobstwiese durch bürgerliches und ehrenamtliches Engagement wird von der Stadt Hilden gewürdigt. Die neue Streuobstwiese zwischen der Eisenbahntrasse und der Hofstraße ist ein gemeinsamer Erfolg von Rat, Stadtverwaltung, der Ortsgruppe des NABU sowie dem Landwirtschaftsbetrieb. Mit gemeinsamer Anstrengung konnte dort unter grundsätzlichem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ein künftiger Hotspot der Biodiversität geschaffen werden. Mit den gepflanzten alten Obstbaumsorten wird in Hilden dieser alten traditionellen Kulturlandschaft wieder ein Raum gegeben, der zudem sehr siedlungsnah gelegen und dadurch von der Öffentlichkeit wahrnehmbar ist. Der Umsetzung ging eine Änderung des FNP voraus, wodurch von der zuvor dargestellten Gewerbefläche Abstand genommen und die Streuobstwiese planungsrechtlich vorbereitet wurde. Weitere Voraussetzung für die Umsetzung der Streuobstwiese war und ist, dass die Stadt Hilden auf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Pachteinnahmen verzichtet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass die Umstände zum Ökokonto nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Die Streuobstwiese wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben bei der Unteren Naturschutzbehörde als Ökokontoantrag nach § 16 Abs. 1 BNatSchG beantragt und von dieser genehmigt. Mit der Anerkennung der Fläche in das städtische Ökokonto ist auch die langfristige Sicherung der Maßnahme formal gewährleistet; zumal sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet. Die Einsichtnahme in die Vorgänge des Genehmigungsverfahrens sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Gleichwohl können die entsprechenden Antragsunterlagen im Planungs- und Vermessungsamt eingesehen werden. Gleichwohl wurden die Unterlagen unabhängig vom Aufstellungsverfahren inzwischen der Ortsgruppe des NABU übersendet.

Für die Einbuchung von vorgezogenen Maßnahmen in ein Ökokonto sind zivilrechtliche Pacht- oder Mietverhältnisse nicht maßgeblich. Ungeachtet des ursprünglichen Grundes zur Umsetzung der Streuobstwiese bleibt der ökologische Wert und die identitätsstiftende Wirkung weiterhin erhalten. Gerade das Instrument „Ökokonto“ sieht entgegen des Zusätzlichkeitsprinzips ausdrücklich vor, bereits geschaffene Aufwertungen oder andere bereits umgesetzte Maßnahmen einzubeziehen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 135a ff. BauGB wird durch einen städtebaulichen Vertrag sowie im weiteren Umsetzungsprozess durch einen Unternehmererschließungsvertrag verbindlich geregelt und nach den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes erhoben, jedoch nicht für die „Abbuchung“ aus dem Ökokonto.

<u>Zu „Artenschutz“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die als Hinweise Eingang in den Bebauungsplan erhalten haben, entfalten auch ohne explizite Festsetzung verbindlichen Charakter, insbesondere über den städtebaulichen Vertrag bzw. als Auflagen im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren. Auch die Sicherung (z.B. über ein Monitoring) kann über diese Instrumente verbindlich gesteuert werden. Für die tatsächliche Umsetzung der in der Artenschutzprüfung als Empfehlung eingestuften Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt es auf die tatsächliche, hochbauliche Planung an. Etwaige Maßnahmen stehen daher unter dem Vorbehalt des Erfordernisses.

Bereits im zeitlichen Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vermeintlich getätigte Zugriffe sind nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Artenschutzprüfung erfolgte nach den Vorgaben des LANUK und entsprechend der einschlägigen Gesetze. Um die vorhandenen Habitate insbesondere aufgrund des erweiterten Geltungsbereichs plausibilisieren zu können, erfolgte im Juli 2026 eine erneute Begehung, auf dessen Grundlage die Artenschutzprüfung nochmals aktualisiert wurde. Die Erkenntnisse der ersten Aktualisierung konnten bestätigt werden. Lediglich zu den Grundstücksteilen der Hofstraße 144 wurden die bisherigen Maßnahmen zum Ersatz des Gartenteichs durch eine eigenständige Artenschutzprüfung und ökologische Baubegleitung ersetzt.

Zu „Boden und Versiegelung“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das Schottergartenverbot, der Schutz des Mutterbodens und die separate Lagerung von unterschiedlichen Böden sind bereits durch die Landesbauordnung, über § 202 BauGB bzw. über diverse DIN-Vorschriften als Stand der Technik verbindlich einzuhalten. Die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan haben daher lediglich klarstellenden bzw. erinnernden Charakter; eine eigenständige Regelungswirkung kommt ihnen nicht unmittelbar zu. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche planungsrechtliche Festsetzung weder erforderlich noch geboten. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll von Festsetzungen abgesehen werden, soweit die betreffende Materie bereits durch höherrangiges oder unmittelbar geltendes Recht abschließend bzw. hinreichend geregelt ist. Die Hinweise zum Schutz des Oberbodens im Bebauungsplan werden zudem im Unternehmererschließungsvertrag verbindlich geregelt.

Wasserdurchlässige Bodenbeläge für öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht praktikabel und nicht mit den einschlägigen, verkehrsrechtlichen Regelwerken vereinbar. Von einer Ausweitung der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf die öffentlichen Flächenbefestigungen wird daher Abstand gehalten.

Zu „Klima, Frischluft und Starkregenvorsorge“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die PV-Pflicht ist bereits über die Landesbauordnung verbindlich geregelt. Wie bereits zu „Boden und Versiegelung“ dargelegt, bedarf es daher keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

Eine Festsetzung von Dachbegrünung für die Hauptbaukörper wird aus folgenden Gründen nicht verfolgt: Die Planung sieht für die geplanten Einfamilienhäuser und für die Mehrfamilienhäuser Satteldächer mit bis zu 45° Dachneigung bzw. Pultdächer mit bis zu 25° Dachneigung vor. Anders als bei Flachdächern aus Stahlbeton kommen bei Sattel- und Pultdächern traditionell nachwachsende Rohstoffe oder hybride Bauprodukte in Leichtbauweise zum Einsatz. Bereits damit wird insgesamt dem ökologisch-klimatischen Aspekt auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Auch wenn für geneigte Dächer bzw. Steildächer eine Begrünung bautechnisch möglich ist, sind damit zusätzliche statische und folglich wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Dies widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Realisierung von nahezu 100% öffentlich geförderter Wohneinheiten unter Berücksichtigung kostensparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt insbesondere auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung. Die Auswirkungen der Gebäudestellungen in Kombination mit der maximal zulässigen Höhe der Gebäude auf die Kaltluftströme und örtlichen Windregime wurden im Rahmen des Umweltberichts geprüft und als nicht wesentlich bzw. gering eingestuft.

Zur Bewältigung der Auswirkungen von Hochwasser und Starkregen ist eine Sicherung von Überflutungs- und Versickerungsflächen durch Festsetzungen nicht zwingend erforderlich.

Die Erschließungsplanung berücksichtigt bereits eine moderne Entwässerungsplanung auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. So werden die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge ortsnah in einer zentralen Mulde im Westen des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge sind auf den Baugrundstücken selbst durch unterirdische Kastenrigolen zur Versickerung zu bringen. Die Erschließungsplanung folgt der vorhandenen Topographie, sodass mit einer oberflächennahen Rinnenentwässerung die Entwässerung vollständig im sogenannten Freispiegel erfolgen kann. So wird insgesamt ein flächenoptimierter Ansatz gewählt, der u.a. dem Boden-Wasserhaushalt Rechnung trägt. Die vorliegende Erschließungsplanung ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages und entfaltet bereits hierüber verbindlichen Charakter. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des städtebaulichen Konzeptes wurden die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarte bereits hinreichend antizipiert und in die planerische Abwägung eingestellt. Die überfluteten Bereiche, die in einem extremen Starkregenfall mit einer 100 jährlichen Wiederkehrhäufigkeit auftreten, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt in der westlichen Mehrfamilienhausbebauung bereits ein erdgeschossiges Parkgeschoss. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe enthalten. D.h., dass bei der späteren, konkreten Hochbauplanung Maßnahmen zum Objektschutz geprüft und umgesetzt werden müssen. Eine darüber hinaus gehende Beeinflussung durch Starkregen wird in dem vorliegenden Einzelfall nicht erkannt. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die „Regel-Entwässerung“ und die Starkregenvorsorge grundsätzlich unabhängig voneinander behandelt wird. So berücksichtigen Starkregengefahrenkarten die Versickerungseignung von Böden gar nicht. Es wird i.d.R. ein rechnerisches Extrem-Szenario auf Grundlage der örtlichen Regenspenden mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 100 Jahren mit der Topographie der Überflugdaten des Landes im Maßstab 1:50.000 ermittelt und so die überörtlichen Oberflächenabflussverhältnisse ohne jegliches, detailliertes Retentionsvermögen festgestellt. Aus der Methodik der Starkregengefahrenkarten wird bereits ersichtlich, dass es sich um ein Worst-Case-Szenario handelt. Die gewählten Versiegelungswerte mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung von bis zu 0,6 entsprechen den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und den allgemeinen Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Werte des Gesetzgebers werden als für das Plangebiet angemessen erachtet. Die Festsetzungen bleiben somit unterhalb der gesetzlich möglichen Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer maximalen Versiegelungsrate von 0,8.

<u>Zu „Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gerade aufgrund der sehr hohen Lärmvorbelastung wurde das Thema Schallschutz bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die DIN 18005 und die ständige Rechtsprechung erkennen an, dass in innerstädtischen bzw. integrierten Lagen eine Einhaltung der Orientierungswerte oft nicht gegeben ist. Die Erreichung bzw. Überschreitung der Gesundheitsschwelle erfordern eine besonders gründliche Auseinandersetzung zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Schallgutachten hat in gebührendem Umfang und rechtlich belastbar nachgewiesen, dass mit den getroffenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Dabei hat das Schallgutachten entsprechend den Anforderungen des BVerwG die Effektivität von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass anstelle von aktivem Schallschutz auch mit anderen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erzielt werden können. Dabei ist nicht nur der Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 verbindlich und ausreichend bestimmt geregelt, sondern auch der Nachweis zum Schutz von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) im Tagzeitraum gemäß der richterlich bestätigten Methodik hinreichend nachgewiesen

worden. Auch die Nachtruhe wird bei Schlafräumen besonders gewürdigt. Auf eine Baureihenfolge kann auf Ebene des Bebauungsplanes weiterhin verzichtet werden, da die passiven Schallschutzmaßnahmen in sogenannter „freier Schallausbreitung“ – also gänzlich ohne abschirmende Riegelbebauung ermittelt und festgesetzt worden sind, d.h. der Bebauungsplan geht zur sicheren Seite von erhöhten Schallanforderungen aus.

Richtig ist, dass eine straßenbegleitende Bebauung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Schiene aufgrund der größeren Abstände nicht in dem Maße ausgesetzt ist, wie die geplante Riegelbebauung. Zu beachten ist jedoch, dass gerade eine ausschließliche straßenbegleitende Bebauung überwiegend dem Straßenverkehrslärm der Hofstraße ausgesetzt ist. Die Konflikte mit den Lärmimmissionen bleiben auch bei dieser Alternative bestehen. Der geplante Gebäuderiegel im Westen ermöglicht es, den Schienenverkehrslärm so abzuschirmen, dass die östlichen Plangebietsteile geringeren Lärmpegeln ausgesetzt sind und geringere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden können. Der Gebäuderiegel selbst wird über passive Schallschutzmaßnahmen und eine schalloptimierte Grundrissanordnung vor dem Schalleintrag der Schiene geschützt. So ist die innere Erschließung über Laubengänge vorgesehen, die schutzwürdigen Wohnnutzungen (u.a. Schlafräume) sowie Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an der schallabgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Zudem sind die Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie die Außenwohnbereiche z.B. in Form von Loggien oder mit Prallscheiben auszustatten. Die vorliegende Planung berücksichtigt somit einen hinreichenden Schallschutz, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die Ziele des Bebauungsplanes zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur Realisierung von nahezu 100% öffentlich geförderter Wohneinheiten unter Berücksichtigung kostensparenden Bauens erreicht. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Im Übrigen bestand das Ermittlungsdefizit des im zitierten Urteil beanstandeten Bebauungsplanes formell darin, dass das zugehörige Schallgutachten erst gar keine aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft hat. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 139A nicht der Fall. Ein Ermittlungsdefizit liegt nicht vor, es wurden aktive Schallschutzmaßnahmen gutachterlich geprüft und die Erkenntnisse sind in die planerische Abwägung eingeflossen.

Die lärmoptimierte Grundrissgestaltung erfüllt nicht die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, da es sich nicht um eine bautechnische Maßnahme handelt. Dennoch entfaltet der Hinweis im Bebauungsplan verbindlichen Charakter, da mit der lärmoptimierten Grundrissgestaltung i.d.R. geringere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden können und somit kostensparendes Bauen begünstigt wird. Insgesamt sind die Anforderungen auch über die DIN 4109 hinreichend geregelt, wonach die Mindestanforderungen an Außenbauteile mit Bau-Schalldämmmaßen und die Zielpegel im Gebäudeinneren nutzungsabhängig definiert werden.

<u>Zu „Anregungen und Forderungen“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die genannten Anregungen sind, wie bereits dargestellt, nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens (Offenlegung Ökokontoverwendung, Sicherung von Kompensationsmaßnahmen) bzw. wurden bereits in der Abwägung geprüft oder gewürdigt. Die Antragsunterlagen aus dem Genehmigungsverfahrens zum Ökokonto können im Planungs- und Vermessungsamt eingesehen werden.

3. die Anregungen der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.04.2026 bis einschließlich zum 03.06.2026 wie folgt zu behandeln:

3.1 Schreiben von BürgerIn Nr. 1 vom 10.05.2026

Es werden Bedenken hinsichtlich der bestehenden und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Hofstraße und den angrenzenden Straßen vorgebracht. Es wird auf ein bereits hohes Verkehrsaufkommen, eingeschränkte Straßenbreiten, Parkdruck, mögliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie Behinderungen des Rettungs-, Liefer- und Anliegerverkehrs hingewiesen. Angeregt wird die Erstellung eines Verkehrskonzepts mit einer Verkehrsuntersuchung, der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, Aussagen zur Verkehrssicherheit, zur Parkplatzsituation, zu den Auswirkungen auf Anwohner sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Zudem wird auf die Berücksichtigung der Verkehrsbelange nach § 1 Abs. 6 BauGB hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Verkehrsauswirkungen“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß der Erschließungsplanung geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Schleppkurven für Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Wegfall von bestehenden, öffentlichen Parkplätzen auf der Hofstraße einher. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die heute vorhandene Grundstückszufahrt bereits mit einem absoluten Halteverbot belegt ist. Die Anzahl von wegfallenden Parkplätzen beschränkt sich auf ca. vier bis fünf. Innerhalb des Plangebietes werden dafür drei neue öffentliche Besucherparkplätze geschaffen.
Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass der öffentliche Parkraum für Besucher vorzuhalten ist. Die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Exklusivrecht für Anwohner, den öffentlichen Parkraum nutzen zu dürfen, besteht dagegen nicht.

Die Hofstraße stellt eine gewachsene Gemeindestraße dar, die verschiedene Verkehrsarten abwickeln muss (u.a. Beidrichtungsverkehr, Buslinienverkehr, Radverkehr). Die an die Hofstraße angeschlossenen Grundstücke haben Bestandsschutz; diese verfügen nicht (mehr) über die aus heutiger Sicht notwendige Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätzen. Damit wird klar, dass ein Großteil der öffentlichen Besucher-Parkplätze bereits durch das Parken von Anwohnern belegt ist und dadurch ein hoher Parkdruck auf der Hofstraße herrscht. Für die bestehenden Grundstückszufahrten ergeben sich dadurch teils unübersichtliche Situationen.

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

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden, die für sozial geförderte Mietwohnungen einen geringeren Stellplatzbedarf identifiziert und festgelegt hat, stützt diese Festlegung nicht auf Grundlage von Annahmen, sondern aufgrund der Expertisen aus der Fachwelt. Gleichermaßen stellt sich für die Stadt Hilden

nicht die Frage, wie der bisherige gesamtstädtische Pkw-Bedarf fortgeführt und intensiviert, sondern wie die Mobilitätswende hin zum Modalsplit und alternativen Mobilitätsformen zukunftssicherer gestaltet werden kann. Dazu leistet der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts der Stadt Hilden und der kommunalen Stellplatzsatzung einen Beitrag.

Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus.
Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RASt06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine gleichermaßen leistungsfähige örtliche Vorfahrtstraße gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben. Die regionalen Durchgangsverkehre sollen aufgrund der besseren Leistungsfähigkeit auf der Richrather Straße verbleiben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Straße gewährleistet werden. Das Erfordernis für eine übergeordnete Verkehrsuntersuchung für die Hofstraße wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erkannt.

3.2 <u>Schreiben von BürgerIn Nr. 2 vom 18.05.2026</u>

Es werden Bedenken hinsichtlich zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie möglicher Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch die geplante Bebauung vorgebracht. Es wird auf eine bereits angespannte Verkehrssituation, zusätzlichen Parkdruck, Auswirkungen auf Belichtung, Luftqualität, Privatsphäre sowie Aufenthalts- und Wohnqualität sowie den Erhalt von Grün- und Freiflächen und die Begrenzung der Flächenversiegelung hingewiesen. Angeregt werden die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen einschließlich geeigneter Entlastungsmaßnahmen sowie die Prüfung alternativer Planungsvarianten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

<u>Zu „Verkehrsauswirkungen“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß der Erschließungsplanung geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Schleppkurven für Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Wegfall von bestehenden, öffentlichen Parkplätzen auf der Hofstraße einher. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die heute vorhandene Grundstückszufahrt bereits mit einem absoluten Halteverbot belegt ist. Die Anzahl von wegfallenden Parkplätzen beschränkt sich auf ca. vier bis fünf. Innerhalb des Plangebietes werden dafür drei neue öffentliche Besucherparkplätze geschaffen.
Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass der öffentliche Parkraum für Besucher vorzuhalten

ist. Die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Exklusivrecht für Anwohner, den öffentlichen Parkraum nutzen zu dürfen, besteht dagegen nicht.

Die Hofstraße stellt eine gewachsene Gemeindestraße dar, die verschiedene Verkehrsarten abwickeln muss (u.a. Beidrichtungsverkehr, Buslinienverkehr, Radverkehr). Die an die Hofstraße angeschlossenen Grundstücke haben Bestandsschutz; diese verfügen nicht (mehr) über die heute notwendige Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätzen. Damit wird klar, dass ein Großteil der öffentlichen Besucher-Parkplätze bereits durch das Parken von Anwohnern belegt ist und dadurch ein hoher Parkdruck auf der Hofstraße herrscht. Für die bestehenden Grundstückszufahrten ergeben sich dadurch unübersichtliche Situationen.

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

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

Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RASt06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine gleichermaßen leistungsfähige örtliche Vorfahrtstraße gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben. Die regionalen Durchgangsverkehre sollen aufgrund der besseren Leistungsfähigkeit auf der Richrather Straße verbleiben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen.

Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden. Das Erfordernis für eine übergeordnete Verkehrsuntersuchung für die Hofstraße wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erkannt.

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

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

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

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

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Auswirkungen auf die Luftqualität wurden im Rahmen der Umweltprüfung erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass prinzipiell mit der Entwicklung von weiteren Wohnnutzungen gegenüber dem heutigen Bestand höhere Luftschadstoffe einhergehen können, die insbesondere auf Verkehr und Hausbrand zurückzuführen sind. Für das vorliegende Plangebiet wird konstatiert, dass die mit der Planung einhergehenden Luftschadstoffe nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus gehen.

Zu „Wohnumfeld“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählen insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt erhöhten Immissionen oder

sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu bleiben. In die Abwägung wurden daher die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren (insbesondere gesundheitlichen) Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Etwaige fiskalische Ansprüche lassen sich daraus weder grundsätzlich begründen, noch sind sie aus der Gesamtschau der vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich der zu prüfenden Schutzgüter ableitbar.

Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW können wesentliche negative Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken einer Minderung der Wohnumfeldqualität werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Allein aus der vorgesehenen Entwicklung weiterer Wohnbebauung lässt sich jedoch keine städtebaulich relevante Beeinträchtigung ableiten, die der Planung grundsätzlich entgegensteht. Das Plangebiet soll der Entwicklung eines Wohnquartiers mit Ein- und Mehrfamilienhäusern dienen und weist damit eine Nutzung auf, die dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Ergänzung weiterer Wohnbebauung stellt daher als solches keine gebietsfremde oder für ein Allgemeines Wohngebiet atypische Nutzung dar. Ein schutzwürdiges Interesse der vorhandenen Anwohnerschaft daran, dass angrenzende oder benachbarte Flächen dauerhaft unbebaut bleiben bzw. die bisherige, geringe bauliche Dichte unverändert fortbesteht, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet. Die möglichen, nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild wurden bereits im Rahmen des Umweltberichts geprüft und die Erkenntnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. Im Rahmen dessen ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet weder formell noch informell für die Öffentlichkeit z.B. durch einen Erholungsgehalt zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

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

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

Vielmehr erfolgt die vorliegende Planung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Hilden und der Notwendigkeit, innerstädtischen Wohnraum in verantwortungsvoller Weise zu schaffen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 139A wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Planungsprozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

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

3.3 Schreiben von BürgerIn Nr. 3 vom 28.05.2026 und Ergänzung vom 29.05.2026

Es wird angeregt, auf die geplante Verkehrsfläche zu verzichten, soweit diese in private Grundstücksflächen eingreift. Hierzu wird vorgeschlagen, das Baufenster auf dem Grundstück Hofstraße 150 nach Süden zu verschieben und die Fläche für Garage bzw. Carport entsprechend anzupassen. Zudem wird angeregt, das Baufenster auf dem Grundstück Hofstraße 144 von der Hofstraße abzurücken, um einen Vorgartenbereich zu erhalten.
In Ergänzung dazu wird angeregt, das Baufenster des geplanten Gebäudes an der Hofstraße nach „rechts“ zu verschieben und die geplante Erschließungsstraße entlang des Carports der Bestandsbebauung Hofstraße 152 zu verlagern. Es wird ausgeführt, dass die vorgeschlagene Erschließung einschließlich der erforderlichen Kurvenradien mit ausreichenden Sichtdreiecken auf städtischen Flächen nachgewiesen werden können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Verschiebung des Baufensters ein harmonischeres Straßenbild entsteht und die Abstände der Gebäude zur [Hof-]Straße harmonisiert werden können.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Variantenprüfung“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Stichstraße vor, über die die beidseitig angrenzenden, geplanten Baugrundstücke erschlossen werden. Die gewählte Lage der Planstraße ermöglicht dabei eine städtebaulich sinnvolle und ausgewogene Grundstücksaufteilung mit angemessenen Grundstückstiefen und einer zweckmäßigen Orientierung der privaten Freiflächen.

Eine Verlagerung der Stichstraße in Richtung Bestandsbebauung Hofstraße 152 würde demgegenüber zu deutlich größeren Grundstückstiefen und einer überwiegenden Ausbildung nach Norden orientierter Gartenbereiche führen. Dies wird aus städtebaulicher Sicht gegenüber der derzeitigen Konzeption als nachteilig bewertet.

Darüber hinaus liegt die geplante Stichstraße exakt an der bereits heute bestehenden Grundstückszufahrt auf dem Flurstück 195. Die Planung greift somit die vorhandene Erschließungssituation auf. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme des Grundstücks Hofstraße 144 (Flurstück 196) ist für die Erschließung nicht vorgesehen.

Ungeachtet dessen wurde im Rahmen der Abwägung auch eine Verschiebung der Stichstraße in südliche Richtung geprüft. Eine solche Verschiebung würde jedoch die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke weiter einschränken. Das derzeit festgesetzte Baufenster im WA 3.2 weist mit einer Größe von etwa 8 x 12 m bereits eine vergleichsweise kompakte Dimensionierung für ein freistehendes Einfamilienhaus auf. Eine weitere Reduzierung bzw. Verschiebung des Baufensters würde die zweckmäßige Bebauung des Grundstücks erheblich erschweren und insbesondere die vorgesehene Anordnung einer Garage im Bereich der Hofstraße infrage stellen.

In der Gesamtschau der Belange werden beide Varianten gegenüber der gewählten Lösung als städtebaulich weniger geeignet bewertet. Sie würden insbesondere zu einer ungünstigeren Grundstücksaufteilung und zu Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit führen.

Hinzu kommt, dass die vorgeschlagenen Varianten den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielen, insbesondere der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie der Realisierung eines nahezu vollständig öffentlich geförderten Wohnungsangebots, entgegenstehen bzw. deren Umsetzung erschweren würden.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Belange wird daher an der vorgesehenen Lage der Stichstraße festgehalten. Die gewählte Erschließung stellt aus städtebaulicher Sicht einen angemessenen Ausgleich zwischen einer zweckmäßigen Grundstückserschließung, einer sinnvollen Grundstücksaufteilung, der Sicherung ausreichender baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und den mit dem Bebauungsplan verfolgten wohnungspolitischen Zielsetzungen dar.

Die für das Baugrundstück Hofstraße 144 getroffenen Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich am vorhanden Bestand und berücksichtigen gleichzeitig eine Bebauung, welche sich nach städtebaulichen Aspekten am Umfeld orientiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Eigentümerschaft Bebauungsoptionen, die über die allgemeinen Regelungen von § 34 BauGB hinaus gehen. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen stellen lediglich ein Angebot dar, daraus leitet sich keine Bauverpflichtung ab. So muss nicht zwingend auf den Baugrenzen gebaut werden; die Entwicklung eines Vorgartens steht den Eigentümern frei.

Im Übrigen stellt das Sichtdreieck, welches aus der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan übernommen worden ist, die allgemeinen Regeln der RASt06 zur Anlage von Stadtstraßen dar. Das Sichtdreieck bedeutet, dass Einbauten und Vegetation eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen, sodass die Sicht der Verkehrsteilnehmenden auf die übergeordnete, vorfahrtsberechtigte Straße gewährleistet werden kann. Das Sichtdreieck berührt die Grundstücke von WA 3.1 und WA 3.2 aufgrund der geometrisch-rechnerischen Modellrechnung der Erschließungsplanung lediglich marginal. Wesentliche negative Einschränkungen auf die Grundstücke sind nicht zu erwarten.

3.4 <u>Schreiben von Bürgerln Nr. 4 vom 02.06.2026</u>

Es wird auf die klimatische und lufthygienische Bedeutung des Plangebietes als belüftungsrelevante Grünfläche und auf ihre Funktion für den Wasserrückhalt bei Starkregenereignissen sowie auf die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung hingewiesen.

Zudem wird auf das Fehlen eines Verkehrskonzepts, eine bereits hohe Verkehrsbelastung und zunehmenden Parkdruck hingewiesen.

Ferner wird auf die Einschätzung des Kreisgesundheitsamtes zur Wohnbebauung an diesem Standort sowie auf mögliche Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse durch die vorgesehene Schallschutzbebauung entlang der Bahn verwiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

<u>Zu „Starkregen- und Klimarelevanz des Plangebietes“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf Grundlage der Starkregengefahrenkarte liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Fläche als Retentionsraum bei Starkregenereignissen der Hofstraße selbst oder den dortigen Kanälen dient. Dagegen ist gemäß den Starkregengefahrenkarten im Westen des

Plangebietes bis zu den Gleisanlagen in sehr ausgeprägter Ausdehnung in Nord- und Südausrichtung von einer teils starken Starkregenbetroffenheit in den landwirtschaftlichen Flächen und auf dem Bolzplatz auszugehen. Richtig ist, dass der vorhandene Mischwasserkanal an der Hofstraße bereits heute aus- bzw. überlastet ist. Im Planungsprozess wurde u.a. deswegen ein Anschluss des Plangebietes an diesen Mischwasserkanal verworfen und eine ortsnahe Versickerung im Plangebiet sowie der Anschluss eines neuen Schmutzwasserkanals an die vorhandene Haltung in der Karnaper Straße weiterverfolgt. Damit kann eine weitere Verschärfung der Kanalkapazitäten ausgeschlossen werden.

Wie bereits im Umweltbericht konstatiert, stellt das Plangebiet heute eine mindergenutzte Brachfläche dar, die bereits durch eine anthropogene Überformung geprägt ist. Gemäß den Klimakarten wird die Fläche teilweise dem Klimatop „Vorstadtklima“ bzw. „Freilandklima“ zugeordnet und eine „mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung“ prognostiziert. Die Bewertung der Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass insbesondere aufgrund der geringen Größe und dem damit verbundenen geringen Kaltluftvolumen nur eine untergeordnete Rolle für das Klima im Stadtteil zugeschrieben werden kann. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

<u>Zu „Verkehrsauswirkungen“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß der Erschließungsplanung geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Schleppkurven für Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Wegfall von bestehenden, öffentlichen Parkplätzen auf der Hofstraße einher. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die heute vorhandene Grundstückszufahrt bereits mit einem absoluten Halteverbot belegt ist. Die Anzahl von wegfallenden Parkplätzen beschränkt sich auf ca. vier bis fünf. Innerhalb des Plangebietes werden dafür drei neue öffentliche Besucherparkplätze geschaffen.
Insgesamt sei zu berücksichtigen, dass der öffentliche Parkraum für Besucher vorzuhalten ist. Die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Exklusivrecht für Anwohner, den öffentlichen Parkraum nutzen zu dürfen, besteht dagegen nicht.

Die Hofstraße stellt eine gewachsene Gemeindestraße dar, die verschiedene Verkehrsarten abwickeln muss (u.a. Beidrichtungsverkehr, Buslinienverkehr, Radverkehr). Die an die Hofstraße angeschlossenen Grundstücke haben Bestandsschutz; diese verfügen nicht (mehr) über die aus heutiger Sicht notwendige Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätzen. Damit wird klar, dass ein Großteil der öffentlichen Besucher-Parkplätze bereits durch das Parken von Anwohnern belegt ist und dadurch ein hoher Parkdruck auf der Hofstraße herrscht. Für die bestehenden Grundstückszufahrten ergeben sich dadurch unübersichtliche Situationen.

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

öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten.

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

Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RASt06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine gleichermaßen leistungsfähige örtliche Vorfahrtstraße gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben. Die regionalen Durchgangsverkehre sollen aufgrund der besseren Leistungsfähigkeit auf der Richrather Straße verbleiben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden. Das Erfordernis für eine übergeordnete Verkehrsuntersuchung für die Hofstraße wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erkannt.

<u>Zu „Schallschutz“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

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

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangerschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

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

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

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Auswirkungen auf die Luftqualität wurden im Rahmen der Umweltprüfung erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass prinzipiell mit der Entwicklung von weiteren Wohnnutzungen gegenüber dem heutigen Bestand höhere Luftschadstoffe einhergehen können, die insbesondere auf Verkehr und Hausbrand zurückzuführen sind. Für das vorliegende Plangebiet wird konstatiert, dass die mit der Planung einhergehenden Luftschadstoffe nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus gehen.

3.5 <u>Schreiben von Bürgerln Nr. 5 vom 03.06.2026</u>

Es wird auf die Bedeutung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten hingewiesen und gebeten, andere Möglichkeiten der Wohnraumdeckung, insbesondere die Vermeidung von Leerständen durch Fördermittel, auszuschöpfen.

Es wird auf die Auswirkungen von Starkregenereignissen hingewiesen. Ein Festhalten an einen inzwischen veralteten FNP, der seinerzeit die Starkregenfolgen nicht berücksichtigt hat, soll nicht mehr verfolgt werden. Es wird gefordert, aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen die starkregenbedingten Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Grundstücke zu ermitteln.

Zudem wird auf Einschränkungen gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der Nähe zur Bahn sowie auf die vorgesehene Schallschutzfunktion der geplanten Bebauung hingewiesen.

Ferner werden Bedenken gegen die Inanspruchnahme der Obstwiese als Ausgleichsfläche geäußert.

Abschließend wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren in der vorliegenden Form einzustellen, eine Bebauung nach § 34 BauGB zu prüfen sowie Freiflächen für Klimaanpassung und Wasserretention dauerhaft zu erhalten und Maßnahmen zur klimaresilienten Stadtentwicklung stärker zu berücksichtigen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

<u>Zu „Klimarelevanz des Plangebietes, Leerstandsaktivierung“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits im Umweltbericht konstatiert, stellt das Plangebiet heute eine mindergenutzte Brachfläche dar, die bereits durch eine anthropogene Überformung geprägt ist. Gemäß den Klimakarten wird die Fläche teilweise dem Klimatop „Vorstadtklima“ bzw. „Freilandklima“ zugeordnet und eine „mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung“ prognostiziert. Die Bewertung der Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass insbesondere aufgrund der geringen Größe und dem damit verbundenen geringen Kaltluftvolumen nur eine untergeordnete Rolle für das Klima im Stadtteil zugeschrieben werden kann. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der möglichen und geprüften Alternativen liegen weder im Entscheidungs- noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder des Vorhabenträgers. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung; andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Einzelmaßnahmen wie kleinteilige Umnutzungen oder Leerstandsrevitalisierungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Fördermittel zur Leerstandsaktivierung sind auf kommunaler Ebene insbesondere aufgrund der sehr hohen Investitionskosten nicht tragbar. Diesbezüglich muss die Stadt Hilden auf die bestehende Förderkulisse auf Bundes- bzw. Landesebene sowie auf die Eigeninitiative der einzelnen Grundstückseigentümer verweisen. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Prozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

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

<u>Zu „Starkregenvorsorge“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bei den Starkregengefahrenkarten wird ein rechnerisches Extrem-Szenario auf Grundlage der örtlichen Regenspenden mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 100 Jahren mit der

Topographie der Überflugdaten des Landes im Maßstab 1:50.000 ermittelt und so die überörtlichen Oberflächenabflussverhältnisse ohne jegliches, detailliertes Retentionsvermögen festgestellt. Aus der Methodik der Starkregengefahrenkarten wird bereits ersichtlich, dass es sich um ein Worst-Case-Szenario handelt. Gemäß den Starkregengefahrenkarten ist im Westen des Plangebietes bis zu den Gleisanlagen in sehr ausgeprägter Ausdehnung in Nord- und Südausrichtung von einer teils starken Starkregenbetroffenheit in den landwirtschaftlichen Flächen und auf dem Bolzplatz auszugehen. Die überfluteten Bereiche, die in einem extremen Starkregenfall mit einer 100 jährlichen Wiederkehrhäufigkeit auftreten, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese Bereiche werden gemäß Starkregengefahrenkarte mit Wassertiefen zwischen 0,1 bis 0,5 m angegeben.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die „Regel-Entwässerung“ und die Starkregenvorsorge grundsätzlich unabhängig voneinander behandelt wird. Die geplante Regenversickerungsmulde dient der Entwässerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge für den „Normalfall“. Richtig ist, dass die Mulde bei Starkregenereignissen nur bedingt ein ausreichendes Retentionsvolumen schaffen kann.

Dagegen berücksichtigt die Erschließungsplanung bereits eine moderne Entwässerungsplanung auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. So werden die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge ortsnah in einer zentralen Mulde im Westen des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge sind auf den Baugrundstücken selbst durch unterirdische Kastenrigolen zur Versickerung zu bringen. Die Erschließungsplanung folgt der vorhandenen Topographie, sodass mit einer oberflächennahen Rinnenentwässerung die Entwässerung vollständig im sogenannten Freispiegel erfolgen kann. So wird insgesamt ein flächenoptimierter Ansatz gewählt, der u.a. dem Boden-Wasserhaushalt Rechnung trägt. Die vorliegende Erschließungsplanung ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages und entfaltet bereits hierüber verbindlichen Charakter. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des städtebaulichen Konzeptes wurden die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarte bereits hinreichend antizipiert und in die planerische Abwägung eingestellt. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt in der westlichen Mehrfamilienhausbebauung bereits ein erdgeschossiges Parkgeschoss. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe enthalten. D.h., dass bei der späteren, konkreten Hochbauplanung Maßnahmen zum Objektschutz geprüft und umgesetzt werden müssen.

Eine darüber hinaus gehende Beeinflussung durch Starkregen wird in dem vorliegenden Einzelfall nicht erkannt. Wie bereits geschildert, orientiert sich die Planung an den heutigen topographischen Verhältnissen und der städtebauliche Entwurf berücksichtigt gerade in den am stärksten betroffenen Bereichen ein Parkgeschoss im Erdgeschoss. Insgesamt ist auf Ebene des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung insbesondere aufgrund der sehr weiträumigen Ausdehnung auf den landwirtschaftlichen Flächen keine wesentlichen, negativen Verdrängungseffekte und starkregenbedingten Auswirkungen auf benachbarte Baugrundstücke zu erwarten sind.

Im Übrigen beschreibt der Flächennutzungsplan die künftige Bodennutzung im Gemeindegebiet. Dabei stellt der Flächennutzungsplan die „vorbereitende“ und der Bebauungsplan die „verbindliche“ Ebene der Bauleitplanung dar. Daraus und aus § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan auf seiner Planungsebene die Ausweisung von z.B. Bauland der nächsten Jahre und Jahrzehnte identifiziert und der Bebauungsplan unter Berücksichtigung aller Belange mit seinen konkreten Festsetzungen die Umsetzung vorbereitet. Auch wenn in der vorherigen Planungsebene bestimmte Belange nicht oder nur unzureichend berücksichtigt worden sind, bedeutet dies, dass die Grundaussagen zur Bodennutzung weiterhin Bestand haben. Die Prüfung ist dennoch auf

Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu wiederholen. Dies ist im folgenden Fall mit den aktuellen Erkenntnissen der Starkregengefahrenkarte erfolgt. Die Erkenntnisse wurden im Umweltbericht bewertet, der planerischen Abwägung zugeführt und der Planung zugrunde gelegt.

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

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

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

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

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Auswirkungen auf die Luftqualität wurden im Rahmen der Umweltprüfung erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass prinzipiell mit der Entwicklung von weiteren Wohnnutzungen gegenüber dem heutigen Bestand höhere Luftschadstoffe einhergehen können, die insbesondere auf Verkehr und Hausbrand zurückzuführen sind. Für das vorliegende Plangebiet wird konstatiert, dass die mit der Planung einhergehenden Luftschadstoffe nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus gehen.

Zu „Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Streuobstwiese“:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde ein gestuftes Verfahren zur Vermeidung und Minderung von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Dabei wurde u.a. eine geringe Bebauung, also der Verzicht von Eingriffen geprüft und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Im Ergebnis widersprechen die Alternativen den Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur

Umsetzung von nahezu 100% von öffentlich gefördertem Wohnraum. Auch wurden bereits Minderungsmaßnahmen geprüft und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. So sind insbesondere Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelungsrate und zur Durchgrünung des Quartiers zu benennen. Nicht zuletzt stellt der städtebauliche Entwurf und die Erschließungsplanung bereits eine flächenoptimierte Planung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO dar. Dem Gebot gemäß § 1a Abs. 1 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde bereits Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist bereits nach § 1 Abs. 5 BauGB teilweise als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, da unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB bereits erschlossene und mindergenutzte Flächen der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Mit der Planung wird ein sogenannter „interner“ Kompensationsfaktor von knapp 58% erzielt. Auf Grundlage der Bestimmungen des BauGB und BNatSchG wird das verbleibende Defizit ortsnah an anderer Stelle ausgeglichen. Dabei wird das vom BNatSchG bzw. BauGB vorgesehene Instrument des Ökokontos herangezogen.

Die Erstellung und Pflege der Streuobstwiese durch bürgerliches und ehrenamtliches Engagement wird von der Stadt Hilden gewürdigt. Die neue Streuobstwiese zwischen der Eisenbahntrasse und der Hofstraße ist ein gemeinsamer Erfolg von Rat und Stadtverwaltung, der Ortsgruppe des NABU sowie dem Landwirtschaftsbetrieb. Mit gemeinsamer Anstrengung konnte dort ein künftiger Hotspot der Biodiversität geschaffen werden. Mit den gepflanzten alten Obstbaumsorten wird in Hilden dieser alten traditionellen Kulturlandschaft wieder ein Raum gegeben, der zudem sehr siedlungsnah gelegen und dadurch von der Öffentlichkeit wahrnehmbar ist. Der Umsetzung ging eine Änderung des FNP voraus, wodurch von der zuvor dargestellten Gewerbefläche Abstand genommen und die Streuobstwiese planungsrechtlich vorbereitet wurde. Weitere Voraussetzung für die Umsetzung der Streuobstwiese war und ist, dass die Stadt Hilden auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Pachteinnahmen verzichtet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass die Umstände zum Ökokonto nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Die Streuobstwiese wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben bei der Unteren Naturschutzbehörde als Ökokontoantrag nach § 16 Abs. 1 BNatSchG beantragt und von diesem genehmigt. Mit der Anerkennung der Fläche in das städtische Ökokonto ist auch die langfristige Sicherung der Maßnahme formal gewährleistet. Die Einsichtnahme in die Vorgänge des Genehmigungsverfahrens sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Gleichwohl können die entsprechenden Antragsunterlagen im Planungs- und Vermessungsamt eingesehen werden.

Für die Einbuchung von vorgezogenen Maßnahmen in ein Ökokonto sind zivilrechtliche Pacht- oder Mietverhältnisse nicht maßgeblich. Ungeachtet des ursprünglichen Grundes zur Umsetzung der Streuobstwiese bleibt der ökologische Wert und die identitätsstiftende Wirkung weiterhin erhalten. Gerade das Instrument „Ökokonto“ sieht entgegen des Zusätzlichkeitsprinzips ausdrücklich vor, bereits geschaffene Aufwertungen oder andere bereits umgesetzte Maßnahmen einzubeziehen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 135a ff. BauGB wird durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt und nach den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes erhoben.

<u>Zu „Alternativenprüfung“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der möglichen und geprüften Alternativen liegen weder im Entscheidungs-

noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder der WGH - Wohnungsbaugesellschaft Hilden. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung; andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Einzelmaßnahmen wie kleinteilige Umnutzungen oder Leerstandsrevitalisierungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder oder inzwischen eingestellter Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Prozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

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

3.6 <u>Schreiben von Bürgerln Nr. 6 vom 03.06.2026</u>

Es wird auf die hohe Bebauungsdichte der Stadt Hilden, auf die Erlebbarkeit von Grünflächen und auf den Freiflächenschutz für künftige Generationen hingewiesen. Es wird angeregt, Baulücken und ältere Bausubstanz zu reaktivieren. Es wird darauf hingewiesen, zunächst noch nicht vollständig umgesetzte Baugebiete auszuschöpfen, bevor neue Gebiete beplant werden.
Trotz der permanenten Wohnraumschaffung ist kein erheblicher Einwohnerzuwachs erkennbar. Es wird vorgeschlagen, Wohnraummobilisierungen in Folge von Remanenzeffekten durch „Residential Downsizing“ zu ermöglichen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

<u>Zu „Verlust von Grün- und Freiflächen und hohe Dichte“:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, in dem die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundlegende städtebauliche Entscheidung zur Nutzung der Fläche wurde damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen. Der Außenbereich der Stadt Hilden soll – in politischer Übereinstimmung – nicht für neue Siedlungsentwicklungen in Anspruch genommen werden. Damit konzentriert sich die Schaffung von Wohnraum notwendigerweise auf die verbliebenen innerstädtischen Entwicklungspotenziale.

Das Plangebiet zählt zu den letzten verfügbaren Flächenreserven zur Umsetzung dringend benötigten Wohnraums in Hilden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte

Garten- und Übergangsflächen sowie um Grundstücke, die bereits an die bestehende technische Infrastruktur angebunden sind. Hieraus ergibt sich eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht.

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

Vielmehr erfolgt die vorliegende Planung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Hilden und der Notwendigkeit, innerstädtischen Wohnraum in verantwortungsvoller Weise zu schaffen.

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

Die kommunale Wohnraumschaffung wird nicht allein mit dem Ziel zur Steigerung von Einwohnerzahlen begründet. Es ist auch kommunale Aufgabe, im Rahmen der Stadtentwicklung die Einwohnerzahlen zu verstetigen und Wegzüge durch neue Wohnraum- und Gewerbeangebote auszugleichen.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Prozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

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

dringend benötigten Wohnraum im Bestand zu entwickeln und geeignete innerstädtische Flächen verantwortungsvoll zu nutzen.

4. dass – soweit unter 1., 2. und 3. keine abweichende Abhandlung beschlossen wurde – die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 15.04.2026 (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/001) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 15.04.2026 verwiesen.

5. den Bebauungsplan Nr. 139A gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, als Satzung zu beschließen.

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

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

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 12.01.2026, ergänzt am 07.08.2026 sowie der Umweltbericht mit Stand vom 12.01.2026, überarbeitet am 07.08.2026 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

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

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

Im Mai 2021 beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss auf Antrag der CDU-Fraktion sowie der FDP-Fraktion mit dem Thema, den bis dato vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der im Auftrag der WGH erstellt wurde, zu überarbeiten und die Zahl der geplanten Wohneinheiten zu reduzieren (siehe Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/032).

Auf Grundlage dessen hatte der Projektträger sodann einen überarbeiteten Entwurf mit insgesamt 37 Wohneinheiten (davon 28 im Geschosswohnungsbau) vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in der Sitzung vom 01.09.2021 den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten als Grundlage für das

weitere Bebauungsplanverfahren festgestellt sowie den Aufstellungsbeschluss geändert, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes nun nicht mehr nach § 13a BauGB erfolgen sollte, sondern hin zu einem „Regelverfahren“. Mit der Durchführung eines „Regelverfahrens“ wurde insbesondere die Erstellung eines Umweltberichts einschließlich eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Am 21.11.2024 fand eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger bzw. der Öffentlichkeit statt. Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann der Sitzungsvorlage WP 25-30 SV 61/001 entnommen werden (alternativ kann das Protokoll unter www.hilden.de/bplan139A heruntergeladen werden. Die Veranstaltung diente als Auftakt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, welche im Zeitraum vom 21.11.2024 bis einschließlich 05.12.2024 stattfand.

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

Der Rat der Stadt Hilden hat am 15.04.2026 nach vorheriger Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität (SKM) am 11.02.2026 den Beschluss zur Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2. BauGB sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs gefasst (siehe Sitzungsvorlage WP 25-30 SV 61/001). Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom 21.04.2026 im Zeitraum vom 29.04.2026 bis einschließlich zum 03.06.2026. Insgesamt gingen 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 23 Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezogen sich insbesondere auf die bestehende Verkehrssituation der Hofstraße, die Lärmeinwirkungen aus Schienenverkehrs- und Bolzplatzlärm, zu Verlust von Grün- und Freiflächen, zu Starkregenereignissen und Klimarelevanz, zu verschiedenen Planungsalternativen sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2, welche parallel zur öffentlichen Auslegung stattfand, wurden, sofern relevant in den Bebauungsplan und dessen Begründung eingearbeitet und werden in der vorliegenden Sitzungsvorlage zur Abwägung gestellt. Die Anregungen der Fachämter, die während der frühzeitigen Beteiligung sowie während der Behördenbeteiligung eingegangen sind, beziehen sich insbesondere auf die Artenschutzprüfung, den naturschutzfachlichen Ausgleich und das städtische Ökokonto, auf planungsrechtliche Hinweise, auf die Lärmeinwirkungen aus Schienenverkehrs- und Bolzplatzlärm sowie auf die Auswirkungen von bahnbedingten Erschütterungen. Die Anregungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Hierdurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Fachgutachten:

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

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“ (Stand 2025, überarbeitet 04.08.2026): https://www.o-sp.de/download/hilden/595622

Orientierendes Baugrundgutachten (Stand 2020): https://www.o-sp.de/download/hilden/492037

Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm (Stand 2025): https://www.o-sp.de/download/hilden/554308

Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten (Stand 2025): https://www.o-sp.de/download/hilden/554309

Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm (Stand 2024): https://www.o-sp.de/download/hilden/492044

Schalltechnische Untersuchung (Ersteinschätzung) (Stand 2018): https://www.o-sp.de/download/hilden/492043

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur zweiten Aktualisierung der ASP (Stand 2026): https://www.o-sp.de/download/hilden/593639

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP (Stand 2024): https://www.o-sp.de/download/hilden/492047

Kartierung planungsrelevanter Brutvögel (Stand 2018): https://www.o-sp.de/download/hilden/492046

Artenschutzprüfung Stufe 1 (Stand 2017): https://www.o-sp.de/download/hilden/492045

Städtebaulicher Vertrag:

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Hilden und der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH ist als Anlage 1 der Sitzungsvorlage beigefügt. Der Vertrag regelt verbindlich die Realisierung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau, die Einhaltung von Vorgaben hinsichtlich Schallschutz und Schwingungen sowie die Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und im Fortgang der Konkretisierung der weiteren Planung des Projekts wird zusätzlich noch ein sog. Unternehmererschließungsvertrag mit der WGH als Projektträger abzuschließen sein, in dem sich die WGH verpflichtet, zur Entlastung der Stadt Hilden die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Infrastrukturen - d.h. die Straße mit ihren Regenwasserentwässerungseinrichtungen sowie der notwendige Schmutzwasserkanal mit der Anbindung an den Kanal in der Karnaper Straße - zu errichten und nach der Errichtung an die Stadt Hilden mängelfrei zu übergeben.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

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

zugeführt.

Zudem sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurden im Planungsprozess untersucht und im Umweltbericht dargestellt.

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

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

Die konkrete barrierearme oder gar barrierefreie Gestaltung der Gebäude und Wohnungen, beispielsweise auch für seh- oder hörbehinderte Menschen, ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern hieran anschließender Genehmigungsverfahren.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Hilden,
vertreten durch den Bürgermeister
Herr Dr. Claus Pommer
Am Rathaus 1, 40721 Hilden
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Andre von Kielpinski-Manteuffel
Kirchhofstr. 33, 40721 Hilden
- nachfolgend „Vertragspartnerin“ genannt -

Präambel

Die Vertragspartnerin wird Eigentümerin der Grundstücke Hofstraße 150 einschließlich des Hintergeländes in 40723 Hilden (Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstücke 2 (teilweise), 3, 138, 194 und 197 sowie Flur 55, Flurstücke 17, 18 und 452 (teilweise)).
Derzeit befinden sich auf den Grundstücken eingeschossige Wohngebäude, Garagen, mehrere Nebengebäude sowie umfangreiche Grünflächen. Die Vertragspartnerin beabsichtigt, die Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 139A ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern sowie von fünf Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Der Rat der Stadt Hilden hat am 21.03.2018 beschlossen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sicherzustellen, dass ein Anteil von 30 % der durch einen Bebauungsplan neu geschaffenen Wohnbauflächen als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet und innerhalb der Bindungsfrist der Wohnraumförderung auch betrieben wird. Zu dem Bebauungsplan Nr. 139A hat der Rat der Stadt als Grundstückseigentümerin beschlossen, dass sämtliche auf seinen bisherigen Grundstücken zu errichtenden Wohnbauflächen der öffentlichen Wohnbauförderung dienen sollen.

Nach der derzeitigen Planung werden durch das Bauvorhaben insgesamt 3.959 m² neue Wohnfläche geschaffen. Hiervon entfallen 2.740 m² auf die Mehrfamilienhäuser, das vollständig als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet und anschließend an Förderberechtigte vermietet werden soll.

Weitere 1.219 m² Wohnfläche entfallen auf die Einfamilien- und Doppelhäuser. Diese sollen an Förderberechtigte gemäß Kapitel 3 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW in der jeweils gültigen Fassung veräußert werden.

Zwei weitere Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von insgesamt 396 m² sind auf den Fremdgrundstücken Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstücke 195 und 196 vorgesehen.

Da diese Grundstücke nicht im Eigentum der Vertragspartnerin stehen werden, sind sie nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Daneben sind zur Umsetzung des Bebauungsplans weitere Rahmenbedingungen einzuhalten, die Gegenstand der städtebaulichen Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A waren. Diese Rahmenbedingungen betreffen den Schallschutz sowie den Artenschutz.

Vor diesem Hintergrund wird folgender städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

§ 1
Geltungsbereich des Vertrages

Das Vertragsgebiet umfasst die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139A gemäß dem als Anlage beigefügten Lageplan des Vertragsgebietes. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages.

§ 2
Öffentlich geförderter Wohnungsbau

(1) Auf den Grundstücken Hofstraße 150 einschließlich des Hintergeländes in 40723 Hilden (Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstücke 2 (teilweise), 3, 138, 194 und 197 sowie Flur 55, Flurstücke 17, 18 und 452 (teilweise)) errichtet die Vertragspartnerin auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 139A vier Mehrfamilienhäuser sowie fünf Einfamilien- und Doppelhäuser mit einer voraussichtlichen Gesamtwohnfläche von ca. 3.959 m² (ermittelt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – WoFlV – vom 25.11.2003 in der jeweils geltenden Fassung).

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, 100 % der neu geschaffenen Wohnfläche entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) sowie den jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten.

(2) Die Mehrfamilienhäuser verbleiben im Bestand der Vertragspartnerin. Sie sind als öffentlich geförderter Mietwohnraum zu errichten, entsprechend den förderrechtlichen Bestimmungen vorzuhalten und ausschließlich an Förderberechtigte zu vermieten. Die in den Einfamilien- und Doppelhäusern entstehenden Wohneinheiten dürfen nur an Käufer veräußert werden, die aufgrund der Wohnraumförderungsbedingungen NRW zur Eigentumsbildung gefördert werden.

(3) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich alle Verpflichtungen, die aus einem entsprechenden Bewilligungsbescheid des Kreises Mettmann für den Bau der Mehrfamilienhäuser resultieren, einzuhalten.

(4) Der bei der gemäß WFNG NRW zuständigen Bewilligungsbehörde einzureichende Antrag auf Förderung zum Neubau auf Mietwohnungen sowie der Förderbescheid, ist seitens der Vertragspartnerin mit Versand bzw. innerhalb von 8 Werktagen nach Eingang, dem Sachgebiet Refinanzierung/ Vertragsrecht des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt der Stadt Hilden per E-Mail (Bauverwaltung@hilden.de) in Kopie zu übersenden.

(5) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die Bebauung der Vertragsgrundstücke nach den Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 139A innerhalb von drei Jahren nach Erteilung des Bewilligungsbescheids über die öffentliche Wohnraumförderung für die Mehrfamilienhäuser durch die zuständige Bewilligungsbehörde vollständig herzustellen. Die Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn die Voraussetzungen des § 84 Abs. 8 Satz 2 oder Satz 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vorliegen.

(6) Als geplante Wohnfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 gelten 3.959 m². Dieser Ansatz kann gemindert werden, wenn die Vertragspartnerin nachweist, dass rechtlich oder tatsächlich nur eine geringere Wohnfläche im Sinne des § 2 Abs. 2 S. 1 realisiert werden konnte und dies nicht von der Vertragspartnerin zu vertreten war. Ebenso wird dieser Ansatz erhöht, wenn baurechtlich mehr Wohnfläche beantragt und genehmigt wird. Geplante Wohnfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 ist dann die genehmigte Wohnfläche.

§ 3
Vertragsstrafe

(1) Für die Unterschreitung und nicht Fertigstellung des Anteils an gemäß § 2 Abs. 1 festgesetzten im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellten Wohnraums und/oder von dem Landeswohnraumfördergesetz abweichende Belegungsbindung (Einkommensgruppe A oder B), zahlt die Vertragspartnerin an die Stadt auf Verlangen eine Vertragsstrafe von 1.422 € je gemäß § 2 Abs. 1 nicht hergestelltem Quadratmeter gebundenen Wohnraumes. Eine abweichende Belegung gilt, ebenso wie eine abweichende Belegungsbindung, als nicht hergestellte Wohnfläche.

(2) Nach Abnahme (Abnahme im Sinne des Förderrechts: Bezugsfähigkeit und Nachweis bestimmungsgemäßer Erstbelegung) entsteht im Zeitraum der Zweckbindung ein Anspruch der Stadt gegen die Vertragspartnerin. Es entsteht dann Anspruch auf eine Ausgleichszahlung in Höhe von 4,74 € pro Monat und Quadratmeter, wenn und soweit der Wohnraum nicht im Sinne des Vertrages belegt wird. Anstatt der vorgenannten Ausgleichszahlung hat die Stadt auch ein Belegungsrecht nach § 4 Abs. 1.

§ 4
Dienstbarkeit

(1) Zur Sicherung der in § 2 aufgeführten Festlegungen zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum hat die Vertragspartnerin vor Rechtskraft des Bebauungs-

plans 139A auf ihre Kosten zugunsten der Stadt im Grundbuch eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht gemäß § 17 Abs. 3 WFNG NRW) gem. § 1093 BGB wie folgt einzutragen:

„Zu Lasten der Grundstücke Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstücke 2 (teilweise), 3, 138, 194 und 197 sowie Flur 55, Flurstücke 17, 18 und 452 (teilweise) und zu Gunsten der Stadt Hilden wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht gemäß § 17 Abs. 3 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 1093 BGB, für die öffentlich geförderte Wohnfläche im Sinne des § 2 des städtebaulichen Vertrages) vereinbart."

Diese persönlich beschränkte Dienstbarkeit beschränkt sich auf die Grundstücke, die dem Bau von Mehrfamilienhäusern dienen. Sie darf grundsätzlich ohne die Zustimmung der Stadt nicht vor Ablauf der 25-jährigen Bindefrist und etwaiger Zahlungen von Vertragsstrafen gelöscht werden. Nach Verkauf der parzellierten Grundstücke für den Bau der Einfamilien- und Doppelhäuser kann auf diesen Grundstücken die Dienstbarkeit auf Kosten der Vertragspartnerin gelöscht werden. Die Stadt Hilden verpflichtet sich, eine Löschungsbewilligung zu erteilen, wenn nachgewiesen ist, dass die Käuferinnen und Käufer eine Wohnraumförderung gemäß Kapitel 3 der Förderrichtlinie erhalten können.

Die Vertragspartnerin hat das Recht, unter den förderwürdigen Personen eine Auswahl zu treffen.

(2) Mit Abnahme (im Sinne des Förderrechts) ist das Besetzungsrecht innerhalb eines Monats durch Eintragung in Grundbuch auf die konkret betroffenen Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser zu spezifizieren, ansonsten greift die Vertragsstrafe nach § 3.

(3) Die Eintragung der Dienstbarkeit, sowie die Übertragung auf die konkreten Wohneinheiten ist dem Sachgebiet Refinanzierung/ Vertragsrecht des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt der Stadt Hilden per E-Mail (Bauverwaltung@hilden.de) unverzüglich anzuzeigen.

§ 5
Schallschutz / Schwingungen

Für das Vertragsgebiet stellt der Schienenverkehrslärm der westlich liegenden Bahntrasse insbesondere aufgrund der Nähe eine dominierende Schallquelle dar, so dass ein ausreichender Schallschutz notwendig ist.

Zur Erzielung einer weitestgehenden Schallabschirmung und damit einer deutlichen Lärmminderung ist neben einer schallabschirmenden Bebauung, passiven Schallschutzmaßnahmen sowie weiteren Vorkehrungen zum Schutz von Außenwohnbereichen und der Nachtruhe eine schalloptimierte Grundrissanordnung notwendig.

Durch eine schwingungstechnische Untersuchung wurde bereits festgestellt, dass im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen

durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist während des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen.

Auch im Hinblick auf den sekundären Luftschall sind die Gebäude zu entkoppeln.

Hierfür sind die westlich gelegenen Gebäuderiegel in Verbindung mit der Lärmschutzwand zwischen den Baukörpern sowie Fassadenverlängerungen nach Norden und Süden zur Bildung eines Schallschutzriegels anzuordnen, welcher die dahinter liegenden Gebäude und Außenanlagen vom Schienenverkehrslärm abschirmt.

Schützenswerte Räume sind in diesem Gebäuderiegel auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder mit Loggien bzw. mit Schallschutzfenstern und schallgeschützten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, dass vor Ingebrauchnahme der übrigen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139A der Gebäuderiegel in Verbindung mit der Lärmschutzwand errichtet ist und somit die im Bebauungsplan zugrundegelegte Schallabschirmung für die übrigen Gebäude mit ihren Freiflächen gewährleistet ist.

§ 6
Artenschutz

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

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

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

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

d) Bei der Außenbeleuchtung ist zur Vermeidung von Insektenverlusten LED-Lampen mit geringen UV-Anteilen und damit geringer Lockwirkung zu wählen (insektenfreundliches Licht).

e) Nach Möglichkeit sollte das Licht nicht permanent die ganze Nacht leuchten, sondern durch Bewegungsmelder automatisch bei Bedarf eingeschaltet werden.

(2) Im Geltungsbereich des Vertragsgebietes müssen zur Kompensation des Wegfalls potenzieller Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen in die Fassaden der geplanten Gebäude insgesamt mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere für Fledermäuse fachgerecht eingemauert oder dauerhaft von außen angebracht werden.

Alternative Ausführungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

(3) Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen in den bereits gefällten Obstbäumen) müssen spätestens 2 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 139A in der unmittelbaren Umgebung des Vertragsgebietes mindestens drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen angebracht werden. Von den Vogelnistkästen sollte einer als Nistplatz für Stare geeignet sein (Fluglochweite 45 mm). Eine regelmäßige Reinigung der Vogelnistkästen und der nicht wartungsfreien Fledermauskästen (jährliche Reinigung im Oktober) ist sicherzustellen.

Alternative Ausführungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

§ 7
Vertragsstrafen

(1) Für jeden von der Vertragspartnerin zu vertretenden Verstoß gegen die Verpflichtungen, die in § 5 dieses Städtebaulichen Vertrages zum Schallschutz von der Vertragspartnerin übernommen wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 500 € je begonnenen Monat der Fristüberschreitung vereinbart.

(2) Für jeden von der Vertragspartnerin zu vertretenden Verstoß gegen die Verpflichtungen, die in den § 6 dieses Städtebaulichen Vertrages zum Artenschutz von der Vertragspartnerin übernommen wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 100 € je begonnenen Monat der Fristüberschreitung vereinbart.

(3) Die in den Absätzen 1 und 2 geregelten Vertragsstrafen fallen erst an, wenn die in § 5 bzw. § 6 genannten Verpflichtungen trotz Fälligkeit und schriftlicher Aufforderung der Stadt zur Erfüllung nicht binnen zwei Monaten nach genannter Aufforderung erfüllt wurden.

(4) Für jeden von der Vertragspartnerin zu vertretenden Verstoß gegen die Verpflichtungen, die im § 9 (Abs. 1 und 2) dieses Vertrages von der Vertragspartnerin übernommen wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils 2.000 € vereinbart:

§ 8
Entgelt

(1) Für die Ausfertigung des Städtebaulichen Vertrages wird gemäß Tarif Nr. 20 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hilden ein einmaliges Entgelt in Höhe von 200,00 € erhoben, welches in einem separaten Bescheid geltend gemacht wird.

(2) Das Entgelt ist innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsunterzeichnung durch beide Parteien auf das Konto der Stadt Hilden zu zahlen.

§ 9
Rechtsnachfolge

(1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit schuldrechtlicher Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

(2) Ein Wechsel der Vertragspartnerin bedarf der Zustimmung der Stadt. Vorbereitungen hierzu darf die Vertragspartnerin oder ihre Rechtsnachfolger nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt veranlassen. Die Zustimmung kann von der Stadt nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

(3) Die Vertragspartnerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10
Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vertragspartnerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Stadt und die Vertragspartnerin verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11
Inkrafttreten

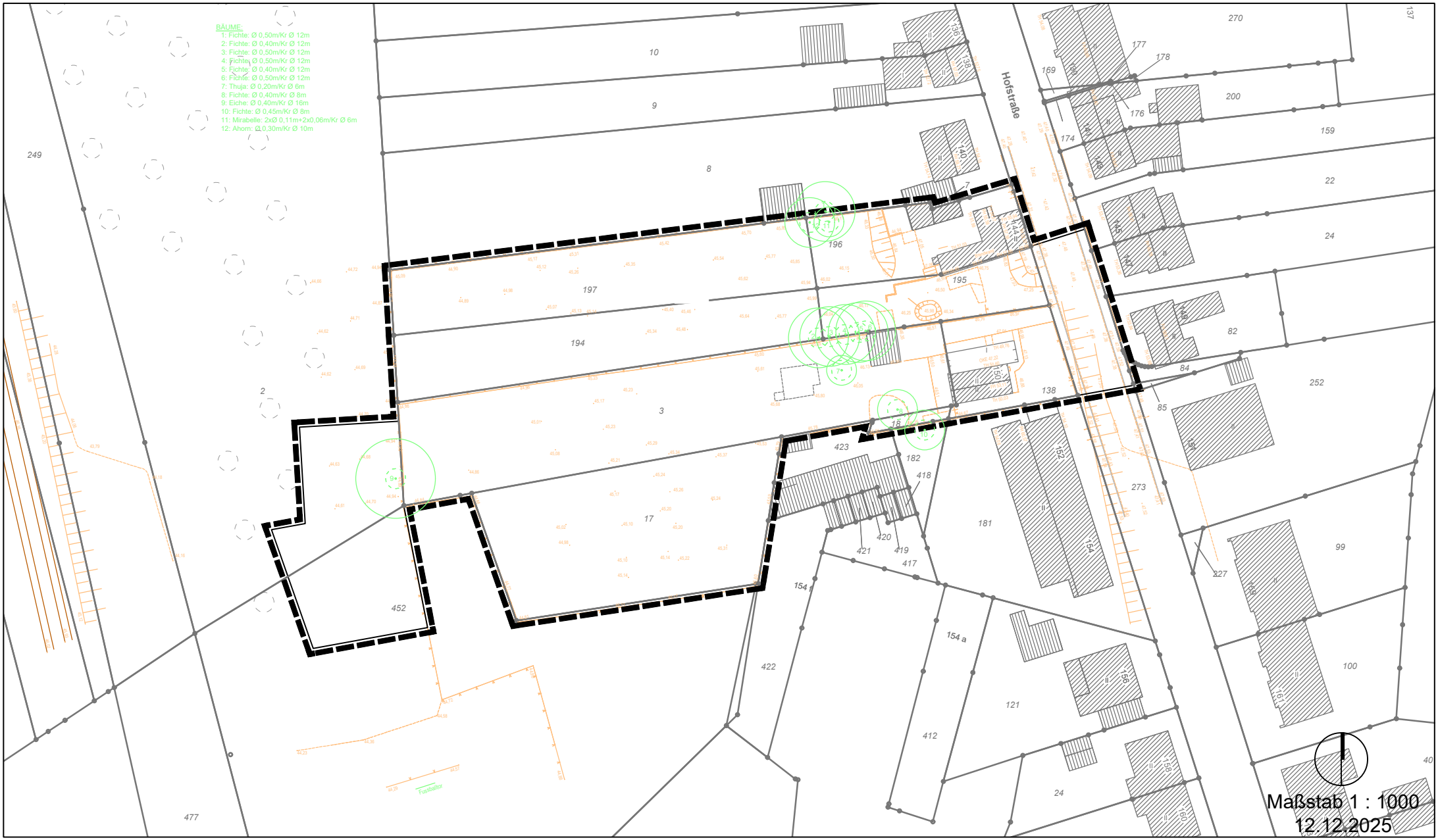
Dieser Vertrag tritt in Kraft

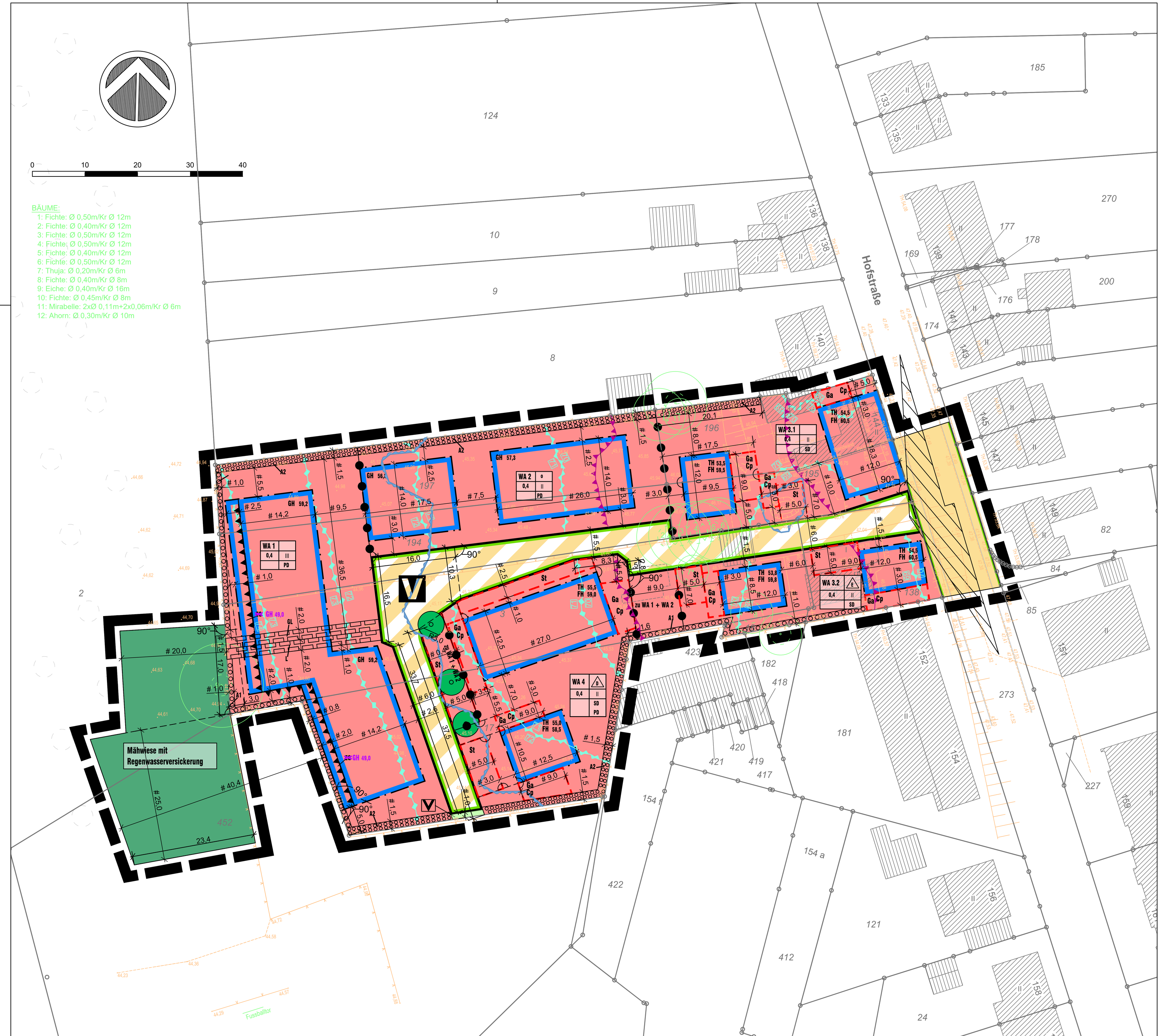
- mit Unterschrift beider Vertragsparteien
- mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 139A

Hilden, den	Hilden, den
Für die Stadt Hilden	Für die Vertragspartnerin
……	…….....
Dr. Claus Pommer	Andre von Kielpinski-Manteuffel
Bürgermeister	Geschäftsführer

Bebauungsplan Nr. 139A "Hilden Hofstraße"

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de





Änderungen nach Offenlage sind in Violett dargestellt.

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - WA1 — 1.1.3. — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), fortlaufend nummeriert
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 BauNVO Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - 0,4 — 2.5. — Grundflächenzahl
   - II — 2.7. — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
   - 2.8. — Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen-Null (NHN)
   - GH — Gebäudehöhe, als Höchstmaß
   - TH — Traufhöhe, als Höchstmaß
   - FH — Firsthöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - o — 3. — offene Bauweise
   - D — 3.1. — Doppelhäuser
   - E — 3.1. — Einzelhäuser
   - 3.5. — Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - 6.1. — öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. — Straßenbegrenzungslinie
   - 6.3. — öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
9. Grünflächen
   - Private Grünfläche
   - Öffentliche Grünfläche
   - V — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
   - 13.2.1. — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ordnungsnummer (A1/ A2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - 13.2.1. — Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen
   - Ga St Cp — 15.3. — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
   - GL — 15.5. — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - L — 15.5. — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - 15.6. — Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, gemäß Ziffer 8.1
   - 15.6. — Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A) z. B. 70 dB (A), gemäß Ziffer 8.2
   - 15.6. — Beurteilungspegel > 62 dB(A) gemäß Ziffer 8.3
   - 15.13. — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - 15.14. — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
   - Hilfslinie
   - Geradheitszeichen
   - Winkelmaß
   - 17,0 — Längenmaß
   - # 12,5 — Parallelmaß

Anforderungen an die Gestaltung
   - PD — Pultdach
   - SD — Satteldach

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

Bestandsangaben

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

Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 und 21a BauNVO)

2.1 In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angebauten Terrassen, um bis zu 50 % (max. GRZ = 0,6) überschritten werden.

2.2 Der Grundstücksfläche sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze für Pkw oder Fahrräder, Kleinkinderspielflächen) hinzuzurechnen.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

2.4 Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Pultdächern gilt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.5 Bei Satteldächern gilt als maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut sowie als maximal zulässige Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (oberster Abschluss der Dachhaut).

2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) dürfen durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m auf einer Fläche von in Summe bis zu 15 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden.

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

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden und Süden durch lärmabschirmende Vorbauten um bis zu 3,5 m überschritten werden.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Erker, Loggien und Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

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

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

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

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

5.1 Anlagen zur dauerhaften Unterbringung von privaten, beweglichen Abfallsammelbehältern (Mülltonnen) sind ausschließlich innerhalb von Gebäuden, eingefriedeten, oberirdischen Flächen (Mülltonnenabstellplätze) oder in Mülltonnenschränken zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften nach Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** sind zu beachten.

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

6.1 Geplante Abriss-, Fällungs- und Baumaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu flankieren. Dies betrifft insbesondere den Abriss von fledermausrelevanten Gebäudeteilen sowie die Kontrolle des Baumschutzes von zu erhaltenden Bäumen vor Beschädigung bei Bauarbeiten.

6.2 Der Rückbau und Abriss des Daches des Bestandsgebäudes im WA 3.2 (Hofstraße 150) darf ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres (außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen) erfolgen.

6.3 Vor Abriss-, Fällungs- und Baumaßnahmen innerhalb des WA 3.1 (Flurstücke 195 und 196) ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich. Dies betrifft auch eine Rücknahme oder Überplanung des vorhandenen Teichs.

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

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

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

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

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

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

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) zur Lärmminderung vor Bahnlärm der übrigen Baugebiete im Bereich der mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel dazu eine Bebauung in zusammenhängender Massivbauweise mit einer Gebäudehöhe von mindestens 58,0 m üNHN zu errichten.

8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) aufweisen, mit einem Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, mindestens jedoch mit einem Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) auszuführen. Für sonstige schutzbedürftige Nutzungen gilt der maximal zulässige Innenraumpegel gemäß DIN 4109, Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“.

8.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags zum Schutz vor Lärmbelastungen für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z. B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Eigenabschirmung der Plangebäude oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind innerhalb von Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts an allen Schlafräumen, zusätzlich zu den gemäß Ziffer 8.2 aufgeführten Anforderungen, Fenster mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanalagen gemäß VDI 2719 auszustatten. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) sind bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel mit über 45 dB(A) nachts zu erwarten.

8.5 Sofern in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung (z. B. durch Standortverlagerungen, Geschosshöhe oder Abschirmwirkungen) geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, darf von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2 bis 8.4 abgewichen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WA 1	0,15	Bäume	je 100 m² Grundstücksfläche
WA 2	0,15	Bäume	– " –
WA 3.1	0,20	Bäume	– " –
WA 3.2	0,20	Bäume	– " –
WA 4	0,30	Bäume	– " –

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

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

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

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

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

Mindest-Pflanzqualität: hochstämmiger Laubbaum, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang ~~22/24~~ 18/20 cm.

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

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

10.9 Pflanzlisten

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

Bäume

Acer platanoide	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus kousa	Asiatischer Blüten-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus domestica	Wild-Apfel
Malus sylvestis	Holz-Apfel
Parrotia persica	Eisenholz
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winter-Linde

Gehölze für Strauchhecken

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

Gehölze für Schnitthecken

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

Rank- und Kletterpflanzen

Aristolochia duriur	Pfaffenwinde
Clematis ‚Sorten‘	Waldrebe in Sorten
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera ‚Sorten‘	Geißblatt in Sorten
Parthenocissus tricuspidata ‚Sorten‘	Wilder Wein in Sorten

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

11 Dachformen und Dachneigungen

11.1 Für die gemäß Planeintrag zulässigen Dachformen sind folgende Dachneigungen zulässig:
- Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45°
- Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis zu 25°

12 Dacheindeckungen

12.1 Die Verwendung glasierter oder engobierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind technische Aufbauten (z.B. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, Kaminabdeckungen) sowie Mauer- und Attikaabdeckungen.

~~12.2 Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, sind unzulässig.~~

13 Baukörpergestaltung

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

14 Einfriedungen

14.1 Einfriedungen sind, sofern sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Weiteres ergibt, ausschließlich mit bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Der textliche Hinweis Ziffer 20 ist zu beachten.

14.2 Einfriedungen sind, sofern sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Weiteres ergibt, nur zulässig in Form von:
- Strauch- oder Schnitthecken;
- Stabgitterzäunen, jedoch nur in Kombination mit Strauch- oder Schnitthecken;
- Sockelmauern bis 0,6 m Höhe.

14.3 Die Verwendung von Flechtbändern oder ähnlichen Anbringungen zum Sichtschutz sind bei Stabgitterzäunen unzulässig.

14.4 Zur Abgrenzung von an Gebäude angebauten Terrassen (Sichtschutz) sind zwischen aneinandergebauten Hauseinheiten oder Wohneinheiten Terrassentrennwände im Erdgeschossbereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Deren Tiefe darf die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,0 m überschreiten. Bei unterschiedlicher Tiefe der Gebäudeflucht ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen. Als Material sind ausschließlich Glas, Mauerwerk, Metall, Holz oder Verbundwerkstoffe (z.B. Hochdruck-Schichtpressstoffplatten) zulässig. Gabionen sind unzulässig.

15 Abgrabungen

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

16 Standorte von Abfallsammelbehältern und Fahrradabstellanlagen

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

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

III. Hinweise

17 Bodendenkmalpflege

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

18 Kampfmittel

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

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

19 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird gemäß DIN 4149 der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zugeordnet. Nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 beträgt die spektrale Antwortbeschläunigung im Plateaubereich des Antwortspektrums etwa Sap,R ≈ 0,91 Meter pro Quadratsekunde (für die Wiederkehrperiode von 475 Jahren). Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die geologische Untergrundklasse R.

Grundsätzlich ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW die Erdbebengefährdung bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten DIN EN 1998-1/NA:2023-11 zu berücksichtigen. ~~Bei Planungen und Bemessungen üblicher Hochbauten ist - gemäß den technischen Bestimmungen des Landes NRW - mit DIN 4149 „Bauten in Erdbebengebieten“ die Bewertung der Erdbebengefährdung zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind diese als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.~~

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Plateauwert des Antwortspektrums SapR kleiner 0,6 m/s² (sehr geringe Seismizität) ist in der Regel für übliche Hochbauten kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erforderlich. Ab einem Plateauwert von 0,6 m/s² kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

20 Sichtdreieck

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

21 Artenschutz

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur zweiten Aktualisierung der ASP (Dr. Ulf Schmitz, Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung, Stand: ~~18. November 2024~~ 30.Juli 2026) folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

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

Die Fällung der Bäume, die Rodung der Gebüsche und der sonstigen Vegetation darf nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres, also außerhalb der Brutsaison der Vögel stattfinden.

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

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

Zur Vermeidung von Vogelschlag (Kollision) an spiegelnden und / oder transparenten Glasflächen wird empfohlen, größere Glasfronten oder Übereck-Verglasungen zu vermeiden oder vogelgerecht auszuführen. Dies gilt insbesondere an Stellen, durch die die Vögel auf die andere Seite der Umgebung hindurchblicken können. Greifvogelsilhouetten oder UV-Markierungen gelten weitestgehend als unwirksam. Empfehlungen zu vogelgerechten Ausführungen sind in der o.g. ASP formuliert.

Bei der Außenbeleuchtung wird zur Vermeidung von Insektenverlusten empfohlen, LED-Lampen mit geringen UV-Anteilen (warmweiße Farbtemperatur von 1.000 bis 2.700 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern) und damit geringer Lockwirkung zu wählen (insektenfreundliches Licht). ~~Nach Möglichkeit sollte das Licht nicht permanent die ganze Nacht leuchten, sondern durch Bewegungsmelder automatisch bei Bedarf eingeschaltet werden.~~ Weitere Empfehlungen zur Außenbeleuchtung sind in der o.g. ASP formuliert.

22 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen

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

23 Vorkehrungen zum Schutz vor bahnbedingte Erschütterungen

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

24 Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen

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

25 Baumschutzsatzung, Vorsorgender Baumschutz

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

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

26 Vorsorgender Gewässer- und Bodenschutz

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

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie (2000/60/EG) nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

27. Schutz von Entwässerungsanlagen und Bestandsbäumen

Bei der Planung und Herstellung von Anlagen zur Niederschlags- oder Schmutzwasserbeseitigung sind vorhandene, insbesondere geschützte Bestandsbäume auf angrenzenden Grundstücken und deren Wurzelbereiche angemessen zu berücksichtigen. Auf die einschlägigen, technischen Regelwerke (z.B. DWA-M 162) wird hingewiesen.

Die Anlagen sollen so angeordnet und ausgeführt werden, dass Beeinträchtigungen des Baumbestandes sowie Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen durch Wurzelwachstum vermieden werden. Soweit erforderlich, sind geeignete technische Schutzmaßnahmen vorzusehen. Eingriffe in den Wurzelbereich vorhandener, insbesondere geschützter Bäume bedürfen, soweit sie den Verbotstatbestand der Baumschutzsatzung erfüllen, einer entsprechenden Ausnahme oder Befreiung.

Zivilrechtliche Ansprüche und Vereinbarungen zwischen Grundstücksnachbarn sowie die öffentlich-rechtlichen Anforderungen der Baumschutzsatzung bleiben hiervon unberührt.

28. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Zone IIIA des Wasserwerks Hilden-Karnap. Daraus ergibt sich eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der entsprechenden Wasserschutzverordnung. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind die Wasserwerksbetreiber (Stadtwerke Hilden GmbH und Stadtwerke Solingen GmbH) zu beteiligen.

29. Beteiligungserfordernis Deutsche Bahn in Genehmigungsverfahren

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

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

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

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

30. Stellplatzsatzung

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

31. Landschaftspflegerische Ausgleichszuordnung

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

32. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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

Rechtsgrundlagen

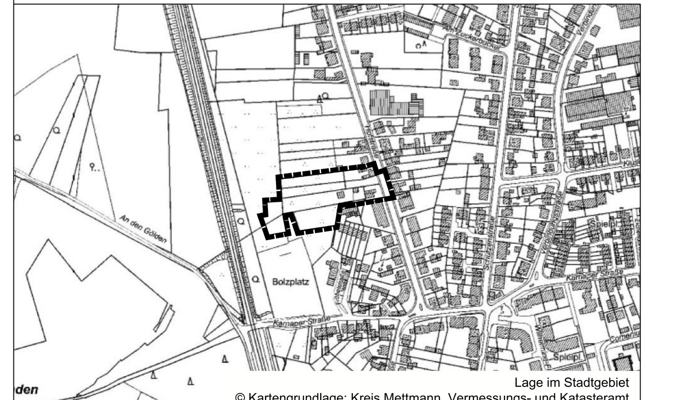
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW 2025. S. 618).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172).



Lage im Stadtgebiet
© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Plangrundlage

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

Haan, den

ÖbVI Thorsten Spelter
Giesenheide 39 - 40724 Hilden

Ausfertigungsvermerk

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

Hilden, den

(Dr. Claus Pommer)
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Hilden, den — Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan.

Hilden, den — Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 18.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 17.12.2020
Änderung des Aufstellungsbeschlusses: 01.09.2021
Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung: 21.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: vom 21.11.2024 bis einschl. 05.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: vom 16.12.2024 bis einschl. 31.01.2025
Offenlagebeschluss:
Änderung des Aufstellungsbeschlusses:
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und der Änderung des Aufstellungsbeschlusses:
Offenlage:
Satzungsbeschluss:
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Entwurf

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Haan, den

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan / Rheinland, Tel: +49 2129 5662090, mail@isr-planung.de

Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 139A

für den Bereich

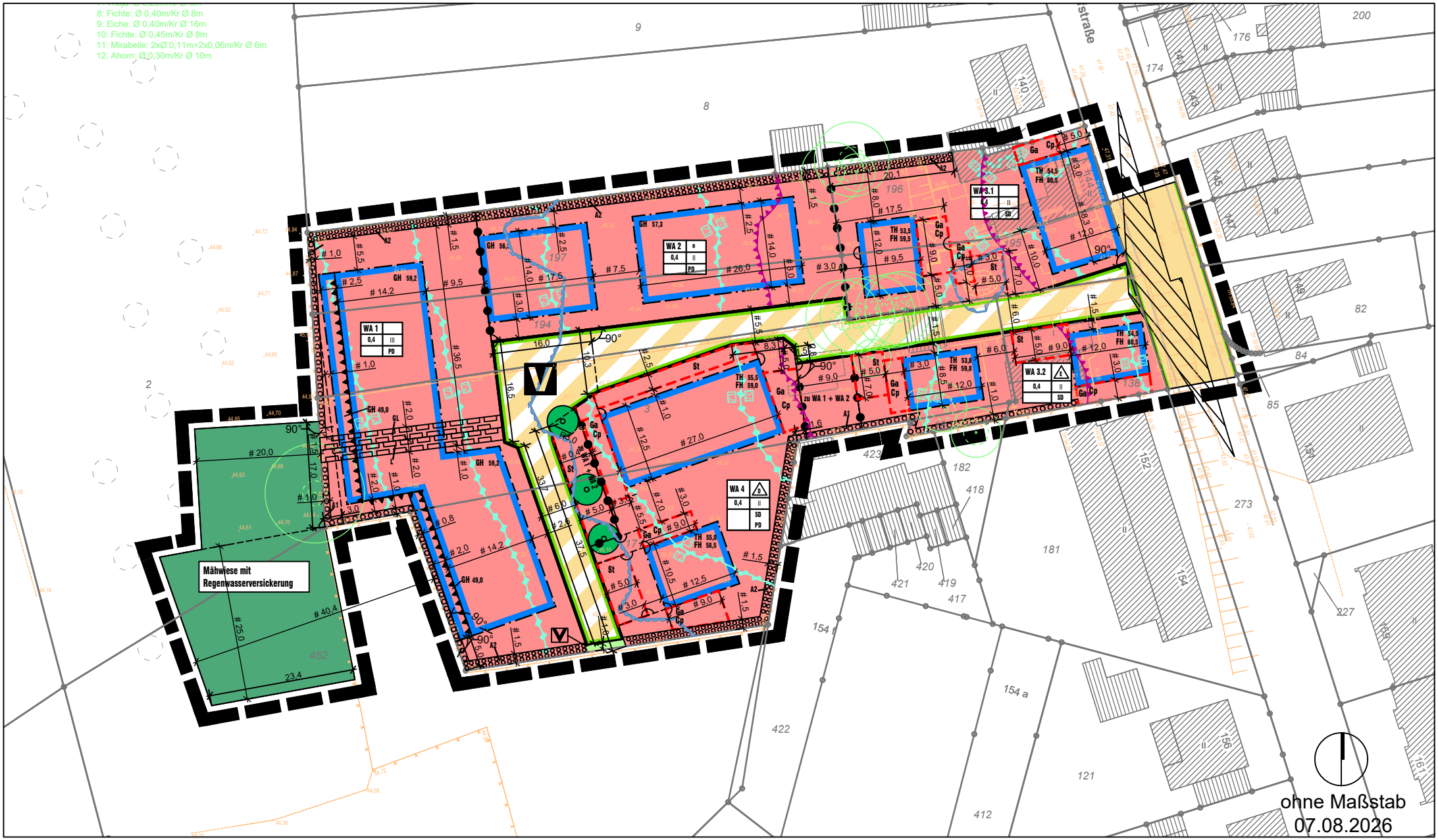
"Hofstraße 150 inklusive Hinterland"

Hilden

Stand: 12.01.2026, ergänzt am 07.08.2026

Bebauungsplan Nr. 139A "Hilden Hofstraße"

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de



Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung:

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

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

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

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

2.8. Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß in Metern über Normalhöchen-Null (NHN)

GH — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

TH — Traufhöhe, als Höchstmaß

FH — Firsthöhe, als Höchstmaß

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

o — 3. offene Bauweise

D — 3.1. Doppelhäuser

E — 3.1. Einzelhäuser

3.5. Baugrenze

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

6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

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

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

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Ga St Cp — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GL — 15.5. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, gemäß Ziffer 8.1

70 — 15.6. Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A) z. B. 70 dB (A), gemäß Ziffer 8.2

15.6. Beurteilungspegel > 62 dB(A) gemäß Ziffer 8.3

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Hilfslinie

Geradheitszeichen

90° — Winkelmaß

17,0 — Längenmaß

12,5 — Parallelmaß

Anforderungen an die Gestaltung

PD — Pultdach

SD — Satteldach

Hinweisende Darstellung

Baumstandorte, Streuobstwiese

Sichtdreieck

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

Bestandsangaben

2 4 — vorhandene Bebauung

IV — Zahl der Vollgeschosse

Kreisgrenze

Gemeindegrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

125 — Flurstücksnummer

Bordstein, Fahrbahnrand

43.85 — Geländehöhe in m ü NHN

9 — vorhandener Baum mit Kronendurchmesser und Ordnungsnummer

Böschung

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“
Stand 12.12.2025, ergänzt am 07.08.2026

<u>Änderungen nach der Offenlage sind lila, kursiv und unterstrichen hervorgerufen.</u>

I. Textliche Festsetzungen

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 und 21a BauNVO)

2.1 In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angebauten Terrassen, um bis zu 50 % (max. GRZ = 0,6) überschritten werden.

2.2 Der Grundstücksfläche sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze für Pkw oder Fahrräder, Kleinkinderspielflächen) hinzuzurechnen.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

2.4 Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Pultdächern gilt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.5 Bei Satteldächern gilt als maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut sowie als maximal zulässige Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (oberster Abschluss der Dachhaut).

2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) dürfen durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m auf einer Fläche von in Summe bis zu 15 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden.

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

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden und Süden durch lärmabschirmende Vorbauten um bis zu 3,5 m überschritten werden.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Erker, Loggien und Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Geplante Abriss-, Fällungs- und Baumaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu flankieren. Dies betrifft insbesondere den Abriss von fledermausrelevanten Gebäudeteilen sowie die Kontrolle des Baumschutzes von zu erhaltenden Bäumen vor Beschädigung bei Bauarbeiten.

6.2 Der Rückbau und Abriss des Daches des Bestandsgebäudes im WA 3.2 (Hofstraße 150) darf ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres (außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen) erfolgen.

6.3 Vor Abriss-, Fällungs- und Baumaßnahmen innerhalb des WA 3.1 (Flurstücke 195 und 196) ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich. Dies betrifft auch eine Rücknahme oder Überplanung des vorhandenen Teichs.

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

6.5 Zur Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen in den bereits gefällten Obstbäumen) müssen an den verbleibenden Bäumen auf der Fläche des Plangebietes oder der unmittelbaren Umgebung mindestens drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen angebracht werden. Von den Vogelnistkästen sollte einer als Nistplatz für Stare geeignet sein (Fluglochweite 45 mm). Eine regelmäßige Reinigung der Vogelnistkästen und nicht

wartungsfreier Fledermauskästen (jährliche Reinigung im Oktober) ist sicherzustellen. Alternative Ausführungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Umsetzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

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

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

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

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

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) zur Lärmminderung vor Bahnlärm der übrigen Baugebiete im Bereich der mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel dazu eine Bebauung in zusammenhängender Massivbauweise mit einer Gebäudehöhe von mindestens 58,0 m üNHN zu errichten.

8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) aufweisen, mit einem Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, mindestens jedoch mit einem Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) auszuführen. Für sonstige schutzbedürftige Nutzungen gilt der maximal zulässige Innenraumpegel gemäß DIN 4109, Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“.

8.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags zum Schutz vor Lärmbelastungen für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z. B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Eigenabschirmung der Plangebäude oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind innerhalb von Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts an allen Schlafräumen, zusätzlich zu den gemäß Ziffer 8.2 aufgeführten Anforderungen, Fenster mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanalgen gemäß VDI 2719 auszustatten. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) sind bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel mit über 45 dB(A) nachts zu erwarten.

8.5 Sofern in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung (z. B. durch Standortverlagerungen, Geschosshöhe oder Abschirmwirkungen) geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, darf von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2 bis 8.4 abgewichen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WA 1	0,15	Bäume	je 100 m² Grundstücksfläche
WA 2	0,15	Bäume	– " –
WA 3.1	0,20	Bäume	– " –
WA 3.2	0,20	Bäume	– " –
WA 4	0,30	Bäume	– " –

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

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

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

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

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

Mindest-Pflanzqualität: hochstämmiger Laubbaum, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang ~~*22/24*~~ *18/20* cm.

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

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

10.9 Pflanzlisten

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

Bäume

Acer platanoide	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus kousa	Asiatischer Blüten-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus domestica	Wild-Apfel
Malus sylvestis	Holz-Apfel
Parrotia persica	Eisenholz
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winter-Linde

Gehölze für Strauchhecken

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

Gehölze für Schnitthecken

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

Rank- und Kletterpflanzen

Aristolochia duriur	Pfaffenwinde
Clematis ‚Sorten‘	Waldrebe in Sorten
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera ‚Sorten‘	Geißblatt in Sorten
Parthenocissus tricuspidata ‚Sorten‘	Wilder Wein in Sorten

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

11. Dachformen und Dachneigungen

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

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

12. Dacheindeckungen

12.1 Die Verwendung glasierter oder engobierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind technische Aufbauten (z.B. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, Kaminabdeckungen) sowie Mauer- und Attikaabdeckungen.

~~*12.2 Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, sind unzulässig.*~~

13. Baukörpergestaltung

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

14. Einfriedungen

14.1 Einfriedungen sind, sofern sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Weiteres ergibt, ausschließlich mit bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Der textliche Hinweis Ziffer 20 ist zu beachten.

14.2 Einfriedungen sind, sofern sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts Weiteres ergibt, nur zulässig in Form von:

- Strauch- oder Schnitthecken;
- Stabgitterzäunen, jedoch nur in Kombination mit Strauch- oder Schnitthecken;
- Sockelmauern bis 0,6 m Höhe.

14.3 Die Verwendung von Flechtbändern oder ähnlichen Anbringungen zum Sichtschutz sind bei Stabgitterzäunen unzulässig.

14.4 Zur Abgrenzung von an Gebäude angebauten Terrassen (Sichtschutz) sind zwischen aneinandergebauten Hauseinheiten oder Wohneinheiten Terrassentrennwände im Erdgeschossbereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Deren Tiefe darf die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,0 m überschreiten. Bei unterschiedlicher Tiefe der Gebäudeflucht ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen. Als Material sind ausschließlich Glas, Mauerwerk, Metall, Holz oder Verbundwerkstoffe (z.B. Hochdruck-Schichtpressstoffplatten) zulässig. Gabionen sind unzulässig.

15. Abgrabungen

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

16. Standorte von Abfallsammelbehältern und Fahrradabstellanlagen

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

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

III. Hinweise

17. Bodendenkmalpflege

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

18. Kampfmittel

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

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

19. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird *gemäß DIN 4149* der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zugeordnet. *Nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 beträgt die spektrale Antwortbeschläunigung im Plateaubereich des Antwortspektrums etwa Sap,R ≈ 0,91 Meter pro Quadratsekunde (für die Wiederkehrperiode von 475 Jahren). Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die geologische Untergrundklasse R.*

Grundsätzlich ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW die Erdbebengefährdung bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten DIN EN 1998-1/NA:2023-11 zu berücksichtigen. ~~Bei Planungen und Bemessungen üblicher~~

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

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Plateauwert des Antwortspektrums SapR kleiner 0,6 m/s² (sehr geringe Seismizität) ist in der Regel für übliche Hochbauten kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erforderlich. Ab einem Plateauwert von 0,6 m/s² kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

20. Sichtdreieck

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

21. Artenschutz

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur *zweiten* Aktualisierung der ASP (Dr. Ulf Schmitz, Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung, Stand: ~~*18. November 2024*~~ *30.Juli 2026)* folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

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

Die Fällung der Bäume, die Rodung der Gebüsche und der sonstigen Vegetation darf nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober *eines Jahres* und dem 28*./29.* Februar *des Folgejahres*, also außerhalb der Brutsaison der Vögel stattfinden.

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

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

Zur Vermeidung von Vogelschlag (Kollision) an spiegelnden und / oder transparenten Glasflächen wird empfohlen, größere Glasfronten oder Übereck-Verglasungen zu vermeiden oder vogelgerecht auszuführen. *Dies gilt insbesondere an Stellen, durch die*

die Vögel auf die andere Seite der Umgebung hindurchblicken können. Greifvogelsilhouetten oder UV-Markierungen gelten weitestgehend als unwirksam. Empfehlungen zu vogelgerechten Ausführungen sind in der o.g. ASP formuliert.

Bei der Außenbeleuchtung wird zur Vermeidung von Insektenverlusten empfohlen, LED-Lampen mit geringen UV-Anteilen *(warmweiße Farbtemperatur von 1.000 bis 2.700 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern)* und damit geringer Lockwirkung zu wählen (insektenfreundliches Licht). ~~*Nach Möglichkeit sollte das Licht nicht permanent die ganze Nacht leuchten, sondern durch Bewegungsmelder automatisch bei Bedarf eingeschaltet werden.*~~ *Weitere Empfehlungen zur Außenbeleuchtung sind in der o.g. ASP formuliert.*

22. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen

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

23. Vorkehrungen zum Schutz vor bahnbedingte Erschütterungen

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

24. Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen

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

25. Baumschutzsatzung, Vorsorgender Baumschutz

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

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

18915, DIN 18920, FLL-Richtlinie „ZTV-Baumpflege“, FGSV-Richtlinien „RAS-LP 4“ *und „R-SBB“*) vorzusehen.“

26. Vorsorgender Gewässer- und Bodenschutz

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

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie (2000/60/EG) nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

27. Schutz von Entwässerungsanlagen und Bestandsbäumen

Bei der Planung und Herstellung von Anlagen zur Niederschlags- oder Schmutzwasserbeseitigung sind vorhandene, insbesondere geschützte Bestandsbäume auf angrenzenden Grundstücken und deren Wurzelbereiche angemessen zu berücksichtigen. Auf die einschlägigen, technischen Regelwerke (z.B. DWA-M 162) wird hingewiesen.

Die Anlagen sollen so angeordnet und ausgeführt werden, dass Beeinträchtigungen des Baumbestandes sowie Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen durch Wurzelwachstum vermieden werden. Soweit erforderlich, sind geeignete technische Schutzmaßnahmen vorzusehen. Eingriffe in den Wurzelbereich vorhandener, insbesondere geschützter Bäume bedürfen, soweit sie den Verbotstatbestand der Baumschutzsatzung erfüllen, einer entsprechenden Ausnahme oder Befreiung.

Zivilrechtliche Ansprüche und Vereinbarungen zwischen Grundstücksnachbarn sowie die öffentlich-rechtlichen Anforderungen der Baumschutzsatzung bleiben hiervon unberührt.

28. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Zone IIIA des Wasserwerks Hilden-Karnap. Daraus ergibt sich eine verbindliche Einhaltung der Genehmigungstatbestände für den Schutz in der Zone IIIA gemäß der entsprechenden Wasserschutzverordnung. *Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind die Wasserwerksbetreiber (Stadtwerke Hilden GmbH und Stadtwerke Solingen GmbH) zu beteiligen.*

29. Beteiligungserfordernis Deutsche Bahn in Genehmigungsverfahren

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.)

sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

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

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

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

30. Stellplatzsatzung

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

31. Landschaftspflegerische Ausgleichszuordnung

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

32. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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

Bebauungsplan Nr. 139A

für den Bereich

Hofstraße 150 inklusive Hinterland

Begründung

Änderungen nach der Offenlage sind lila, kursiv und unterstrichen hervorgerufen.

Stand: *Januar 2026, ergänzt: Juli 2026*

Hilden

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORHANDENE PLANUNTERLAGEN 2

2 RECHTSGRUNDLAGEN 2

3 LAGE, ZUSTAND UND GRÖßE DES PLANGEBIETES 3

4 BISHERIGES PLANUNGSRECHT 4

4.1 REGIONALPLAN 4
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE 6
4.4 LANDSCHAFTSPLAN 6
4.5 STRATEGISCHES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 6
4.6 GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP) 7

5 VERFAHREN 7

6 PLANZIELE/PLANINHALTE 8

6.1 ANLASS UND ZIELE 8
6.2 BEBAUUNG 9
6.3 ERSCHLIEßUNG 10
6.4 VER- UND ENTSORGUNG 11
6.5 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN 12
6.6 IMMISSIONSSCHUTZ 13

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 14

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 14
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 15
7.3 BAUWEISE 19
7.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 19
7.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE 20
7.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN 21
7.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 21
7.8 VERKEHRSFLÄCHEN 22
7.9 GRÜNFLÄCHEN 22
7.10 GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTE 23
7.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN 23
7.12 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 25
7.13 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN 27
7.14 HINWEISE 29

8 UMWELTAUSWIRKUNGEN 29

8.1 VORBEMERKUNG 29
8.2 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN 29
8.3 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG UND KLIMARELEVANZ 30
8.4 NATUR UND LANDSCHAFT 30
8.5 ARTENSCHUTZ 31
8.6 IMMISSIONSSCHUTZ 32

9 KOSTEN UND ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG 37

10 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN 37

11 QUELLENANGABEN 39

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

1 Vorhandene Planunterlagen

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

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025S. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
in der Fassung der Änderung vom 21.07.2025 (GV. NRW S. 537).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2026 (BGBl. I S. 224).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)
in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I S. 224).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 306).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel *3 Absatz 16* des Gesetzes vom *11*.03.202*5* (GV. NRW. S. *288*).

3 Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

4 Bisheriges Planungsrecht

4.1 Regionalplan

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

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

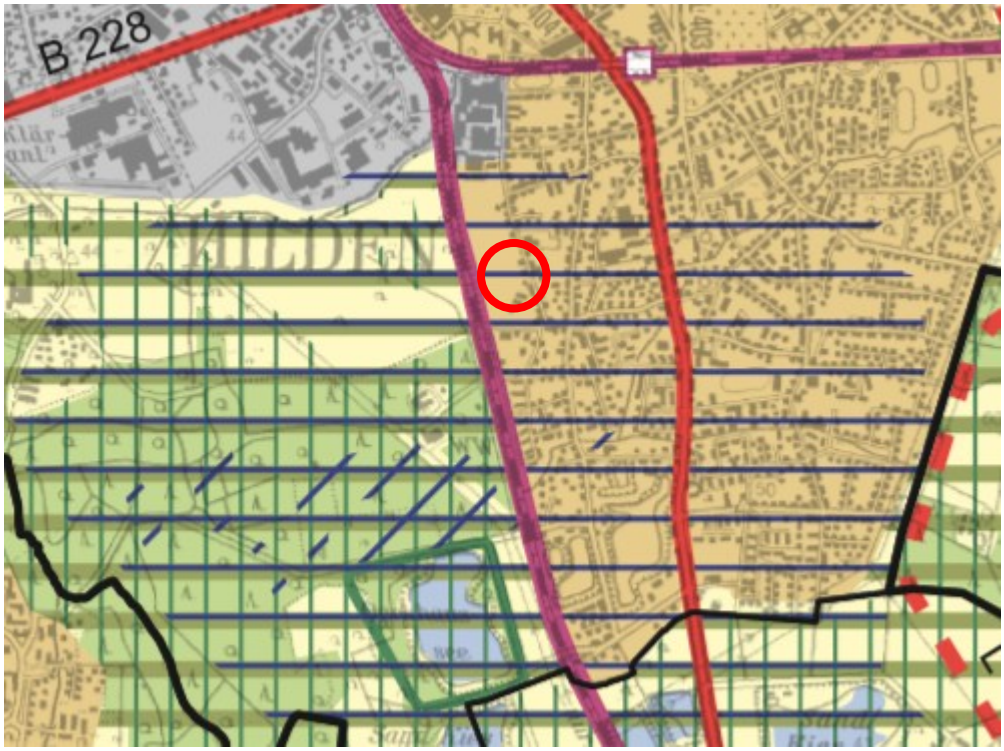


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf mit ungefährer Lage des Plangebietes (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020, bearbeitet ISR)

4.2 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

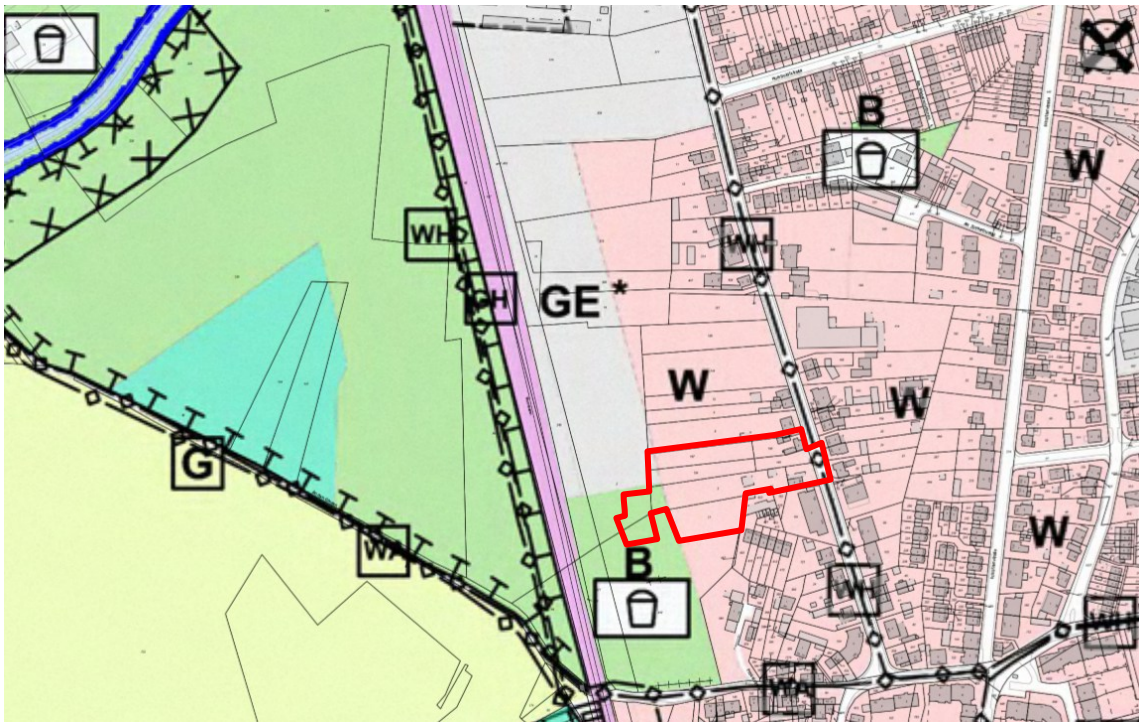


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Hilden mit Darstellung des Geltungsbereichs (Geoportal Stadt Hilden, 2020, bearbeitet ISR)

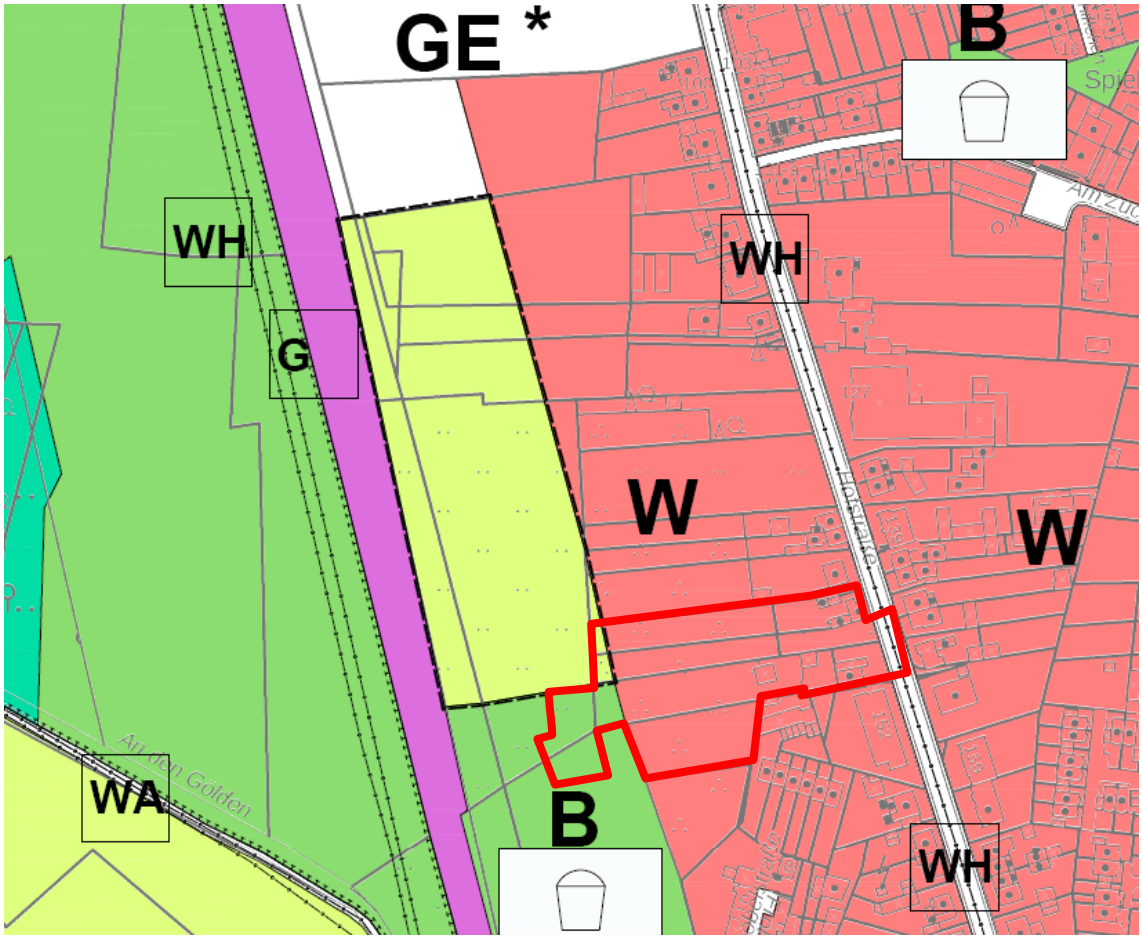


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Hilden, 53. Änderung, mit Darstellung des Geltungsbereichs (Stadt Hilden, 2020, bearbeitet ISR)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

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

4.4 Landschaftsplan

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

4.5 Strategisches Stadtentwicklungskonzept

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

4.6 Grünordnungsplan (GOP)

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

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

5 Verfahren

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

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

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

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

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität hat in seiner Sitzung am 11.02.2026 die Offenlage vorberaten sowie der Rat der Stadt Hilden in der Sitzung vom 15.04.2026 beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom 21.04.2026 im Zeitraum vom 29.04.2026 bis einschließlich zum 03.06.2026. Insgesamt gingen sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 23 Stellungnahmen von den Behörden ein.

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

6 Planziele/Planinhalte

6.1 Anlass und Ziele

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Bebauung

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Erschließung

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

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

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

Der ruhende Verkehr wird gänzlich auf den Privatgrundstücken untergebracht. Im städtebaulichen Konzept wurde dazu die derzeit gültige Stellplatzsatzung[1] der Stadt Hilden berücksichtigt. Die Anzahl der erforderlichen Pkw- und Rad-Stellplätze wurde bereits auf Ebene des städtebaulichen Konzeptes mit der zu erwartenden Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zu erwartenden Anzahl der Wohneinheiten auf Grundlage der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Hilden geprüft und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Stellplatzsatzung gibt für Wohngebäude mit maximal vier Wohneinheiten vor, dass die Pkw-Stellplätze unabhängig anfahrbar zu gestalten sind.

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

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

6.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Schmutzwasserbeseitigung

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

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

Regenwasserbeseitigung

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

[1] Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 23.09.2022 mit deren beschlossenen 1. Nachtragssatzung vom 01.07.2024

Genehmigungsvorbehalt der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann. Zusätzlich zur Beseitigung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschlägen ist das Regenwasser der Verkehrsflächen zu beseitigen.

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

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

Die Beseitigung der auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge erfolgt auf den jeweiligen Privatgrundstücken *z.B.* durch unterirdische Kastenrigolen. *Da die Planung keine „klassische" Regenwasserkanalisation vorsieht, ist ein Anschluss der Baugrundstücke an die geplante, öffentliche Regenwasserbeseitigung der Verkehrsflächen nicht möglich. Daraus erfolgt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke zwingend durch private, dezentrale Versickerungsanlagen zu erfolgen hat.* Die Entwässerungskonzeption wurde bereits mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Hilden vorabgestimmt.

Für das Plangebiet wurde bereits die Versickerungsfähigkeit der Böden gutachterlich untersucht[2] und mit einem kf-Wert (Durchlässigkeitskoeffizient) von 3,6 x 10^{-5} m/s bestätigt.

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

6.5 Grün- und Freiflächen

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

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

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

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

6.6 Immissionsschutz

Schienenverkehrslärm

Im Jahre 2018 wurde bereits eine Schalluntersuchung[3] für die damalige städtebauliche Machbarkeitsstudie mit dem Fokus auf den Schienenverkehrslärm erstellt. Für das Plangebiet stellt der Schienenverkehrslärm der westlich liegenden Bahntrasse insbesondere aufgrund der Nähe die dominierende Schallquelle dar. Dem o.g. Gutachten lagen die Prognosewerte der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 vor. Es wurden im direkten Nahbereich der Bahntrasse tags wie nachts Beurteilungspegel zwischen ca. 70 und 75 dB festgestellt. Im Ergebnis ist zusammen zu fassen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB tags bzw. 45 dB nachts für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden. Im Rahmen der damaligen Planung wurde eine ca. 200 m lange Lärmschutzwand parallel zur Bahntrasse geprüft, um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern realisieren zu können.

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

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die Schallsituation auf Grundlage der aktuell verfügbaren Prognosewerte der Deutschen Bahn für das Prognosejahr 2030 und der nun vorliegenden städtebaulichen Konzeption erneut beurteilt. Aus dem nun vorliegenden Schallgutachten[4] lassen sich weitergehende Erkenntnisse auf Grundlage der aktuellen städtebaulichen Konzeption ableiten, die in Form von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert wurden. Die Ergebnisse der Schalluntersuchung werden in Kapitel 7.11, Kapitel 8.6 bzw. im Umweltbericht dargelegt.

Straßenverkehrslärm

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

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

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

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

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

Weitere Lärmquellen und Emittenten

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

Erschütterung

Im März 2025 wurde eine schwingungstechnische Voruntersuchung[5] durchgeführt. Dabei erfolgte eine 24-stündige Messung der durch die etwa 70 m entfernt verlaufende Güterzugstrecke verursachten Erschütterungen. Die Auswertung erfolgte gemäß DIN 4150, Teil 2.

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

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

Im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern. Damit orientiert sich die Festsetzung an der bereits vorhandenen Nutzungstypologie im Umfeld des Plangebietes. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt,

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

um die Flächen entsprechend der Planungsziele vorwiegend einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Darüber hinaus werden auch Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen. Dies sind zum Beispiel die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Planungsintentionen wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen.

Die Festsetzung entspricht grundsätzlich dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschuss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz dieser Einschränkungen gewahrt.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

<u>Grundflächenzahl</u>

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

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), einschließlich der an Gebäude angebauten Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt somit 0,6.

Mit der getroffenen Festsetzung gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Wohnnutzungen und dessen Übergangsbereich der Außenwohnräume sichergestellt. Die Festsetzung entspricht größtenteils dem Wortlaut des § 19 Abs. 4 BauNVO. An Gebäude angebaute Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil des Hauptbaukörpers. Um jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hinsichtlich der GRZ der Hauptbaukörper gerecht zu werden, ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch an Gebäude angebaute Terrassen aus städtebaulichen Gründen zulässig, da sich das Plangebiet als eine der letzten Potenzialflächen für eine städtebauliche Entwicklung darstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den hohen Bedarf an gut gelegenem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten nachhaltig zu decken. Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt; die Belichtung, Belüftung und Besonnung der künftigen Nutzungen können, insbesondere mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen, weiterhin gewährleistet werden; sonstige öffentliche oder nachbarrechtliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen. Auch sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da die in § 19 Abs. 4 BauGB genannte Kappungsgrenze von 0,8 weiterhin eingehalten wird. Durch die Errichtung von Terrassen, welche durch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ ermöglicht werden, sind dennoch Eingriffe in den Bodenkörper möglich; eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Niederschlagswasserversickerung und folglich der Grundwasserneubildung ist grundsätzlich möglich. Durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen und einer ortsnahen Versickerung werden diese Eingriffe jedoch minimiert bzw. abgemildert. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Freiflächen stellen bereits einen ausgleichenden Umstand dar. Mit der Schaffung von zusätzlichen Freibereichen innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls mit ausgleichenden Maßnahmen den Anforderungen des Baugesetzbuches Rechnung getragen.

Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes

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

Garagengeschosse / Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Dennoch sind grundsätzlich die diesbezüglichen Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 1,2 als maximale Obergrenze zu berücksichtigen. Durch die Kombination der übrigen Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich für den Bebauungsplan eine (rechnerische) Begrenzung der Geschossflächenzahl. So ergibt sich bei der Ausschöpfung der Festsetzungen z.B. für das WA 1 mit einer GRZ von 0,4 sowie maximal drei Vollgeschossen (III) eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 sodass der Orientierungswert hier ausgeschöpft wird. Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete wird der Orientierungswert aufgrund der übrigen Festsetzungen unterschritten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 Abs. 2 BauNVO ermöglicht der Bebauungsplan, die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt zu lassen. Im WA 1 ist gemäß dem städtebaulichen Konzept im Erdgeschoss ein Parkgeschoss vorgesehen, um den ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Die Festsetzung folgt den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und ermöglicht einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Gemäß der städtebaulichen Intention sind keine Tiefgaragen vorgesehen. Damit werden einerseits mögliche Eingriffe in den Boden und weitere Flächenversiegelungen (z.B. durch Tiefgaragenrampen) vermieden. Andererseits trägt der Bebauungsplan im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung.

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

7.3 Bauweise

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

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

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

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

schützen, beispielsweise zur Herstellung lärmgeschützter Außenwohnbereiche oder zur Ermöglichung von Kleinkinderspielflächen.

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

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

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

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

7.5 Flächen für Stellplätze

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

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

Die im Bebauungsplan mit „St“ festgesetzten Flächen, sowie auch die nicht räumlich bestimmten Flächen, die Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs sind (z.B. Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenabstellplätze), sind gleichermaßen als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO BauNVO zu verstehen. *Dies ist in der Legende zum Bebauungsplan und über den Rechtsbezug eindeutig geregelt. Zugunsten der Lesbarkeit der Planurkunde wurde auf eine ergänzende, explizite Kennzeichnung von Gemeinschaftsanlagen verzichtet. Der städtebauliche Entwurf sieht insbesondere für die geplanten Mehrfamilienhäuser, ungeachtet einer möglichen Realteilung, Gemeinschaftsanlagen in Form von Stellplätzen oder Kleinkinderspielflächen vor. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich keine Bauverpflichtung hinsichtlich etwaiger Gemeinschaftsanlagen, sondern es wird ein planungsrechtliches Angebot und eine Flexibilisierung eröffnet. Für die Anwendungsvoraussetzungen des § 21a BauNVO im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren kommt es auf die tatsächliche Umsetzung von Gemeinschaftsanlagen an.*

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

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

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

7.6 Flächen für Nebenanlagen

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

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

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

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

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

Die gemäß der Artenschutzprüfung[6] festgestellten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen überführt, sodass der erforderliche Ausgleich der ermittelten Verbotstatbeständen bereits auf Ebene

[6] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur *zweiten* Aktualisierung der ASP, Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden, Dr. Ulf Schmitz, *~~18.11.2024~~ 30.07.2026*

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

7.8 Verkehrsflächen

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

Straßenverkehrsfläche

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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

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

7.9 Grünflächen

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

Zusätzlich wurde die Versieglung der Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen auf 10 % begrenzt. Ergänzend sind Revisionswege innerhalb der Grünfläche auf maximal

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

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

Der südliche Abschluss der Planstraße wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um einerseits eine räumliche Barriere nach Süden zu ermöglichen. Ein verkehrlicher Anschluss der südlich anschließenden Grundstücksteile soll durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet werden. Andererseits wird die festgesetzte Anpflanzfläche, welche den Großteil des gesamten Plangebietes einrahmt, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche komplettiert, sodass auch in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum ein geordnetes, durchgrüntes Quartiersbild zum Tragen kommt.

7.10 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte

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

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

7.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen bereits im Rahmen

des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung[7] zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt. Die einzelnen Ergebnisse sind dem Kapitel 8.6 bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms wurden gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ untersucht und bewertet.

Eine Übernahme der aus dem Schallgutachten resultierenden immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen in Form von verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist erfolgt. Dabei sind die schallabschirmende Bebauung im WA 1, passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) sowie weitere Vorkehrungen zum Schutz von Außenwohnbereichen und der Nachtruhe in den Bebauungsplan eingegangen. Eine schalloptimierte Grundrissanordnung ist bereits grundsätzlich im städtebaulichen Konzept mitgedacht und wurde im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. *Die schalloptimierte Grundrissgestaltung bezieht sich gemäß dem Schallgutachten vordergründig auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm. Vom Bolzplatz gehen durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten im Plangebiet keine wesentlichen, negativen Auswirkungen aus. Diesbezügliche Maßnahmen sind nicht zwingend erforderlich. Gleichwohl wird aufgrund von im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen empfohlen, auch bezüglich des Bolzplatzlärms eine schalloptimierte Grundrissanordnung zu prüfen, wenngleich keine Pflicht besteht.*

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

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

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

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

7.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

<u>Pflanzanforderungen / Pflanzlisten</u>

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

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

Mit den jeweils in den Festsetzungen gewählten Gehölzarten, Pflanzqualitäten bzw. Pflanzschemen kann Sorge dafür getragen werden, dass bereits frühzeitig bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ein durchgrüntes Quartiersbild erreicht wird und geeignete, standortgerechte Pflanzen zur Auswahl kommen, die mit den jeweils gewählten Mindestqualitäten bereits ökologische und sonstige Funktionen (Verschattung, Filtervermögen, Habitat) übernehmen können. Um insgesamt eine zusammengehörige Gestaltung der Freianlagen erzielen zu können, soll ausschließlich auf die in den Pflanzlisten aufgeführten Pflanzenarten zurückgegriffen werden.

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

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

Bebauungsplanes wurde bereits eine Auswahl an solchen Pflanzarten getroffen. Weitere geeignete Pflanzarten können z.B. den Publikationen des BUND oder NABU entnommen werden.

Heckenpflanzung

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

Dachbegrünung

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

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

Baumstandorte

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

Die Festsetzung sieht für die Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen eine Quotierung bezogen auf die Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO („Fläche des Baugrundstücks“) vor. Die Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes sind der Grundstücksfläche bei der Ermittlung der anzupflanzenden Anzahl von Bäumen hinzuzurechnen; dies ist explizit für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bezogen auf die Baugebiete „zu WA 1 und WA 2“ anzuwenden.

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

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

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

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

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

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

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

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

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

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

7.13 Gestalterische Festsetzungen

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

Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung), Baukörpergestaltung

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

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

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

Einfriedungen

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

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

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

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

Abgrabungen

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

Standorte von Abfallsammelbehältern und Fahrradabstellanlagen

Der Bebauungsplan setzt die Gestaltung der Standorte von beweglichen Abfallsammelbehältern und Fahrrädern fest. So ist die dauerhafte Unterbringung von Mülltonnen nur

innerhalb von Gebäuden (z.B. in Müllräumen) oder auf eingefriedeten Flächen (Mülltonnenabstellplätzen) oder eingefriedeten Einhausungen (z.B. in Mülltonnenboxen) zulässig.

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

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

7.14 Hinweise

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

8 Umweltauswirkungen

8.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt, um alle umweltrelevanten Belange umfassend zu bewerten. Dieses Verfahren ermöglicht eine detaillierte Betrachtung sämtlicher Umweltaspekte und umfasst unter anderem die Erstellung eines Umweltberichts. Zudem wird in einem Regelverfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung vorgenommen, sodass auch Maßnahmen zur Kompensation berücksichtigt werden können.

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

8.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

Landschaftspflegerischen Fachbeitrages[8] ermittelt und im Umweltbericht zusammengefasst.

8.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Klimarelevanz

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

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

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

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

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

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

8.4 Natur und Landschaft

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

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

[8] Landschaftspflegersicher Fachbeitrag Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 10.12.2025*, überarbeitet 04.08.2026*

Fließgewässers und dem Entwicklungsziel zur Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässers.

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

8.5 Artenschutz

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

Für das Plangebiet liegen eine Artenschutzprüfung „Stufe 1“ [9], eine Artenschutzprüfung „Stufe 2“ [10] sowie eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung[11] vor. Die Erkenntnisse der vorliegenden Artenschutzprüfungen sind im Umweltbericht bzw. im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

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

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

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

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

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

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

- Zur Vermeidung des Zugriffsverbots gemäß § 44 BNatSchG darf der Gartenteich nur im Winterhalbjahr außerhalb der Aufenthaltszeit von Amphibien (15.11. eines jeden Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres) entfernt werden.
- Zur Kompensation des Wegfalls des Gartenteiches sollte ein fischfreier Ersatzteich vorgesehen werden.

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

8.6 Immissionsschutz

Schienenverkehrslärm

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

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

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

Aufgrund dieser im Plangebiet vorliegenden Beurteilungspegel ist in der planerischen Abwägung der sogenannte aktive Schallschutz z.B. in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zu prüfen. Daher wurden in der vorliegenden Untersuchung als „Ansatz A“ eine ca. 200 m lange, 4 m hohe Lärmschutzwand (LSW) unmittelbar entlang der Schienentrasse, sowie als „Ansatz B“ eine ca. 120 m lange, 4 m hohe LSW unmittelbar entlang der Plangebietsgrenzen untersucht.

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

Für den Ansatz B sind für weite Teile des Plangebietes, insbesondere im Plangebietsinneren entlang der Planstraße, bei 2 m Rechenhöhe zwar Beurteilungspegel von nur noch zwischen 55 und 60 dB tags festzustellen. Allerdings lassen die Ergebnisse auch erkennen, dass der Schallschirm für die übrigen Bereiche im Norden und Süden mit Pegeln zwischen 60 und 65 dB nicht den gewünschten Effekt mit sich bringt. Bereits ab einer Rechenhöhe von 5 m sind im gesamten Plangebiet Pegel von bis zu 65 dB im

Tagzeitraum bzw. von über 65 dB im Nachtzeitraum festzustellen. Auch für den Ansatz B bleiben folglich die Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebietes weiterhin und deutlich überschritten, sodass auch hier trotz einer LSW weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich blieben.

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

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

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

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

Ferner ist den privaten Außenwohnbereichen eine besondere Gewichtung zu geben. Auch hierfür wurden im Verfahren die Anforderungen gutachterlich geprüft, die als entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden sind. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung wird zum Schutze von Außenwohnbereichen die Schwelle für eine ungestörte Kommunikation mit einem Beurteilungspegel bis 62 dB tags benannt. Diese Schwelle wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere im Erdgeschoss (für Wohngärten und Terrassen) in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten. In den oberen Geschossen (für z.B. Balkone, Loggien, Dachterrassen) können, insbesondere an den vom Schall abgewandten Fassaden, Bereiche unterhalb dieser Schwelle festgestellt werden. An den übrigen Fassadenbereichen sollten daher weitere, gängige schallabschirmende Maßnahmen unmittelbar an den Außenwohnbereichen umgesetzt werden. Dies kann z.B. in Form von seitlichen Prallscheiben, hochgezogenen Brüstungen oder (teil-)geschlossenen Fassadenöffnungen erfolgen. Bereits jetzt reagiert die städtebauliche Konzeption mit Loggien auf die zu erwartenden Anforderungen.

Im städtebaulichen Konzept werden sogenannte „Lärmschutzscreens“ („Prallscheiben“ in Verlängerung der Fassade bzw. zwischen den Mehrfamilienhäusern), also bauliche Elemente als Verlängerung der Fassaden vorgeschlagen. Dadurch besteht – über die erforderlichen und bereits getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen hinaus – die Möglichkeit, zusätzlichen Schutz vor Schalleinträgen aus dem Schienenverkehr zu realisieren. Dies kann im Einzelfall erforderlich sein, um potenziell schutzwür-

dige Räume bzw. Nutzungen im Sinne der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) weitergehend vor Schienenverkehrslärm zu schützen, beispielsweise zur Herstellung lärmgeschützter Außenwohnbereiche oder zur Ermöglichung von Kleinkinderspielflächen.

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

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

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

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

Straßenverkehrslärm

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

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage können ausreichende Abstände zur Schallquelle des Straßenverkehrslärms (Hofstraße) sowie auch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) aus städtebaulichen Gründen nicht verwirklicht

werden. Aktive Maßnahmen an der Schallquelle sind aus schalltechnischer Sicht aufgrund der Distanz nicht sinnvoll, auch unmittelbar an der geplanten Wohnbebauung bieten aktive Maßnahmen keinen adäquaten Schallschutz. Die Wirkung aktiver Schallschutzmaßnahmen für die oberen Geschosse bliebe aus. Durch wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen würde das städtebauliche Bild beeinträchtigt werden (zerschneidende Wirkung im Stadtbild, funktionale Abhängigkeiten der Verkehrswege). Eine wirtschaftliche Lösung im Verhältnis zum Nutzen kann mit aktiven Maßnahmen nicht erreicht werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bolzplatz

Südlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz an der Karnaper Straße. Gemäß amtlicher Beschilderung ist der Aufenthalt auf dem Bolzplatz nur tagsüber bis zum Einbruch der Dunkelheit, längstens jedoch bis 20:00 Uhr gestattet. Der nördliche Ballfangzaun des Bolzplatzes liegt etwa 30 m vom Plangebiet entfernt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde der Bolzplatz gemäß den Anforderungen der 18. BImSchV geprüft und bewertet. Demnach werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu den maßgeblichen Beurteilungszeiträumen an allen relevanten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Damit ist mit keinem Konflikt mit dem Bolzplatz zu rechnen.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Lichtemissionen

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Anlagen der Deutschen Bahn sowie auf die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar.

Luftemissionen

Luftschadstoffe sind im Plangebiet und dessen Umgebung insbesondere auf den Verkehr und Hausbrand zurückzuführen und gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus. Erhebliche Belastungen werden derzeit nicht erkannt.

Gewässer und Hochwasser

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im bzw. in direkter Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind nördlich des Plangebietes die Itter und südöstlich der Garather Mühlenbach, jeweils in rund 500 m Entfernung sowie der Karnaper Graben rund 300 m südlich des Plangebietes.

Aus den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW geht hervor, dass das Plangebiet von Hochwasser unmittelbar nicht betroffen ist. Ein geringes Hochwasserrisiko ist westlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse (außerhalb des Geltungsbereichs) bei niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ500) mit maximal 0,5 m Überschwemmungstiefe zu verzeichnen.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebietes.

Starkregen

Im Zuge des Klimawandels nehmen Extremwetterereignisse wie Starkregen und damit einhergehende Überflutungen immer mehr zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren, wurde 2021 vom Ing.- Büro Fischer Teamplan eine Starkregengefahrenkarte für die Stadt Hilden erstellt.

Es wurden drei verschiedene Szenarien nach dem Starkregenindex der Emschergenossenschaft und des Lippeverbandes simuliert.

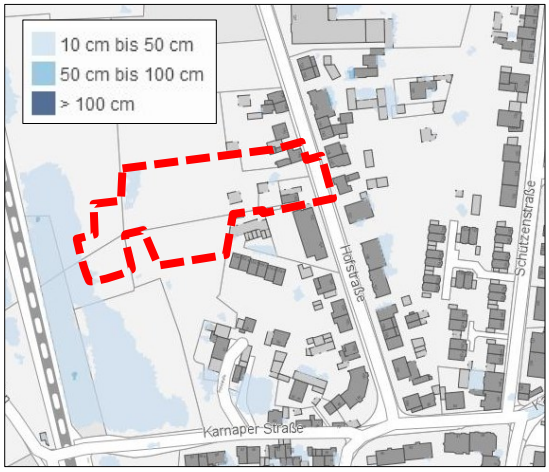


Abb. 4: Starkregengefahrenkarte, Szenario 1 - Starkregenindex 5 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2024)

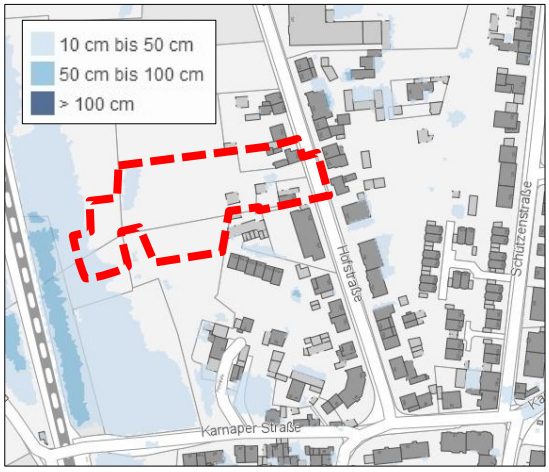


Abb. 5: Starkregengefahrenkarte, Szenario 2 - Starkregenindex 7 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2024)

Szenario 1 modelliert einen intensiven Starkregen (Stufe 5). Im Plangebiet kommt es bei einem entsprechenden Starkregen nur sehr lokal im Bereich von Senken, insbesondere im westlichen Plagebiet zu einer Überflutung mit Wasserhöhen zwischen 10 und 50 cm (vgl. Abb. 4). Das Szenario 2 bildet einen außergewöhnlichen Starkregen (Stufe 7) ab. Die Starkregenkarte für das Plangebiet entspricht mehr oder weniger dem des ersten Szenarios, lediglich die Ausdehnung der Überflutungsbereiche nimmt geringfügig zu (vgl. Abb. 5).

Abb. 6: Starkregengefahrenkarte, Szenario 3 - Starkregenindex 10 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2024)

Das dritte Szenario zeigt die Auswirkungen eines extremen Starkregens (Stufe 10). Hierbei kommt es aufgrund der topographischen Gegebenheiten besonders im westlichen Bereich zu großflächigen Überflutungen (vgl. Abb. 6). Togografisch bedingt sammelt sich westlich und südwestlich des Plangebietes östlich der Bahngleise und nördlich der Karnaper Straße größere Wassermassen an. Bei einem extremen Starkregenereignis kommt es dadurch zu einer Einstauung des Niederschlagswasser bis ins westliche Plangebiet. Es werden Wassertiefe von bis zu 50 cm erreicht. In kleineren Senken sind lokal auch Einstauhöhen bis 100 cm möglich.

Gefahrenabwehr / Katastrophenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzone des Geologischen Dienstes NRW in der Erdbebenzone 0 und gehört zur Untergrundklasse T (Übergangsgebiete), sodass hieraus keine unmittelbare Gefährdung auf das Schutzgut Mensch ableitbar ist.

Über mögliche Altlasten und Kampfmittelnachweise liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor. Im Verfahren wurden die zuständigen Fachbehörden gehört und der Sachverhalt entsprechend in der Begründung ergänzt.

In 1,3 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Beschichtungs-Firma 3M Deutschland GmbH, etwas weiter – rund 1,5 km nordwestlich des Plangebietes – befindet sich die Farben und Lack-Firma ICI Packaging Coatings GmbH (ehem. Akzo Nobel Hilden GmbH). Beide Betriebe sind als sog. Störfallbetriebe nach Seveso-Richtlinie eingestuft. Gemäß dem Seveso-Gutachten für die Stadt Hilden[12] ist zu schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber der 3M Deutschlang GmbH ein angemessener Abstand von 100 m sowie für ICI Packaging Coatings GmbH von 244 m festgelegt. Somit sind aufgrund der Entfernungen zu den vorhandenen Störfallbetrieben keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Störfallbetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant.

9 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes 139A keine externen Kosten. Diese werden durch die Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) getragen.

Mit einer Umsetzung der Planung kann erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gerechnet werden. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen kann dagegen früher erfolgen.

10 Städtebauliche Kenndaten

Fläche	Flächengröße (ca.)	Anteil (ca.)
Verkehrsflächen	**1.430 m²**	**16,5 %**
davon:		
Straßenverkehrsfläche	370 m²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.060 m²	
Grünflächen	**1.000 m²**	**11,5 %**
davon:		
Öffentliche Grünfläche	5 m²	
Private Grünfläche	995 m²	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**6.320 m²**	**72,0 %**

[12] Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, UCON GmbH, 18.07.2013

davon:		
WA 1	1.890 m²	
WA 2	1.205 m²	
„zu WA 1 und WA 2“	215 m²	
WA 3.1	1.040 m²	
WA 3.2	640 m²	
WA 4	1.330 m²	
Geltungsbereich:	**8.750 m²**	**100,0 %**

11 Quellenangaben

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden folgende Gutachten erstellt bzw. der Planung zugrunde gelegt:

- **Orientierendes Baugrundgutachten**
  F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH, 17.08.2020
- **Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten kleinräumigen Wohngebietsentwicklung „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“**
  Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 13.08.2018
- **Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A „Hilden Hofstraße“**
  Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 03.11.2025
- **Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten**
  Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 12.03.2025
- **Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes**
  Umweltbüro Essen, 31.07.2017
- **Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden**
  Dr. Ulf Schmitz, 26.06.2018
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aktualisierung der ASP: Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden**
  Dr. Ulf Schmitz, 18.11.2024
- ***Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur zweiten Aktualisierung der ASP: Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden***
  Dr. Ulf Schmitz, 30.07.2026
- **Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld**
  UCON GmbH, 18.07.2013
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“**
  ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 10.12.2025*, überarbeitet 04.08.2026*

Hilden, den 12.01.2026*, ergänzt am 07.08.2026*

ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Dipl.-Ing. Kadir Özbölük, Stadtplaner AKNW

Stadt Hilden, Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag, Tim Felsmann

BEBAUUNGSPLAN NR. 139A

FÜR DEN BEREICH

HOFSTRAßE 150 INKLUSIVE HINTERLAND

UMWELTBERICHT

Änderungen nach der Offenlage sind lila, kursiv und unterstrichen hervorgerufen.

Stand: Januar 2026

Überarbeitet August 2026

Hilden

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG UND KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES 2

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 2

2.1 BEDARF AN GRUND UND BODEN 3

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN 4

3.1 PLANERISCHE VORGABEN 9

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 11

4.1 METHODIK UND VORGEHENSWEISE 11

5 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 12

5.1 SCHUTZGUT MENSCH 12
5.2 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT 16
5.3 SCHUTZGUT BODEN / SCHUTZGUT FLÄCHE 20
5.4 SCHUTZGUT WASSER 22
5.5 SCHUTZGUT KLIMA / SCHUTZGUT LUFT 25
5.6 SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD 29
5.7 SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE 30
5.8 WIRKUNGSGEFÜGE UND WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER 30

6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 31

7 SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 31

7.1 EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN / ENERGIEEFFIZIENZ 31
7.2 GEFAHRENSCHUTZ / RISIKEN UND KATASTROPHEN 31
7.3 SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN 33
7.4 KUMULATIVE WIRKUNGEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 33
7.5 BAUBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN 33
7.6 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERE PLANUNGSALTERNATIVEN 33
7.7 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 34

8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 36

8.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 36
8.2 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND 37
8.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) 37

9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 38

10 LITERATURVERZEICHNIS 40

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

1 Einleitung und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei werden folgende Schutzgüter berücksichtigt:

- Menschen, einschließlich Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach § 2a S.2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

In der Umweltprüfung wird untergliedert in die einzelnen Schutzgüter zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und kurz zusammengefasst. Darauf aufbauend werden mögliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland beschrieben. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte der Umweltprüfung aufgeführt und dargestellt.

Planungsanlass ist die hohe Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden und das Fehlen großräumiger Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtgebiet. Das Plangebiet stellt eine der wenigen, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Innenbereich mit einem guten Nachverdichtungspotential dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Brach- und Gartenflächen nachzuverdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die straßenseitige Bestandsbebauung an der Hofstraße 150 sowie die Nebenanlagen sollen zurückgebaut werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

Der größte Teil des Plangebietes stellt sich als Garten- und Brachflächen dar. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes Richtung Hofstraße befindet sich, ein bereits freigezogenes Wohnhaus mit angrenzender Scheune sowie eine freistehende Garage und ein Schuppen im rückwertigen Bereich. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit angrenzender Garage sowie eine geschotterte Fläche, die als Stellplatz genutzt wird.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Wohnbebauung an der Hofstraße sowie die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gekennzeichnet. Nordwestlich des Plangebietes wurde zuletzt eine Streuobstwiese angelegt. Die Grundstücke nördlich des

Plangebietes verfügen wie das Plangebiet über großzügige Gärten, die teilweise verwildert oder mit einer Vielzahl an Bäumen dicht bewachsen sind. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz.

Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (Quelle: © Geobasis NRW 2019, dl-de/by-2-0 (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), URL: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/ (Abruf: 23.07.2021), bearbeitet ISR 2025)

2.1 Bedarf an Grund und Boden

Im Bestand ist das Plangebiet durch zwei Wohngebäude mit angrenzender Scheune bzw. Garage, sowie einer freistehenden Garage und einem Schuppen versiegelt. Zudem ist der Bereich der Zufahrt sowie der Bereich der Hofstraße vollständig versiegelt. Der überwiegende Teil stellt sich aber als Garten- bzw. Brachfläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dar.

Im Rahmen der Planung werden neben Verkehrsflächen und einer privaten Grünfläche mehrere Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Der zulässige Versiegelungsgrad des Gebietes würde sich damit auf bis zu 61 % der Fläche erstrecken. Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Bedarfs an Grund und Boden:

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

	Versiegelt (m²)	**%**	**(teil-) versiegelt (m²)**	**%**	**unversiegelt (m²)**	**%**	**Summe (m²)**
Realbestand*	1.070	12	100	1	7.580	87	8.750
Planung*	5.190	59	150	2	3.410	39	8.750
%-Bilanz	**+4.120**	**+47**	**+ 50**	**+1**	**-4.170**	**-48**	**0**

* auf 10-stellen gerundet

3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt, die im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind (vgl. auch § 2 UVPG).

- Des Weiteren sind folgende Paragrafen im Baugesetzbuch von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:
- § 1a – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, inklusive der Eingriffsregelung,
- § 2 Abs. 4 – Umweltprüfung
- § 2a – Umweltbericht
- § 4 – Beteiligung der Behörden
- § 4c – Überwachung
- § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 – Zusammenfassende Erklärung
- Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a – Inhalt des Umweltberichts.

Folgende Paragrafen im Bundesnaturschutzgesetz sind von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

- § 1 – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- §§ 15 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- § 44 – artenschutzrechtliche Verbotstatbestände
- § 45 – artenschutzrechtliche Ausnahmen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die in Fachgesetzen sowie in Fachplänen festgelegten relevanten Ziele des Umweltschutzes. Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch ist der Katalog der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 maßgebend.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit	Bundesimmissions-schutzgesetz & -verordnung, TA Lärm, DIN 18005	Schutz der Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§ 1 Abs. 1 & § 3 Abs. 1, 2 BImSchG bzw. Kap. 1 TA Lärm). Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Eine Verringerung der Lärmimmissionen soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden (vgl. DIN 18005).

	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: • die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 BauGB)
Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Bundesnaturschutz-gesetz/Landes-naturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Boden	Bundesboden-schutzgesetz/ Landesboden-schutzgesetz NRW	Ziele des BBodSchG sind • der nachhaltige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für land- und

		forstwirtschaftliche sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung, • Vorsorgeregelungen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. (§ 1 und § 2 Abs. 2, 3 BBodSchG)
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Fläche	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Wasser	Wasserhaus-haltsgesetz	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung (§ 1 WHG).
	Landeswasser-gesetz NRW	Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen (§ 44 Abs. 1 LWG).
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Klima	Bundesnaturschutz-gesetz	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (§1 Abs. 3. S. 4 BNatSchG).
	Bundes-Klimaschutzgesetz	Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 Satz 1 KSG).

	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft durch Luftverunreinigungen) (§ 1 Abs. 1 & § 3 Abs. 1, 2 BImSchG).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen (Kap. 1 TA Luft).
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Landschaft	Bundesnaturschutz-gesetz/Landes-naturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: • die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege; insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft. (§ 1 Abs. 6 Nr. 5, 7 BauGB)
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: • die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

		insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. (§ 1 Abs. 6 Nr. 5, 7 BauGB)
	Denkmalschutz-gesetz NRW	Schutz von Denkmälern vor negativen Einflüssen und hinwirken auf eine sinnvolle Nutzung (§ 1 Abs. 1 DSchG NRW).

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem BauGB.

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen,
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind nach Möglichkeit solche Flächen zu wählen, die im Bestand eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

In der Bauleitplanung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, basierend auf der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

3.1 Planerische Vorgaben

3.1.1 Darstellungen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) 2025

Der Regionalplan Düsseldorf weist für den Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Zudem sind die Flächen überlagernd mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Die Vorgaben der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Südwesten wird als öffentliche Grünfläche bzw. im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung jedoch als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

3.1.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

3.1.5 Grünordnungsplan (GOP)

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) formuliert in Karte 1 das Gebiet zwischen Hofstraße und Gleisanlagen als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“. Für die Hofstraße selbst wurde die Neuanpflanzung einer Baumreihe/ Allee vorgeschlagen. In der Karte 5, dem „Integrierten Maßnahmenkonzept“, wird der gegenständliche Bereich als „Baugebiet“ ausgewiesen. Es handelt sich um den Geltungsbereich des zuvor in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 139, dieses Planverfahren wurde jedoch inzwischen eingestellt. Für einen untergeordneten Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs wurde die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. So wurde das vormals im Flächennutzungsplan als Fläche mit der Ausweisung „Gewerbegebiet gegliedert (GE*)“dargestellte Gewerbegebiet in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 139A berührt die sechs „Leitprojekte“ des GOP somit nicht.

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

Mit Anschluss an die geplante innere Erschließung des vorliegenden Plangebietes in Richtung Süden kann der Maßnahmenempfehlung des GOP der Stadt Hilden entsprochen werden.

3.1.6 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 in Kraft getretene „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) trifft erstmals bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen.

Überflutungs- und Versickerungsflächen müssen gewonnen und freigehalten werden und das Wasserrückhaltevermögen des Bodens verbessert werden.

Die Länder können Hochwasserentstehungsgebiete durch Rechtsverordnung ausweisen. In solchen Gebieten ist es wichtig, das natürliche Wasserversickerungs- und -rückhaltevermögen zu erhalten oder zu verbessern, indem Böden entsiegelt werden oder geeignete Flächen aufgeforstet werden.

Ziele der Raumordnung sind u. a. die Prüfung der Risiken von Hochwassern sowie von Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser- und Starkregenereignissen im Rahmen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan innerhalb eines Überschwemmungsbereiches. Zudem grenzt ein Gebiet für den Schutz des Wassers an. Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone 3A Hilden-Karnap. Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwässern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung. Bei extremen Starkregenereignissen kommt es im westlichen Bereich des Plangebietes zu Überflutungen mit Wassertiefe von bis zu 100 cm.

3.1.7 Klimaschutzgesetz

Das Klimaschutzgesetz des Bundes sieht für Deutschland eine Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 vor. Bis 2030 sollen alle Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um 65 % reduziert werden.

3.1.8 Schutzgebiete nach EU-Recht

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebietes.

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet ist die, rund 2 km östlich des Plangebiete liegende „Ohligser Heide“ (DE-4807-303). Der große Heidemoorkomplex ist besonders aufgrund der großflächigen Feuchtheide- und Birkenmoorwaldbestände sowie des Vorkommens zahlreicher landesweit gefährdeter Pflanzengesellschaften und Arten der Heidemoore, Bruchwälder und nährstoffarmen Gewässer geschützt.

3.1.9 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiet zum Landschafts- oder Naturschutz oder grenzt an ein solches Schutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hilden Süd-West“ mit der Objektkennung LSG-4807-0007 liegt etwa 125 m südwestlich des Plangebietes und westlich der Bahnlinie. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist der „Oerkhaussee“ mit der Objektkennung ME-015 circa 0,9 km südlich

des Plangebietes, welches den See aufgrund seiner guten Biotopentwicklungsmöglichkeiten unter Schutz stellt.

3.1.10 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld befinden sich keine, nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW, geschützten Biotope. Der Oerkhaussee sowie der nördlich vom See verlaufende Garather Mühlenbach sind als geschützte Biotope zu klassifizieren. Der Abschnitt des Garather Mühlenbachs ist bereits renaturiert und als naturnaher Fließgewässerbereich mit lückiger Gehölzvegetation am Ufer zu bewerten.

Aufgrund der Entfernung sind mit Umsetzung des Plangebietes die Schutzziele und Schutzzwecke der geschützten Landschaftsbestände keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.1.11 Wald im Sinne des Gesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW).

3.1.12 Baumschutzsatzung

Die Stadt Hilden verfügt über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung aus dem Jahr 2010. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 90 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Nadelbäume, Birken, Pappeln und Kulturobstbäume fallen mit Ausnahme von Eiben, Walnussbäumen und Esskastanien nicht unter die Satzung.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Methodik und Vorgehensweise

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, enthalten. Zentrales Element der Umweltprüfung ist demzufolge eine Beschreibung der Umweltauswirkungen. Hierzu gehören eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden, und eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, sowie eine Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen (Wirkungsprognose) umfasst die umweltrelevanten Auswirkungen auf die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit/Empfindlichkeit des betroffenen Aspekts/Schutzguts und ggf. der Vorbelastung wird die jeweilige Wirkung hinsichtlich ihrer Intensität, zeitlichen Dauer und räumlichen Reichweite qualitativ und nach Möglichkeit auch quantitativ dargestellt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren für einzelne Schutzgüter/Aspekte gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse in Fachgutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden bei der abschließenden Bewertung der Auswirkungen im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt. Abschließend wird auf notwendige Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßmaßnahmen eingegangen, die zu einer Minderung oder Vermeidung der umweltrelevanten Auswirkungen beitragen können.

Die Beurteilung der potenziellen Umweltauswirkungen folgt nachfolgender Bewertungsmatrix:

voraussichtliche Umweltauswirkungen	Einschätzung der Erheblichkeit
positive Wirkung	erheblich im positiven Sinne
keine Beeinträchtigung	nicht erheblich
geringe Beeinträchtigung	nicht erheblich
mittlere Beeinträchtigung	bedingt erheblich
hohe Beeinträchtigung	erheblich
sehr hohe Beeinträchtigung	sehr erheblich

5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch inkl. der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaft und Kulturelles Erbe beschrieben.

5.1 Schutzgut Mensch inkl. der menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können.

5.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

<u>Schienenverkehrslärm</u>

Belastungen durch Geräuschemissionen gehen vom Plangebiet zurzeit nicht aus. Bedeutende Lärmquelle stellt gegenwärtig v. a. die westlich vom Plangebiet verlaufenden Schienenverkehrstrasse für Güterverkehr zwischen Mülheim-Speldorf – Troisdorf dar.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[1] wurden die Auswirkungen des Güterverkehrs auf das Plangebiet modelliert. Bei freier Schallausbreitung zeigen sich auf Grundlage der Prognosewerte der Deutschen Bahn für das Prognosejahr 2030 für das gesamte Plangebiet hohe lärmtechnische Beeinträchtigungen.

Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden in 2 m, 5 m und 8 m über Gelände untersucht. Allgemein nimmt die Lärmbelastung mit der Höhe zu. Auf 2 m-Höhe liegen die Lärmpegel im Tageszeitraum für das westliche und zentralen Plangebiet bei 60 bis 65 dB(A). Im östlichen Bereich werden Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB(A) errechnet. Auf einer Höhe von 5 m werden am äußersten westlichen Rand des Plangebietes Lärmpegel von 65-70 dB(A) erreicht. Diese nehmen mit der Höhe zu, sodass der Lärmpegelbereich von 65-70 dB(A) auf einer Höhe von 8 m bis zu 16 m ins Plangebiet hinein reichen. Für das übrige Plangebiet werden ähnliche Lärmpegelbereiche wie auf 2 m-Höhe errechnet. Lediglich die Grenze zwischen den 55-60 dB(A) und 60-65 dB(A)-Bereichen verschiebt sich leicht in Richtung Osten.

[1] Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (November 2025): Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Bebauungsplan Nr. 139A „Hilden Hofstraße“ Stadt Hilden

Die Lärmpegel im Nachtzeitraum liegen sogar noch höher. Im westlichen Plangebiet werden Pegel zwischen 65 und 70 dB(A) erreicht, wobei diese auf 8 m-Höhe bis zu rund 30 m ins Plangebiet hinein reichen. Im restlichen Plangebiet, mit Ausnahme des äußersten östlichen Bereiches in und an der Hofstraße, liegen die Lärmpegel bei 60-65 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) um max. 12 dB(A) tags und max. 23 dB(A) nachts überschritten.

Es bestehen bereits im Bestand deutliche Beeinträchtigungen durch Schienenverkehrslärm.

Straßenverkehrslärm

Neben dem Verkehrslärm durch die westlich verlaufende Schienenstrecke wurde im Schallgutachten der entstehende Straßenverkehrslärm auf der Hofstraße am östlichen Rand des Plangebietes beurteilt. Die Berechnung bei freier Schallausbreitung zeigt, im Vergleich zum Schienenlärm, eine weniger weitreichende Beeinträchtigung.

Im Tagezeitraum werden bei einer Immissionshöhe von 2 m im Straßenraum Immissionspegel von 65-70 dB(A) modelliert. Diese Werte nehmen mit der Entfernung zur Straße ab, sodass nach rund 16 m die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden. Bei einer Immissionshöhe von 5 m werden im Straßenraum und den unmittelbar angrenzenden Flächen Pegel zwischen 65 und 60 dB(A) modelliert. Die Orientierungswerte werden ab einer Entfernung von rund 22 m zur Hofstraße eingehalten. Auf 8 m Höhe werden ähnliche Schallpegel wie auf 5 m-Höhe modelliert.

Im Nachtzeitraum werden auf der Hofstraße lokal Pegelspitzen von 60-65 dB(A) errechnet. Im überwiegenden Teil der Hofstraße werden Pegel zwischen 55-60 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) werden ab einer Entfernung von rund 23 m von der Hofstraße erreicht. Mit zunehmender Immissionshöhe nehmen die Immissionen im Straßenraum ab. Die Orientierungswerte werden ab einer Entfernung von rund 30 m bzw. 34 m (8 m-Höhe) zur Hofstraße eingehalten.

Sportlärm

Südwestlich des Plangebietes in rund 25 m Entfernung liegt ein Bolzplatz der im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung beurteilt wurde. Da keine Kenntnisse über die aktuelle Auslastung des Bolzplatzes vorliegen, wurde eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen. Diese geht von einem Spielbetrieb von 10 bis 20 Uhr (20 Uhr ist max. Uhrzeit nach Vorgaben der Stadt Hilden) mit 25 Spielern aus. Als Lärmquellen werden die Kommunikation zwischen den Spielern, sowie das Treten des Balls angenommen.

An Werktagen werden dadurch am südwestlichen Plangebietsrand maximale Lärmpegel von 45-50 dB(A) erreicht. Die Beeinträchtigung nimmt mit der Entfernung ab, sodass im nördlichen Plangebiet Pegel zwischen 35 und 40 dB(A) und im östlichen Plangebiet Pegel von 30-35 dB(A) berechnet wurden. An Sonntagen liegen die berechneten Lärmpegel etwas höher, die Richtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV werden aber weiterhin eingehalten.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, die Straßen- und Gebäudebeleuchtung sowie die Anlagen der Deutschen Bahn zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus.

Erschütterungen

Erschütterungen bzw. Schwingungen entstehen durch die Nutzung der westlich des Plangebiets verlaufende Schienenstrecke.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist im Bestand nicht für die Freizeit- und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. Es werden ausschließlich private Grundstücksflächen überplant, die nicht für die Erholung und Regeneration der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Somit besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die allgemeine Erholungs- oder Regenerationsfunktion.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Sicherheitsabstand“ gewahrt ist.

In 1,3 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Beschichtungs-Firma 3M Deutschland GmbH, etwas weiter – rund 1,5 km nordwestlich des Plangebietes – befindet sich die Farben und Lack-Firma ICI Packaging Coatings GmbH (ehem. Akzo Nobel Hilden GmbH). Beide Betriebe sind als sog. Störfallbetriebe nach Seveso-Richtlinie eingestuft. Gemäß dem Seveso-Gutachten für die Stadt Hilden[2] ist zu schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber der 3M Deutschland GmbH ein angemessener Abstand von 100 m sowie für ICI Packaging Coatings GmbH von 244 m festgelegt. Somit sind aufgrund der Entfernungen zu den vorhandenen Störfallbetrieben keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Störfallbetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant.

5.1.2 Auswirkungen der Planung

Schienenverkehrslärm

Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm zeigen im gesamten Plangebiet z. T. deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Im Rahmen der schallimmissionstechnischen Untersuchung[3] wurden zwei aktive Lärmschutzmaßnahmen überprüft, um die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet zu minimieren. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen passiven Maßnahmen, wie Schallschutzfenstern und Lüftungseinrichtungen vorzuziehen.

Im ersten Ansatz wurden die Auswirkungen einer 4 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar neben der Schienentrasse auf einer Länge von 200 m bei freier Schallausbreitung (ohne geplante Gebäude) modelliert. Die Berechnungen der Lärmpegelbereiche für den Tageszeitraum zeigen für alle Geländehöhen (2 m, 5 m, 8 m) und den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Pegel zwischen 55 und 60 dB(A). Im Nahbereich zur Hofstraße liegen die Pegel bei 50-55 dB(A). Im Nachtzeitraum werden am südwestlichen Rand des Plangebietes Immissionspegel von 60-65 dB(A) modelliert. Im übrigen Plangebiet liegen die Pegelbereiche ähnlich wie zur Tageszeit. Somit wären insbesondere im westlichen Plangebiet Minderungen um bis zu 7 dB(A) tags und um bis zu 6 dB(A) nachts möglich. Allerdings zeigen die Modellierungen, dass auch bei einer 4 m-Hohen Lärmschutzwand parallel zur

[2] Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, UCON GmbH, 18.07.2013

[3] Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (November 2025): Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Bebauungsplan Nr. 139A „Hilden Hofstraße“ Stadt Hilden

Schienenstrecke die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts im überwiegenden Teil des Plangebietes weiterhin überschritten werden.

Als zweite Variante wurde eine 4 m-Hohe Lärmschutzwand an der westlichen Grenze des Plangebietes ebenfalls bei freier Schallausbreitung untersucht. Diese Maßnahme zeigt aufgrund der großen Entfernung zur Lärmquelle und der Nähe zur geplanten Bebauung nur eine sehr lokale Wirkung. Bei Geländehöhen oberhalb der Lärmschutzwand sind keine Veränderungen der Lärmsituation zu verzeichnen, sodass diese Maßnahme lediglich für die Erdgeschosszone sowie den Außenbereich wirksam ist. Auf 2 m-Höhe werden im Tageszeitraum unmittelbar hinter der Lärmschutzwand Pegel zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht. Allerdings liegen die Lärmpegelbereiche bereits rund 3 m hinter der Lärmschutzwand im Bereich 55-60 dB(A). Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand werden nach Ende der Lärmschutzwand Immissionswerte zwischen 60 und 65 dB(A) errechnet. Zur Nachtzeit liegen, wie zur Tageszeit, die niedrigsten Werte unmittelbar hinter der Lärmschutzwand vor. Im Unterschied zur Tagessituation werden nachts im gesamten zentralen Plangebiet Lärmpegel von 60-65 dB(A) modelliert. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden keine Veränderungen der Lärmsituation erzielt. Die Berechnungen zeigen, dass auch bei der zweiten Variante die Orientierungswerte der DIN 18005 im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten werden. Die Minderungen liegen bei ca. 4 dB(A) auf Erdgeschossniveau und sind sehr lokal auf den Bereich hinter der Lärmschutzwand beschränkt.

Somit würden beide Varianten zu einer Minderung der Lärmpegel führen, allerdings würden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowohl in Tages-, als auch im Nachtzeitraum weiterhin überschritten werden. Aufgrund des zu erwartenden geringen Nutzens einer Lärmschutzwand wird daher in der jetzigen Planung auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Das aktuelle Lärmschutzkonzept sieht die Anordnung der westlichen Gebäude als Riegel in Verbindung mit einer Lärmschutzwand zwischen den Baukörpern sowie in Verlängerung der Fassaden nach Norden und Süden vor. Zudem ist eine lärmangepasste Raumaufteilung sowie passive Maßnahmen an den Baukörpern, in Form von u. a. Schallschutzfenstern und schallgeschützten Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Durch diese Lärmschutzmaßnahmen werden im Innenbereich des Plangebietes an den Fassaden im Tageszeitraum der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten oder um bis zu 6 dB(A) überschritten. Lediglich an den Außenfassaden zum Umland werden Lärmpegel von 60-65 dB(A) erreicht und somit die Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den zur Bahnlinie orientierten Fassade der westlichen Baukörper werden Lärmpegel von 65-70 dB(A) erreicht, sodass Überschreitungen von mehr als 12 dB(A) vorliegen. Im Nachtzeitraum liegen die Lärmpegel in einem ähnlichen Pegelbereich. Entsprechend wird der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (45 dB(A)) deutlich überschritten und liegen im Inneren des Plangebietes bei bis zu 18 dB(A). An den Außenfassaden zum Umland in nördlicher und südlicher Richtung liegen die Überschreitungen bei bis zu 21 dB(A), an der zur Bahnlinie orientierten Fassade der westlichen Baukörper werden sogar Pegelüberschreitungen von über 24 dB(A) errechnet.

Entsprechend sind auch im Innenbereich weitere Maßnahmen zum Schutz vor lärmbedingten Beeinträchtigungen notwendig. Hierzu sollen schützenswerte Räume mit Loggien oder mit Schallschutzfenstern und schallgeschützten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

<u>Straßenverkehrslärm</u>

Durch den Verkehr auf der Hofstraße werden an den zur Straße orientierten Baukörpern die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 10/12 dB(A) im Tages- / Nachtzeitraum überschritten.

Zum Schutz vor lärmbedingten Beeinträchtigungen sind passive Schallschutzmaßnahmen wie Loggien, Schallschutzfenster und schallgeschützte Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Sportlärm

Die Worst-Case-Betrachtung des Bolzplatzbetriebes zeigt an Sonn- und Werktag die Einhaltung der Richtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. 18. BImSchV. Es sind keine Konflikte zwischen dem Bolzplatzbetrieb und der geplanten Wohnnutzung zu erwarten. *Dennoch wird für die dem Bolzplatz zugewandten Gebäude eine schalloptimierte Grundrissgestaltung empfohlen.*

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind mit Umsetzung der Planung auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie das angrenzende Wohngebiet zurückzuführen. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Vorbelastung dar.

Erschütterungen

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Erschütterungen in Folge der Nutzung der rund 70 m westlich des Plangebiets verlaufende Schienenstrecke zu bewerten, wurden Schwingungsmessungen[4] durchgeführt. Untersucht wurden die auf Menschen in Gebäuden wirken Erschütterungen. Grundlage zur Bewertung ist die DIN 4150, Teil 2.

Die Messungen zeigen eine Überschreitung der Anhaltswerte nach DIN 4150 im Nachzeitraum. Bereits ohne Berücksichtigung einer Übertragungsfaktors (Verstärkung/ Übertragung der Schwingungen vom Erreich aufs Fundament, Wände und Decken) kommt es zu einer Überschreitung. Aus diesem Grund sind die nächstgelegenen Gebäude zur Bahnlinie baudynamisch zu entkoppeln.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist sowohl im Bestand als bei einer Durchführung der Planung nicht für die öffentliche Freizeit und / oder Erholung erschlossen. Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vorbereitet. Durch die Ergänzung der Wohnnutzung bleiben Freiflächen erhalten, in denen im privaten Raum zukünftig eine Erholung und Regeneration möglich wird. Die Planung sieht auch private Flächen für Kleinkinderspielflächen vor.

Während der Bauphase kommt es zu Beeinträchtigungen der privaten Erholungsnutzung in den angrenzenden Gartenbereichen. Da diese Beeinträchtigungen allerdings temporär auf die Bauphase begrenzt sind, werden sie als nicht erheblich bewertet.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Da das Plangebiet außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben liegt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Flora

Die Fläche des Plangebietes ist aktuell nur in den vorderen Bereichen, durch zwei Wohnhäuser mit angrenzender Scheune bzw. Garage, sowie eine freistehende Garage und einen Schuppen versiegelt. Das Hinterland ist durch eine brachliegende Gartennutzungen mit Einzelbäumen, Wiesen mit Gehölzstrukturen, sowie landwirtschaftliche Flächen

[4] Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (März 2025): Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten, Hilden, Hofstraße 150

(Streuobstwiese) geprägt. Angrenzend an das Plangebiet liegen weitere Gartenflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im östlichen Plangebiet stocken kleinere Koniferen, Weiß-Tannen (*Abies alba*) und Fichten mit geringem Baumholz. Im Bereich des südlichen Bestandsgebäudes, wie auch am nördlich danebenliegenden Grundstück, stehen zwei blaue Stechfichten (*Picea pungens 'Glauca'*) mit starkem Baumholz. Der Vorgartenbereich des Gebäudes ist vorwiegend mit Ziersträuchern (u. a. Rhododendren) bepflanzt. Im Gartenbereich nördlich des Bestandsgebäudes befindet sich zudem ein kleiner Gartenteich.

Im Übergang zum Nachbargrundstück befinden sich Gebüsche, überwiegend aus Haselsträuchern, Brombeeren und Eichen. Im nordwestlichen Bereich der Brachfläche hat sich ein dichtes Gebüsch aus Sträuchern und jungen Bäumen gebildet, u. a. mit Hartriegel, Brombeere, Holunder und Haselsträuchern.

Fauna

Die im Plangebiet befindlichen Gehölz-, Grün- und Gebäudestrukturen können als Nist- und Brutplatz für Vögel dienen, sowie als Tagesquartier oder Wochenstube für Fledermäuse. Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung[5] durchgeführt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde festgestellt, dass aufgrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualitäten auf der Vorhabenfläche, ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus der Gruppe der Libellen sowie der Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Für Fledermäuse können im Dachbereich des Hauptgebäudes, an der Lattung des Schuppens und in Aushöhlungen einiger Obstbäume Sommerquartiere nicht in Gänze und auf Dauer ausgeschlossen werden.

Da im Rahmen der Potentialabschätzung (ASP Stufe 1) geeignete Habitate für die planungsrelevanten Vogelarten Feldsperling (*Passer montanus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und Kleinspecht (*Dryobates minor*) gefunden wurden, wurde eine Brutvogelkartierung[6] durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden insgesamt 27 Brut- und Gastvögel im Plangebiet erfasst. Darunter befindet sich allerdings mit dem Mäusebussard nur eine einzige planungsrelevante Art, der als Gastvogel nachgewiesen wurde. Da Artenschutzprüfungen im Regelfall eine Gültigkeit von 5 Jahren haben, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[7] als Aktualisierung der Artenschutzprüfung erstellt. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden Kapitel erläutert.

Biologische Vielfalt

Das lokale Biotopgefüge wird primär durch die Brachflächen und die aufkommenden Gehölzstrukturen bestimmt. Die Gebäude bilden eine weitere Struktur. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße eine vielfältige Habitatstruktur.

---

[5] Umweltbüro Essen (Juli 2017): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung

[6] Dr. Ulf Schmitz (Juni 2018): Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzprüfung

[7] Dr. Ulf Schmitz (~~November 2024~~ Juli 2026): Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur zweiten Aktualisierung der ASP

Durch die anthropogene Überformung der Flächen und die Nähe zum Siedlungsraum sind allerdings überwiegend weit verbreitete Arten innerhalb des Plangebietes festzustellen.

5.2.2 Auswirkungen der Planung

Flora

Mit der Änderung der Nutzungsart des Plangebietes werden bau- und anlagebedingte Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen ermöglicht. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zuzüglich einer möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,6 vor. Zudem ist eine Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerung“ vorgesehen. Bei der Durchführung der Planung wird das Gebiet komplett überplant und die vorhandenen Biotope werden dadurch vollständig entfernt.

Allerdings kommt es durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu einer Eingrünung des Plangebietes. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wohn- und Gemeinschaftsgärten gärtnerisch zu gestalten und mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen. Dazu ist in jedem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Drei weitere standortgerechte Laubbäume sind im südlichen Plangebiet über eine zeichnerische Festsetzung verortet. Zur Abschirmung des Gebietes ist zudem eine Schnitt- oder Strauchhecke an der der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgehsehen.

Zur Auflockerung und Durchgrünung ist im Straßenraum die Pflanzung von 2 standortgerechten Laubbäumen in offenen Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestsubstratvolum von 12 m³ vorgesehen. Zudem sind die Dachflächen von Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

Eine Kompensation der Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Dazu wurden die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag[8] bilanziert. Dem ökologischen Wert des Bestandes von 24.070 Punkten (LANUV) steht ein Wert von 13.859 Biotopwertpunkten gegenüber, sodass zum rechnerischen Ausgleich ein externes Ausgleichserfordernis von 10.211 Punkten besteht. Der externe naturschutzfachliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist die „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2.

Fauna

Durch die o. g. Entwicklungen kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen innerhalb des Plangebietes. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde eine Potentialabschätzung[9], eine Brutvogelkartierung[10] in 2018 sowie eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung[11] durchgeführt.

---

[8] ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (~~10.12.2025~~ 04.08.2026): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“

[9] Umweltbüro Essen (Juli 2017): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung

[10] Dr. Ulf Schmitz (Juni 2018): Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzprüfung

[11] Dr. Ulf Schmitz (~~November 2024~~ Juli 2026): Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur zweiten Aktualisierung der ASP

Für die Artengruppe der Fledermäuse konnten 2018 Sommerquartiere in den Aushöhlungen einiger Obstbäume, an einer Lattung des Schuppens, im Dachbereich des Hauptgebäudes, in Teilen der Dachüberstände und in der Scheune nicht zweifelsfrei und auf Dauer ausgeschlossen werden. Da in der Zwischenzeit u. a. die Obstbäume gerodet und die Fenster und Rollladenkästen des Wohnhauses mit Brettern verschlossen wurden, bestehen aktuell lediglich im Dachbereich des Wohnhauses Spalten und Hohlräume die als potentielle Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten geeignet sind. Deshalb darf das Dach nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres abgerissen werden. Zudem sind zur Kompensation der potentiellen Fortpflanzungsstätten an den geplanten Gebäuden mindestens vier wartungsfreie Ganzjahresquartiere für Fledermäuse zu installieren.

Die Obstbäume mit Hohlräumen wurden bereits gefällt. Da der Verlust der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlenbäumen bislang nicht kompensiert wurde, ist an Bäumen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung ein Ausgleich zu erbringen. Dazu sind mindestens zwei Nisthilfen für Vögel und drei Fledermauskästen anzubringen. Diese Nisthilfen sind im Rahmen der Grünflächenpflege einer jährlichen Reinigung im Oktober zu unterziehen. Die Rodung der übrigen Gehölze (Bäume und Sträucher) sowie die Räumung und Planierung der Brachflächen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar stattfinden.

Da im Rahmen der Brutvogelkartierung, als planungsrelevante Art, lediglich der Mäusebussard als Gastvogel nachgewiesen wurde und das Plangebiet kein essentielles Nahrungshabitat für diese Art darstellt, sind Verstöße gegen Verbotstatbestände für planungsrelevante Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Beseitigung des Folienteichs im westlichen Plangebiet hat, zur Vermeidung von Beeinträchtigung, in der Zeit zwischen dem 15. November und dem 28. Februar zu erfolgen, da dieser einen potentiellen Lebensraum bzw. eine Fortpflanzungsstätte für nicht planungsrelevante Amphibienarten bietet. Als Ausgleichsmaßnahme sollte ein fischfreier Ersatzteich vorgesehen werden. Durch die Errichtung eines naturnahen Versickerungsbeckens wird im südwestlichen Plangebiet ein möglicher neuer Lebensraum für Amphibien geschaffen. *Da das Grundstück im nordöstlichen Plangebiet (Flurstück 195 + 196), auf dem sich der Teich und u. a. ein Mehrfamilienhaus befindet, nur von außen begutachtet werden konnte, ist eine erneute Prüfung dieser Fläche im Vorfeld von Abriss- und Neubaumaßnahmen erforderlich.*

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, *sowie einer ökologischen Begleitung von Abriss-, Fällungs- und Baumaßnahmen* keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden. Die erforderlichen bzw. empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in Kapitel 7.~~3~~ *8* aufgeführt.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes wird mit einem Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet gerechnet. Nachteilige Wirkungen auf die lokale biologische Vielfalt werden im Hinblick auf die Größe der Fläche allerdings nicht erwartet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden, durch die getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen, als nicht erheblich negativ eingestuft.

5.3 Schutzgut Boden / Schutzgut Fläche

5.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) stehen im Plangebiet die Bodentypen Braunerde und Gley an. Der Gleyboden steht im westlichen Bereich des Plangebietes an und wird aus schwach schluffigem Sand gebildet. Obwohl es sich bei einem Gley um einen grundwasserbeeinflussten Boden handelt, wird die Grundwasserstufe als äußerst Tief beschrieben. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.

Die Braunerde steht im östlichen Bereich des Plangebietes an und wird aus schwach schluffigem Sand gebildet. Als tiefgründiger Sand- und Schuttboden weist die Braunerde eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte auf und ist deshalb als schutzwürdig klassifiziert. Durch die anthropogene Nutzung in diesem Bereich ist allerdings von einer deutlichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen.

Böden mit dieser hohen Funktionserfüllung sind gemäß § 1 Abs. 1 Vorsorgegrundsätze des Landesbodenschutzgesetzes NRW (LBodSchG NRW) besonders zu schützen und von Planungen freizuhalten.

Im Rahmen eines orientierenden Baugrundgutachtens[12] wurde der Boden im Plangebiet durch insgesamt 8 Rammkernbohrungen und 8 Rammsondierungen bis in eine Tiefe von ca. 5 m unter Geländeoberkante untersucht. Der Boden im Plangebiet lässt sich in drei Schichten unterteilen. Dem rund 0,20 bis 0,50 m mächtigen Oberboden folgt eine schwach durchwurzelte Schicht aus schwach feinsandigen zum Teil sehr schwach schluffigen Mittelsanden mit örtlich sehr schwach kiesigen Beimengungen. Diese feinsandigen Mittelsande werden ab einer Tiefe von i. M. 3,20 m unter Geländeoberkante von einem zum Teil stark kiesigen Mittel- bis Grobsand unterlagert.

Durch Versickerungsversuche wurde ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert i. M. 1,8 x 10^{-5} m/s) ermittelt, sodass sich der Boden nach DIN 18130 Teil 1 (Wasser) als durchlässig charakterisieren lässt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen oder Mulden vor Ort ist möglich.

Altlasten/ Altstandorte

Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu möglichen Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Die Flächen des Plangebietes sind nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann erfasst. Auffüllungen wurden bei der Baugrunderkundung nicht festgestellt.

Fläche

Die Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch steigende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben. Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z. B. Parks und Grünflächen/ Gartenflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche die in der Vergangenheit durch eine Wohn- und Gartennutzung beansprucht wurde. Aktuell liegen weite Teile des Gebietes brach. Eine Versiegelung besteht im Bestand durch die Wohngebäude, den Schuppen und die Garagen

[12] F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (August 2020): Orientierendes Baugrundgutachten

sowie die Zuwegung und die Parkplatzflächen. Insbesondere die westlichen Flächen des Plangebietes sind im Bestand unversiegelt.

5.3.2 Auswirkungen der Planung

Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Boden möglich. Neben Bodenverdichtung und -versiegelung ist ein Ab- und Auftrag von Boden im Rahmen von Geländenivellierungen möglich.

Das Bauvorhaben führt anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden. Bei der Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen, nicht zuletzt als eine nicht vermehrbare Ressource, besonderen Schutz. Aufgrund der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden in der Regel als nicht reversibel angesehen werden.

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

Durch die Nachverdichtung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet könnten weitere Flächen versiegelt und so dem natürlichen Bodenhaushalt entzogen werden. Lediglich auf den Flächen die weiter unversiegelt bleiben (z. B. Gärten, Grünflächen), bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitergehend erhalten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die zulässigen Versiegelungen und die damit verbundene Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Durch verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (s. h. Kapitel 7.3) können die Eingriffe abgemildert werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch einzustufen.

Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll u. a. eine zurzeit brachliegende Gebäude- und Gartenstruktur einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies entspricht den Vorsatz des Flächenrecyclings. Durch die bestehende Infrastruktur sind für die Erschließung nur sehr untergeordnet neue Straßen notwendig. Die verkehrliche Anbindung ist bereits über die Anbindung an die Hofstraße gegeben.

Durch die Überplanung von brachliegenden Wohnflächen wird eine Inanspruchnahme von „unberührter Natur“ bzw. Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen verhindert. Es sind keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen. Vielmehr kommt es zu einer Nutzungs-intensivierung im Bereich der Wohnnutzung.

Da das Vorhaben auf einer bereits anthropogen geprägten Fläche entsteht und eine Nutzungsintensivierung einer zurzeit untergenutzten Fläche darstellt, wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erwartet.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer

Im Plangebiet bzw. in direkter Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer (Fließ-/ Stillgewässer). Es befindet sich im Plangebiet lediglich ein kleiner Zierteich.

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind nordwestlich des Plangebietes die Itter in rund 530 m Entfernung und in rund 470 m südöstlich der Garather Mühlenbach. Der Karnaper Graben verläuft rund 300 m südlich des Plangebietes.

Grundwasser

Das Plangebiet ist Teil eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes (Hilden-Karnap) mit der Schutzzone 3A. Hier soll der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleistet werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers der Niederung des Rheins. Der Rheingraben-Nord ist ein sehr ergiebiger Porengrundwasserleiter in silikatischem Gestein des Quartärs. Die Zustandsbewertung des Grundwasserkörpers ist sowohl in der Menge als auch in der Chemie als gut klassifiziert.

Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen des Kreises Mettmann. An den Messtellen „MAX G W PAULI P1“ (LGD-Nr. 036460620) „MAX G W PAULI P2“ (LGD-Nr. 036460631) und „MAX G W PAULI P3“ (LGD-Nr. 036460643) wurde zwischen 1961 und 2008 der Grundwasserstand erfasst. Die Messwerte können als repräsentativ für die Umgebung der Messtellen angenommen werden. Bei einer Geländehöhe von rund 45-47 m NHN ergibt sich mit den angegebenen mittleren Wasserständen von 39,70- 39,89 m NHN (niedrigster Wasserstand: 37,53 m NHN; höchster Wasserstand 42,39 m NHN) ein Flurabstand von rund 5 – 7 m im Plangebiet.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung[13] und von Versickerungsversuchen an drei Stellen im Plangebiet wurde kein eingespiegelter Grundwasserhorizont bis in eine Tiefe von 5,00 m angetroffen. Schicht- und Stauwasser nach niederschlagsreichen Episoden ist innerhalb des gewachsenen Bodens allerdings möglich.

Da das Plangebiet im Bestand überwiegend nicht versiegelt ist, versickert das Niederschlagswasser aktuell zum größten Teil vor Ort und wird der Grundwasserneubildung zugeführt.

Hochwasser

Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebietes.

Nach Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwassern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung.

Ein geringes Hochwasserrisiko ist westlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse (außerhalb des Geltungsbereichs) bei niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ500) mit maximal 0,5 m Überschwemmungstiefe zu verzeichnen.

[13] F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (August 2020): Orientierendes Baugrundgutachten

Starkregen

Im Zuge des Klimawandels nehmen Extremwetterereignisse wie Starkregen und damit einhergehende Überflutungen immer mehr zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde 2021 vom Ing.- Büro Fischer Teamplan eine Starkregengefahrenkarte für die Stadt Hilden erstellt.

Es wurden drei verschiedene Szenarien nach dem Starkregenindex der Emscher-genossenschaft und des Lippeverbandes simuliert.

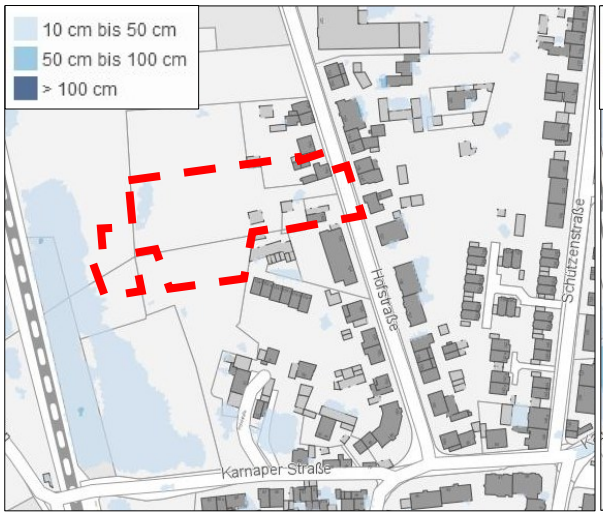


Abbildung 2: Starkregengefahrenkarte, Szenario 1 - Starkregenindex 5 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2025)

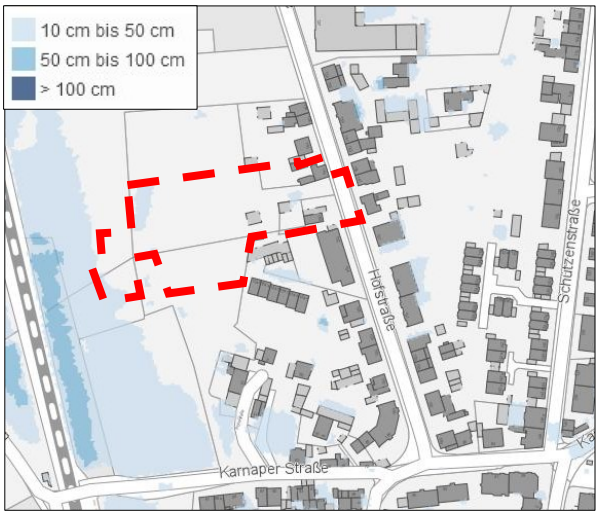


Abbildung 3: Starkregengefahrenkarte, Szenario 2 - Starkregenindex 7 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2025)

Szenario 1 modelliert einen intensiven Starkregen (Stufe 5). Im Plangebiet kommt es bei einem entsprechenden Starkregen nur sehr lokal im Bereich von Senken insbesondere im nordwestlichen Plagebiet zu einer Überflutung mit Wasserhöhen zwischen 10 und 50 cm (vgl. Abb. 2). Das Szenario 2 bildet einen außergewöhnlichen Starkregen (Stufe 7) ab. Die Starkregenkarte für das Plangebiet entspricht mehr oder weniger dem des ersten Szenarios, lediglich die Ausdehnung der Überflutungsbereiche nimmt geringfügig zu (vgl. Abb. 3). Zudem kommt ein Überflutungsbereich am südwestlichen Rand des Plangebietes hinzu.

Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte, Szenario 3 - Starkregenindex 10 (© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, bearbeitet ISR 2025)

Das dritte Szenario zeigt die Auswirkungen eines extremen Starkregens (Stufe 10). Hierbei kommt es aufgrund der topographischen Gegebenheiten besonders im westlichen Bereich zu großflächigen Überflutungen (vgl. Abb. 4). Togografisch bedingt sammeln sich westlich und südwestlich des Plangebietes östlich der Bahngleise und nördlich der Karnaper Straße größere Wassermassen an. Bei einem extremen Starkregenereignis kommt es dadurch zu einer Einstauung des Niederschlagswasser bis ins westliche Plangebiet. Es werden Wassertiefen von über 100 cm am südwestlichen Rand des Plangebietes erreicht. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung liegen die Einstauhöhen überwiegend bei bis zu 50 cm. In kleineren Senken sind lokal auch Einstauhöhen bis 100 cm möglich. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden überwiegend Einstauhöhen von bis zu 100 cm dargestellt.

5.4.2 Auswirkungen der Planung

<u>Oberflächengewässer</u>

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist folglich auszuschließen. Der Zierteich im nordöstlichen Plangebiet stellt ein anthropogenes Gewässer dar. Auch bei einer Überplanung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu befürchten.

<u>Grundwasser</u>

Die geplante Bebauung führt im Plangebiet zu einer Versiegelung bislang unversiegelte Bodenbereiche, wodurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt oder ganz unterbunden werden. Durch eine Versiegelung kommt es u. a. zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushalts wie z. B. einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotenzials. Aufgrund einer siedlungstypischen Bebauung und dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen verbleiben weiterhin ungestörte Bodenbereiche, in denen eine lokale Versickerung weiterhin möglich bleibt. Mit der geplanten ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers im südwestlichen Plangebiet sowie innerhalb der geplanten Hausgärten kann weiterhin eine lokale Versickerung stattfinden, wodurch grundlegende Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes gewahrt bleiben. Somit kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verhindert, bzw. verringert werden.

<u>Niederschlagswasser</u>

Durch Versickerungsversuche wurde die Versickerungseignung des Bodens untersucht und bestätigt. Die Vorgaben gemäß Landeswassergesetz NW zur Versickerung vor Ort können eingehalten werden.

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

Starkregen

Mit Umsetzung der Planung kommt es besonders im westlichen Plangebiet zu einer großflächigen Neuversiegelung und damit zu einer Minderung der Fläche, auf der anfallende Niederschläge zurückgehalten und versickern können.

Zum Schutz vor Überflutungen bei einem extremen Starkregenereignis ist im Rahmen der weiteren Planung sowie der detaillierten Entwässerungsplanung dem Bebauungsplan nachgelagert ein Überflutungsnachweis zu führen sowie Schutzmaßnahmen vor Überflutungen zu treffen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet.

5.5 Schutzgut Klima / Schutzgut Luft

5.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

Klima

Die Stadt Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Nach der Klassifikation von Köppen zählt Nordrhein-Westfalen insgesamt zum warm gemäßigten Regenklima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22 °C und die des kältesten Monats über -3 °C bleibt. Die mittlere Jahrestemperatur in Hilden lag im Zeitraum 1981 bis 2010 bei 10 - 11°C. Im gleichen Zeitraum sind Niederschlagssummen von 800 - 900 mm pro Jahr zu verzeichnen. Die Sonnenscheindauer pro Jahr lag bei 1.500 - 1.550 Stunden.

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV[14] werden für das Plangebiet zwei verschiedene Klimatope dargestellt. Klimatope sind Strukturen, die ähnliche klimatische Bedingungen aufweisen. Diese werden u. a. durch die Flächennutzung, die Vegetationsart und die Bebauungsdichte bzw. den Versiegelungsgrad bestimmt.

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes wird ein Freilandklimatop dargestellt (vgl. Abb. 5). Dieses Klimatop zeichnet sich u. a. durch einen ungestörten Temperatur-/ Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlungsprozesse aus. Freilandbiotope besitzen eine wichtige (Austausch-) Funktion als Kaltluft- und/oder Frischluftproduktionsgebiete für klimatische Ungunsträume wie stark versiegelte Stadtflächen. Der übrige Teil des Plangebietes wird als ein Klimatop des Vorstadtklimas dargestellt. Vorstadtklimatope zeichnen sich durch meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen mit schwachen Wärmeinseln, einen ausreichenden Luftaustausch und meist gute wohnklimatische Gunsträume aus.

[14] Seit dem 01. April 2025 rechtliche Nachfolger: Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK)

Abbildung 5: Klimatopkarte (Quelle: © GeoBasis-DE/BKG 2020, © Geobasis NRW 2020, Planet Observer, © LANUV 2020, bearbeitet ISR 2025)

In der Klimaanalysekarte des LANUV wird für den südwestlichen Teil des Plangebietes und die umliegenden Freiflächen ein mittlerer Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom > 300 bis 1500 m³/Sekunde) dargestellt (vgl. Abb. 6). Für das restliche Plangebiet sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen wird eine mäßige nächtliche Überwärmung (rosa) angegeben, wobei die Teilbereiche östlich der Hofstraße als Klimawandelvorsorgebereich (braune Schraffur) ausgewiesen werden.

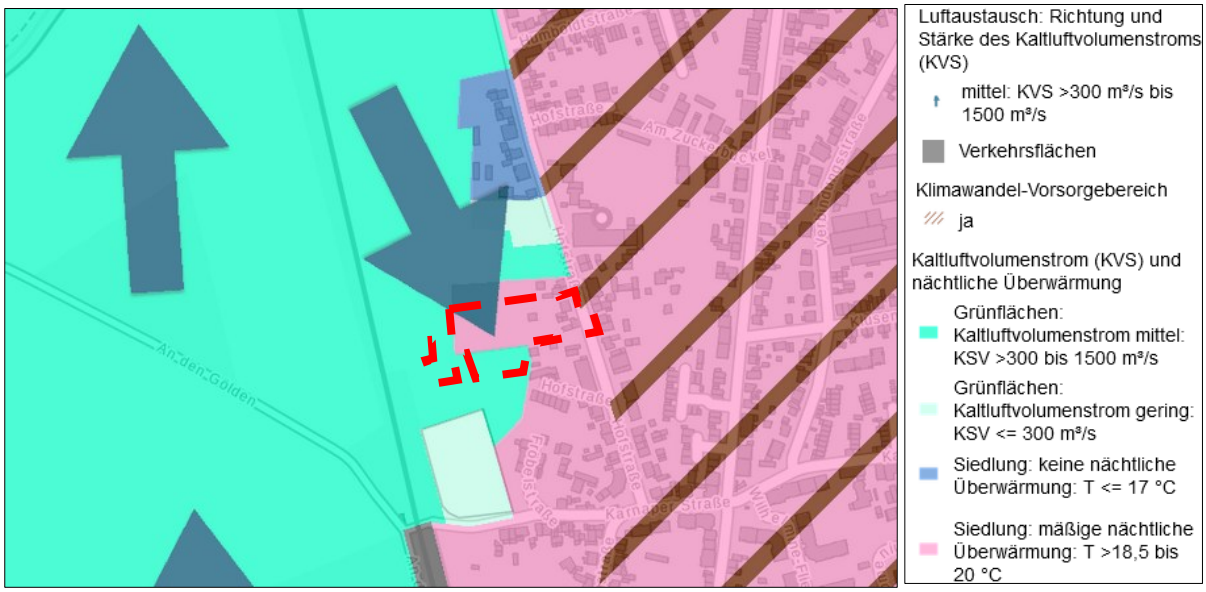


Abbildung 6: Klimaanalysekarte (nachts) für das Umfeld des Plangebietes (Quelle: © GeoBasis-DE/BKG 2020, © Geobasis NRW 2020, Planet Observer, © LANUV 2020, bearbeitet ISR 2025)

In der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen der Stadt Hilden“ wird der bebaute Bereich des Plangebietes als Siedlungsbereich mit einer geringen bioklimatischen Belastung dargestellt (vgl. Abb. 7). Der nördliche Bereich ist als bioklimatisch neutraler Bereich ausgewiesen und die Grünflächen bzw. die landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Bereich als Flächen mit einer geringen Kaltluftlieferung.

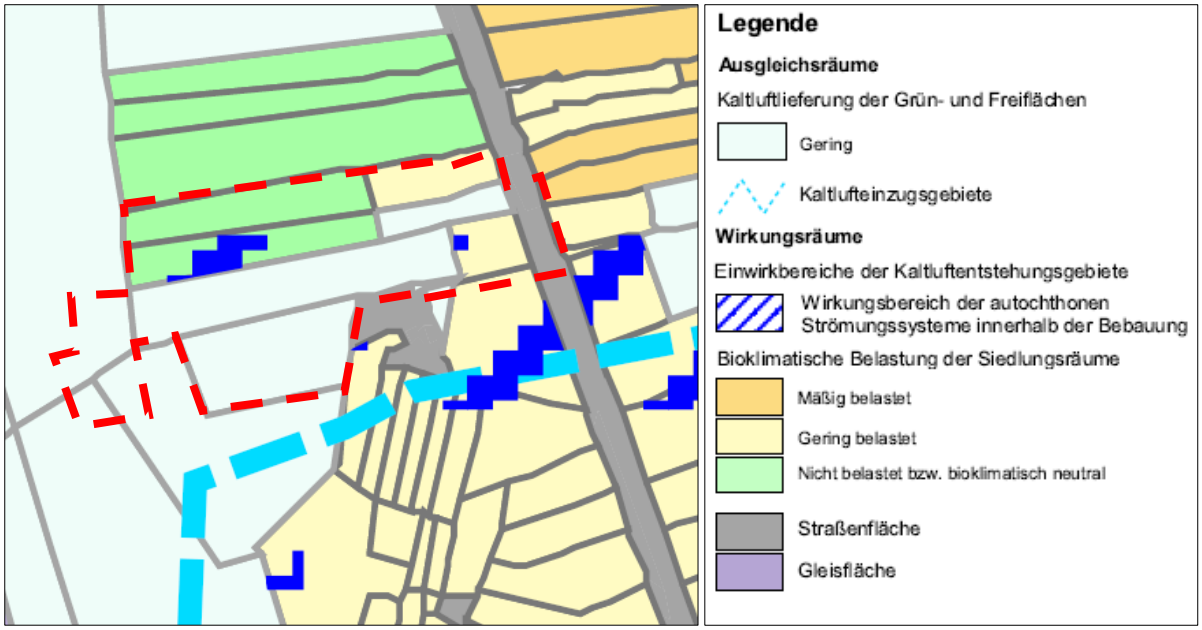


Abbildung 7: Auszug aus der Karte "Klima- und immissionsökologischen Funktionen in der Stadt Hilden" (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Dezember 2008, bearbeitet ISR 2025)

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ wird der nördliche Bereich als ein klimatisch günstiger Siedlungsbereich und der südliche Bereich als Grün- und Freifläche mit einer mittleren stadtklimatischen Bedeutung dargestellt.

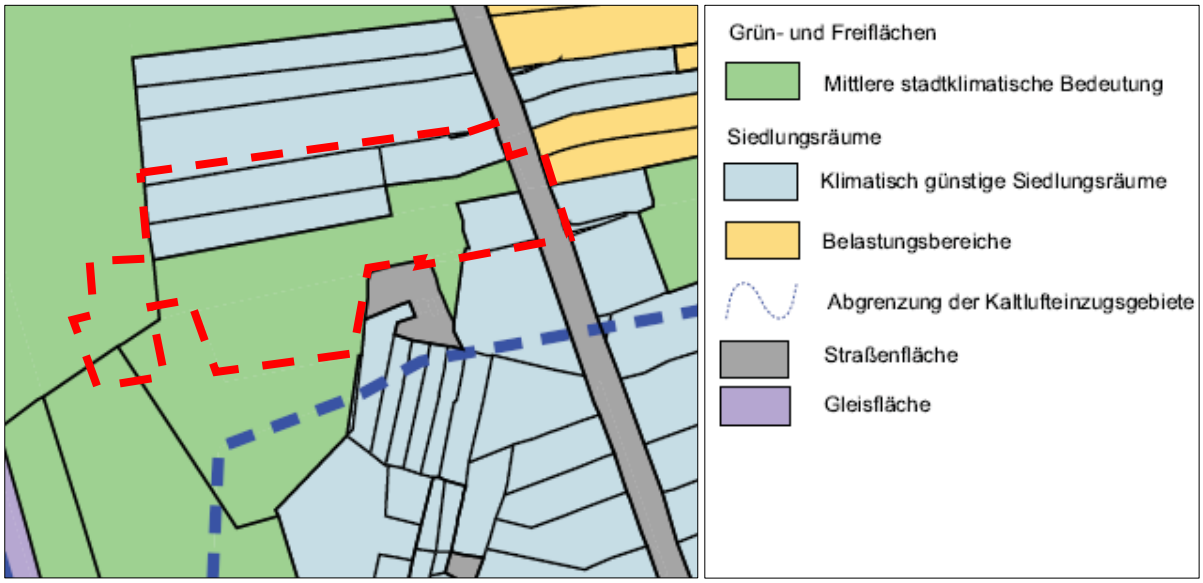


Abbildung 8: Auszug aus der Karte "Klima- und immissionsökologischen Funktionen in der Stadt Hilden, Planungshinweise Stadtklima" (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Dezember 2008, bearbeitet ISR 2025)

<u>Luft</u>

Für die Stadt Hilden existiert kein Luftreinhalteplan.

Im Plangebiet finden sich aktuell lediglich ein Emittent, der die Luftqualität beeinträchtigen könnten. Das südliche Wohngebäude ist bereits freigezogen, sodass hier keine Emissionen durch Hausbrand entstehen. Bedingt durch die angrenzenden Verkehrsstrukturen (Bahnlinie und Straßen) besteht für das Plangebiet eine verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung.

Im Bereich des Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befindet sich keine Messstation der Luftqualitätsüberwachung (LUQS) des Landesamts für Natur, Umwelt und

Verbraucherschutz NRW (LANUV). Die nächste Messstation liegt rund 1,5 km nordwestlich des Plangebietes im Zentrum von Hilden. Entsprechend sind genauere Aussagen über die lufthygienische Situation nicht möglich. Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage der vom LANUV durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen werden. Das Emissionskataster Luft des LANUV zeigt bei den verkehrsbedingten Emissionen sowie bei den Kleinfeuerungsanlagen überwiegend hohe bis sehr hohe Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen an. Die industriellen Emissionen werden lediglich gemeindegebietsscharf dargestellt und zeigen für Hilden bei den Treibhausgasen überwiegend sehr geringe Werte an. Bei den Schwermetallen sowie den organischen und anorganischen Stoffen werden keine berichtspflichten Emissionen mit einer Ausnahme angezeigt. Für Toluol wird eine sehr geringe Belastung angezeigt. Allgemein kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet als vorbelastet beschrieben werden.

Luftschadstoffe sind im Plangebiet und dessen Umgebung insbesondere auf den Verkehr und Hausbrand zurückzuführen und gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus. Erhebliche Belastungen werden derzeit nicht erkannt.

5.5.2 Auswirkungen der Planung

Klima

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden klimaaktive Vegetationsbestände überplant. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sollen weiterhin Flächen vorgehalten werden, die die negativen kleinklimatischen Auswirkungen von versiegelten Flächen und Baukörpern vermindern.

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist aufgrund der höheren Versiegelungsrate mit einer Veränderung des Freilandklimatops zu einem Vorstadtklimatop zu rechnen. Aufgrund einer siedlungstypischen Bebauung, dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen kann dennoch der Einfluss des Versiegelungsgrads abgemildert werden. Zudem sind durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen positive Effekte auf das Mikroklima, das Retentions- und Filtervermögen zu erwarten.

Als Anpassungsmaßnahme ist im Plangebiet die Schaffung von Wohn- und Gemeinschaftsgärten, die Pflanzung von Bäumen sowie eine Begrünung der Vorgärten mit einem Ausschluss von Schottergärten vorgesehen.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan die extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen vor. Neben der Aufwertung der Lebensraumfunktionen führt eine Dachbegrünung durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu einer Minderung des Spitzenabflusses, sowie zu einer kleinklimatischen Verbesserung durch Verdunstung und Feinstoffbindung. Des Weiteren kann durch die geplante Dachbegrünung ein Beitrag zur nächtlichen Kaltluftproduktion des Raumes aufrecht erhalten bleiben.

Nach dem Klimagutachten der Stadt Hilden haben Siedlungsbereiche mit einer günstigen bioklimatischen Situation eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Bei der Planung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Ausrichtung der Neubauten parallel zur Kaltluftströmung
- Geringe Bauhöhen
- Möglichst wenig Versiegelung (hohe Vegetationsanteile bewahren).

Dem Plangebiet wird aufgrund seiner geringen Größe und dem damit verbundenen geringen Kaltluftvolumen nur eine untergeordnete Rolle für das Klima im Stadtteil zugeschrieben. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-)Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des

Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Luft

Durch die Umsetzung der Planung kann mit einer Veränderung der Schadstoffemissionen gerechnet werden. Die geplante Erschließung der Fläche führt zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, sowohl im Plangebiet als auch auf den umliegenden Straßen. Somit ist mit steigenden verkehrsbedingten Emissionen sowie betriebsbedingten Emissionen z. B. durch Hausbrand zu rechnen. Auch wenn durch die Planung Emissionen aus Hausbrand zunehmen werden, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet energieeffiziente Wohnungen entstehen werden, die dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und im Verhältnis zur Bestandssituation ist die Veränderung, auch aufgrund des innerstädtischen Kontextes als gering einzustufen.

Baubedingt ist temporär mit einer Steigerung der Schwerlastverkehre zu rechnen.

5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

5.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist aktuell eine überwiegend brachliegende Siedlungsfläche mit freigezogenen Gebäuden und größeren Gartenflächen. Von der Hofstraße besteht keine direkte Sichtbeziehung zu den großflächigen Grünstrukturen im rückwärtigen Plangebiet. Diese werden durch die Wohngebäude und die Garagen, sowie Gehölze abgeschirmt. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die Wohnnutzung mit Hausgärten an der Hofstraße gekennzeichnet. Im Südwesten liegt ein Bolzplatz und Kleingärten sowie im Westen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von der Bahntrasse begrenzt ist. Der Blick nach Westen lässt weite Sichtbeziehungen über die landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzgruppen am Stadtrand zu. Nordwestlich des Plangebietes wurde eine Streuobstwiese angelegt.

Insgesamt ist das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die Bahntrasse und die Wohnnutzung als teilweise vorbelastet zu bezeichnen.

5.6.2 Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Siedlungs- in den Freiraumbereich. Infolge der Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich von Brachflächen wird die Naturnähe und Eigenart der Landschaft weiter abnehmen.

Durch die Eingliederung des Bauvorhabens in die bestehende Wohnbebauung und den damit verbundenen Anschluss an den Stadtrand kann ein geschlossenes Ortsbild geschaffen werden. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild kann als gering bewertet werden. Die Bahntrasse stellt hier bereits eine Barriere zum weiter westlich gelegenen Landschaftsraum dar.

5.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

5.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Die Stadt Hilden und damit auch das Plangebiet liegen in der Kulturlandschaft Rheinschiene, die geprägt ist durch den zentral liegenden Rheinstrom und durch römische Siedlungsstrukturen.

Auf dem Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Es sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden.

5.7.2 Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Nach §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Gemeinde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Erhebliche negative Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A nicht erwartet.

5.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden abiotischen und biotischen Schutzgüter stellen sich als komplexes Wirkungsgefüge dar, sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Ausgehend von den Wirkfaktoren des Vorhabens sind besonders schutzgutübergreifende Umweltauswirkungen (Wechselwirkungen) in Bezug auf die Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme von Bedeutung. Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens, die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung) oder Erholungsnutzung auswirkt. Das heißt, es entsteht teilweise eine Wirkungskette. Durch den Verlust von natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen kommt es zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate.

Da sich das Plangebiet im Bestand als in großen Teilen unversiegelte Fläche darstellt, sich die Versiegelungsbilanz durch die Planung demnach stark verändert und das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr über die gesamte Fläche dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt würde, sind Maßnahmen notwendig die erheblichen negative Auswirkungen bzw. kumulierende Wechselwirkungen verhindern. Durch die Herstellung einer ortsnahen

Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen im südwestlichen Plangebiet sowie für die einzelnen Baugrundstücke über Kastenrigolen kann gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser dem Boden-Wasserhaushalt weiter zugeführt wird und keine wesentliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate entsteht.

Der erhöhte Versiegelungsgrad führt zudem zu einem Verlust bzw. einer Veränderung von Vegetations-/ Biotopstrukturen mit ihren Folgewirkungen auf faunistische Habitatstrukturen (z. B. Veränderung typischer Lebensgemeinschaften).

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziell vom Planvorhaben ausgelösten Eingriffe in die Natur und Landschaft entwickeln würde.

Mit Verzicht auf den Bebauungsplan würde die aktuelle Nutzung wie bisher weiter bestehen bleiben können. Die brachliegende Fläche könnte sich ohne Eingriffe naturnah entwickeln und so positive Auswirkungen auf die Flora und Fauna bewirken. Das Bestandsgebäude Hofstraße 150 ist im aktuellen Zustand nicht bewohnt und aufgrund einer Schadstoffbelastung auch nicht bewohnbar. Bei einer ausbleibenden Sanierung oder einem Rückbau könnte das Gebäude weiter verfallen. Bei einem voranschreitenden Verfall ist möglicherweise ein Austrag der vorhandenen Schadstoffe in die Umgebung denkbar.

Allerdings ist auch eine Neuaufnahme der Nutzung der Bebauung und der Gartenflächen prinzipiell denkbar und damit eine intensivere Nutzung möglich. Aufgrund der sehr hohen Sanierungskosten ist dabei eher von einem Rückbau und einem Neubau auszugehen. Dieser könnte aufgrund der Einordnung des östlichen Plangebiets entlang der Hofstraße als Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans dichter und mit einer größeren Tiefe erfolgen als im aktuellen Bestand.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter gegenüber dem Basisszenario zu erwarten. Eine Ausnahme bildet der Fall eines vollständigen Verfalls des Bestandsgebäudes und eines möglichen Austrags der vorhandenen Schadstoffe.

7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

7.1 Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffizienz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.2 Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Klimawandel sind mit hoher Wahrscheinlichkeit neben einer Zunahme der Durchschnittstemperaturen im langjährigen Mittel auch Zunahmen von sogenannten

Extremwetterereignissen zu erwarten und vorsorgend in der Planung zu berücksichtigen. Neben Maßnahmen die das Lokalklima begünstigen können, sind dies des weiteren Maßnahmen, die die eigentlichen Planungsziele (hier Entwicklung eines Wohnquartiers) vor den negativen Auswirkungen des Klimawandels bewahren können und/ oder zu dessen Minimierung beitragen können. Beispielsweise stellen effiziente Dämmsysteme solche Maßnahmen dar, da sie ein wirksamer Schutz gegen Hitze und Kälte darstellen können und gleichzeitig den Energiebedarf von Gebäuden reduzieren. Auch die Wahl von Pflanzenarten und deren Standorten kann unter Umständen eine Anfälligkeit gegenüber der klimatischen Entwicklung bedeuten. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird z. B. die Verdunstungsrate gefördert, um den Wärmeinseleffekt, insbesondere in den Sommermonaten abzuschwächen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. darzustellen, welche klimaoptimierenden Maßnahmen für Gebäude zu einer weiteren Abschwächung der Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Auswirkungen der erwartbaren Starkregen-ereignisse können durch Grünflächen und Dachbegrünungen gemindert werden.

7.3 Gefahrenschutz / Risiken und Katastrophen

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen relevantem Umfeld befinden sich zurzeit und nach Umsetzung der Planung keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht.

Erdbeben

Die Erdbebengefährdung wird in DIN ~~4149~~ EN 1998-1 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0. Erdbeben in dieser Zone überschreiten mit einer 90-prozentigen Wahrscheinlichkeit in 50 Jahren nicht eine Stärke von 6,0 – 6,5. Für übliche Hochbauten sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen zu ergreifen.

Der Standort ist der Untergrundklasse T zuzuordnen. Diese beinhaltet Übergangsgebiete zwischen felsartigen Gesteinsuntergründen und tieferen Beckenstrukturen mit mächtigen Sedimentverfüllungen, sowie flachgründige Sedimentbecken.

Kampfmittel

Nach Information des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen nach Auswertung von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen, keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Brandschutz

Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

Hochwasser/Starkregen

Eine Gefahr durch Hochwasser besteht im Plangebiet nicht. Bei einem extremen Starkregenereignis sind jedoch insbesondere im westlichen Plangebiet Überflutungen möglich (vgl. Kapitel 5.4.1). Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis mit einer Empfehlung von Maßnahmen einer hochwasserangepassten Architektur im betroffenen Bereich aufgenommen.

7.4 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen (vorrangig zu verwerten, nachrangig zu beseitigen). Im Zuge der nachgelagerten Abbruch- und Genehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die wohnbauliche Nutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben im Zuge der Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist dargelegt, dass ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern grundsätzlich möglich ist.

7.5 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planfestlegungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen resultieren.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Planungen oder Vorhaben bekannt.

7.6 Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch Baumaschinen und LKW-An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm sowie potentiell durch Erschütterungen. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen.

7.7 In Betracht kommende andere Planungsalternativen

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Alternativen zur Ausweisung als Wohngebiet vor. Dies ist mit der Siedlungsrandlage des Plangebietes zu begründen. Eine Nutzung z. B. als Industrie- oder Gewerbegebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als unwahrscheinlich zu betrachten. Eine reine Nutzung als Grünfläche wird aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs als nicht sinnvoll erachtet. Da es sich um bereits in Teilen erschlossene Fläche handelt, ist diese im Sinne der Nachverdichtung ein wichtiger Standort für die Stadt Hilden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten in Form einer unterschiedlichen Dichte und Tiefe der Wohnbebauung wurden in drei verschiedenen Varianten geprüft. Die FDP-Fraktion hat in einem Antrag eine Variante eingereicht, in der drei Mehrfamilienhäuser in Nahbereich zur Hofstraße errichtet werden sollen und das Hinterland als Freifläche teilweise unbebaut bleibt.

In der zweiten Variante sind 5 Mehrfamilienhäuser entlang einer Stichstraße angeordnet sowie zwei Einfamilienhäuser im Nahbereich zur Hofstraße. Die dritte Variante sieht einen Baukörper entlang eines Stickwegs sowie einen daran anschließenden Garagenhof vor. Das Hinterland bleibt wie bei der ersten Variante unbebaut.

Alle Varianten bedeuten eine zum Teil deutliche Reduzierung der Wohneinheiten. Dies würde zum einen den (öffentlich geförderten) Wohnraum deutlich reduzieren und zum anderen die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden. Zudem sind bei Variante 1 und 2 Fremdgrundstücke betroffen, die sich nicht im Zugriff der Stadt bzw. des Investors befinden.

Ein weiteres Problem stellt der Schallschutz dar. Dieser ist in allen Varianten nicht abschließend geklärt. In der Variante 2 ist zwar eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie aufgenommen, wie das Schallgutachten zeigt, stellt diese aber keinen adäquaten Lärmschutz dar bzw. das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist zu hinterfragen.

Mit dem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes (= Nullvariante) würde die aktuelle Nutzung wie bisher weiter bestehen bleiben können. Zudem könnte längs der Hofstraße eine Neubebauung gemäß § 34 BauGB erfolgen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen würden als Grünfläche (Gartenland) erhalten bzw. im Rahmen des § 34 in Teilen durch z. B. Garagenhöfe entwickelt werden.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren.

Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 Abs. 1 BNatSchG), wonach

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags[15] wurden in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die Auswirkungen auf die Biotopstrukturen untersucht. Die ökologische Wertigkeit des Bestandes unter Berücksichtigung der lokalen Biotopstrukturen und der Bewertung nach § 34 BauGB wird mit + 24.070 Punkten (LANUV) bewertet. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 139A wird dem Plangebiet nach Umsetzung der Planung eine Biotopwertigkeit von + 13.859 Punkten zugeordnet. Somit entsteht ein Defizit von - 10.211 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen wird. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist die „Obstwiese Hofstraße“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2.

Verbindliche Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung:

<u>Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Artenschutz:</u>

- Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind

[15] ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (10.12.2025 *überarbeitet 04.08.2026*): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“

entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 sowie der RAS LP-4 während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen
- Durchführung der erforderlichen Rodungsarbeiten in einem möglichst kurzen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode und der Reproduktionszeit der Tiere (01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres)
- Beseitigung des Folienteichs in den Wintermonaten (15. November bis 28. Februar) und Herstellung eines Ersatzteiches
- Abriss der Dachbereich des Wohngebäudes im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar)
- Installation von 3 Nistkästen für Vögel (mind. ein Kasten für den Star) und 3 Nisthilfen für Fledermäuse an Bäumen im Plangebiet oder dem direkten Umfeld
- Installation von mindestens 4 wartungsfreien Ganzjahresquartieren für Fledermäuse an den geplanten Gebäuden im Plangebiet
- *Ökologische Begleitung von Abriss-, Fällungs- und Baumaßnahmen*
- *erneute artenschutzrechtliche Prüfung der Flurstück 195 + 196 im Vorfeld von Abriss- und Neubaumaßnahmen*

Schutzgut Boden / Wasser:
- Einhalten der für Bodenarbeiten maßgeblichen Vorgaben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben)
- Bodenverdichtungen im Zuge der Bautätigkeit sind im Sinne eines funktionierenden Bodenhaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu beheben (ggf. leichtes Aufreißen und Einsaat).
- Bei der Umsetzung des Vorhabens sind Grünflächen vor vermeidbaren Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen im Zuge der Bautätigkeit durch einen festen Bauzaun zu schützen.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.
- Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, etc.) ist festzuschreiben (Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen).
- Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsflächen abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots).
- Werden bei Erdbauarbeiten Veränderungen/Auffälligkeiten des Bodens (u. a. Geruch, Farbe, Einlagerungen) erfasst, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu informieren.

Weitergehende empfohlenen Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Artenschutz:
- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach

oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend vermieden wird. Als Leuchtmittel sollten LED-Beleuchtungen mit warmweißer Lichtfarbe und einem geringem Blaulicht- oder UV-Anteil (1.000-2.700 Kelvin) vorgesehen werden.
- Neu zu errichtende Gebäude sollten so gestaltet werden, dass Vogelschlag in Folge großer Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, vermieden wird.

Schutzgut Boden / Wasser:
- Nach Möglichkeit Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen (Stellplatz- und Wegebau).
- Nach Möglichkeit Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Flächen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.

Schutzgut Klima:
- Im Bereich der Dachflächen wird zusätzlich zur Begrünung der Carports bzw. Garagen auch bei den Hauptbaukörpern das Aufbringen von Dachbegrünungen empfohlen. Sie wirken einer Überhitzung des Plangebietes entgegen. Durch die mögliche offene Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Untersuchungsmethoden/ Fachgutachten

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Umweltbüro Essen, 31.07.2017

Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur *zweiten* Aktualisierung der ASP, Dr. Ulf Schmitz, ~~*18.11.2024*~~ *30.07.2026*

Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzprüfung, Dr. Ulf Schmitz, 26.06.2018

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, ~~*10.12.2025*~~ *04.08.2026*

Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten, Hilden, Hofstraße 150, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 12.03.2025

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

Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Bebauungsplan Nr. 139A „Hilden Hofstraße“ Stadt Hilden, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, 03.11.2025

Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und der Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, UCON GmbH, 18.07.2013

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist in Abbildung 1 und im Bebauungsplan Nr. 139A dargestellt. Inhaltlich werden alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren zum derzeitigen Verfahrensstand keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist es Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (die Gemeinde), im Rahmen des sogenannten „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Hilfsmaßnahmen ergreifen zu können.

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z. B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Luftreinhaltepläne, aktualisierte Verkehrslärmkarten) verwiesen. Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Untere Immissionsschutzbehörde) nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bebauungsplans insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Umsetzung und Entwicklung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich sind durch die Untere Naturschutzbehörde zu beobachten.

Bei Festsetzung der Pflanzbindungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist drei Jahre nach Entwicklung durch die Stadt Hilden eine Ortsbegehung zur Kontrolle vorzunehmen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüteüberwachung erkannt werden.

Spezielle Monitoringmaßnahmen über die allgemeinen Maßnahmen hinaus sind nicht vorzusehen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A „Hofstraße 150 mit Hinterland“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnbauliche Entwicklung des Areals geschaffen werden. Das Plangebiet stellt eine der wenigen, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Bereich der Stadt Hilden mit einem guten Nachverdichtungspotential dar.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen, einschließlich Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Darüber hinaus werden weitere Umweltbelange gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches betrachtet, hierzu gehören u. a. Störfallrisiko, kumulative Wirkungen und der Umgang mit Abfall und Abwässern.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde zu einer Veränderung der aktuell überwiegend brachliegenden wohnbaulichen Nutzung mit großzügigem Gartenbereich hin zu Allgemeinen Wohngebieten mit den entsprechenden Flächenversiegelungen führen.

<u>Ergebnis der Umweltprüfung:</u>

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland und dem damit verbundenen Vorhaben teilweise starke Einflüsse auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit durch lärmbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, sind neben der Gebäudestellung mit Lärmschutzwänden weitere Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen nachzuweisen. Hierbei wird auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung hingewiesen.

Es kommt zu einer Versiegelung aktuell unversiegelter Bereiche. Dies bedingt Beeinträchtigungen des Bodens sowie des Boden-Wasser-Haushalts. Aufgrund der geplanten Maßnahmen im Bereich der Niederschlagsentwässerung und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen können die Eingriffe allerdings abgemildert werden. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können die Einflüsse auf die geprüften Schutzgüter reduziert werden.

Die geplanten Eingriffe in bestehende Grünstrukturen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Das Ausgleichserfordernis von - 10.211 Biotopwertpunkten (LANUV) wird über das Ökokonto der Stadt Hilden kompensiert.

Haan, ~~12.01.~~07.08.2026

Bearbeitung:

M.Sc. Lisa Neugebauer

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Telefon: 02129 / 566 20 90
E-Mail: mail@isr-planung.de

10 Literaturverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN UND DIN-VORSCHRIFTEN

BAUGB – BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 (BGBI. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL *8 ABSATZ 2* DES GESETZES VOM *23. JULI* 202*6* (BGBI. 202*6* I NR. *226*).

BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) IN DER FASSUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBI. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03. JULI 2023 (BGBI. 2023 I NR. 176).

BBODSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDESBODENSCHUTZGESETZ) VOM 17. MÄRZ 1998 (BGBI. I S. 502), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 7 DES GESETZES VOM 25. FEBRUAR 2021 (BGBI. I S. 306).

BBODSCHV- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 09. JULI 2021 (BGBI. I S. 2598, 2716).

BIMSCHG – BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17. MAI 2013 (BGBI. I S. 1274), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL *3* DES GESETZES VOM *18. JULI* 202*6* (BGBI. 202*6* I NR. 18*3*).

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) VOM 29. JULI 2009 (BGBI. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 48 DES GESETZES VOM 23. OKTOBER 2024 (BGBI. 2024 I NR. 323).

BWALDG - GESETZ ZUR ERHALTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT (BUNDESWALDGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 2. MAI 1975 (BGBI. I S. 1037), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 112 DES GESETZES VOM 10. AUGUST 2021 (BGBI. I S. 3436).

DSCHG NRW – NORDRHEIN-WESTFÄLISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (DENKMALSCHUTZGESETZ) *VOM 13.APRIL 2022 (GV.NRW. 662), DAS DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 21. JULI 2026 (GV.NRW. S. 537) GEÄNDERT WORDEN IST.*

~~*GEG – GESETZ ZUR EINSPARUNG VON ENERGIE UND ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN ZUR WÄRME- UND KÄLTEERZEUGUNG IN GEBÄUDEN (GEBÄUDEENERGIEGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. AUGUST 2020 (BGBL. I S. 1728), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 16. OKTOBER 2023 (BGBL. 2023 I NR. 280).*~~

GMODG - GESETZ ZUR EINSPARUNG VON ENERGIE UND ZUR MODERNISIERUNG DER WÄRMEVERSORGUNG IN GEBÄUDEN (GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ) VOM 08. AUGUST 2020 (BGBI I S. 1728), DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL DES GESETZES VOM 23. JULI 2026 (BGBI. 2026 NR. 226) GEÄNDERT WORDEN IST.

LFOG – LANDESFORSTGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESFORSTGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 24. APRIL 1980, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 ABSATZ 14 DES GESETZES VOM 11. MÄRZ 2025 (GV. NRW. S. 288).

LNATSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. NOVEMBER 2016 (GV. NRW. S. 934), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 ABSATZ 16 DES GESETZES VOM 11. MÄRZ 2025 (GV. NRW. S. 288)

LWG NRW – WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESWASSERGESETZ) IN DER FASSUNG DES ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG WASSER- UND WASSERVERBANDSRECHTLICHER VORSCHRIFTEN VOM 08. JULI 2016 (GV. NRW. S. 559), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 17. DEZEMBER 2021 (GV. NRW. S. 1470).

UVPG – GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. MÄRZ 2021 (BGBI. I S. 540), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL *1*2 DES GESETZES VOM 2*2. JULI* 202*6* (BGBI. 2025 I NR. *224*)

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Gesetz vom *22. Juli 2026* (BGBl. I S. *224*)

DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten (Stand: 06.2018)

DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Stand: 07.2014)

DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (Stand: 05.1998)

DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben (Stand: 09.2019)

DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Stand: 06.2016)

Planwerke

Bezirksregierung Düsseldorf: Regionalplan Düsseldorf

Fischer Teamplan (2021): Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten für die Stadt Hilden

Geo-Net Umweltconsulting GmbH (2008): Klima- und immissionsökologische Funktionen der Stadt Hilden

Geo-Net Umweltconsulting GmbH (2008): Klima- und immissionsökologischen Funktionen in der Stadt Hilden, Planungshinweise Stadtklima

Kreis Mettmann: Landschaftsplan

Stadt Hilden: Flächennutzungsplan

Umweltbüro Essen (2001): Grünordnungsplan der Stadt Hilden

Gutachten zur Bauleitplanung

Dr. Ulf Schmitz (~~*18.11.2024*~~ *30.07.2026*): Hofstraße 150 und Hinterland in Hilden artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur *zweiten* Aktualisierung der ASP

Dr. Ulf Schmitz (2018): Kartierung planungsrelevanter Brutvögel im Plangebiet Hofstraße 150 in Hilden, Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artenschutzprüfung

F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (2020): Orientierendes Baugrundgutachten

Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (März 2025): Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten, Hilden, Hofstraße 150

Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR (November 2025): Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Bebauungsplan Nr. 139A „Hilden Hofstraße“ Stadt Hilden

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (10.12.2025 *überarbeitet 04.08.2026*): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland“

UCON GmbH (2013): Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M

DEUTSCHLAND GMBH UND DER AKZO NOBEL PACKAGING COATINGS GMBH MIT PLANUNGEN IN DEREN UMFELD

UMWELTBÜRO ESSEN (2017): GUTACHTERLICHE EINSCHÄTZUNG ZUR BETROFFENHEIT DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES GEM. § 44 BNATSCHG, ARTENSCHUTZPRÜFUNG STUFE 1 – VORPRÜFUNG

ABFRAGEN VON GEODATEN ÜBER

WWW.FLUSSGEBIETE.NRW.DE

WWW.ELWASWEB.NRW.DE

WWW.GEOPORTAL.NRW

WWW.LINFOS.NATURSCHUTZINFORMATIONEN.NRW.DE

WWW.KLIMAANPASSUNG-KARTE.NRW.DE

WWW.TIM-ONLINE.NRW.DE

WWW.UVO.NRW.DE

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Colt Technology Services GmbH - Bereich Nord**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anmerkung: Für den angefragten Bereich ist kein Leitungsbestand von COLT Technology Services GmbH vorhanden. Diese Aussage bezieht sich nur auf die Anfragefläche (KML) und nicht auf den ausgewiesenen Puffer! Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme

Die BIL-Anfrage 20260429-0167 wurde vom BIL-Teilnehmer erhalten und beauskunftet.

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**euNetworks GmbH**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anhänge: ste_ungnahme (241258_ste_ungnahme.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**EXA Infrastructure Germany GmbH**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

GasLINE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen

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

Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung

[redacted]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20260429-0167 213887	29.04.2026	BIL	**20260405987**	**29.04.2026**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. GasLINE ist Eigentümerin eines deutschlandweiten Kabelschutzrohr(KSR)-Anlagennetzes mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-Kabeln.

Innerhalb des von Ihnen vorgegebenen Projektbereichs verlaufen keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:
Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

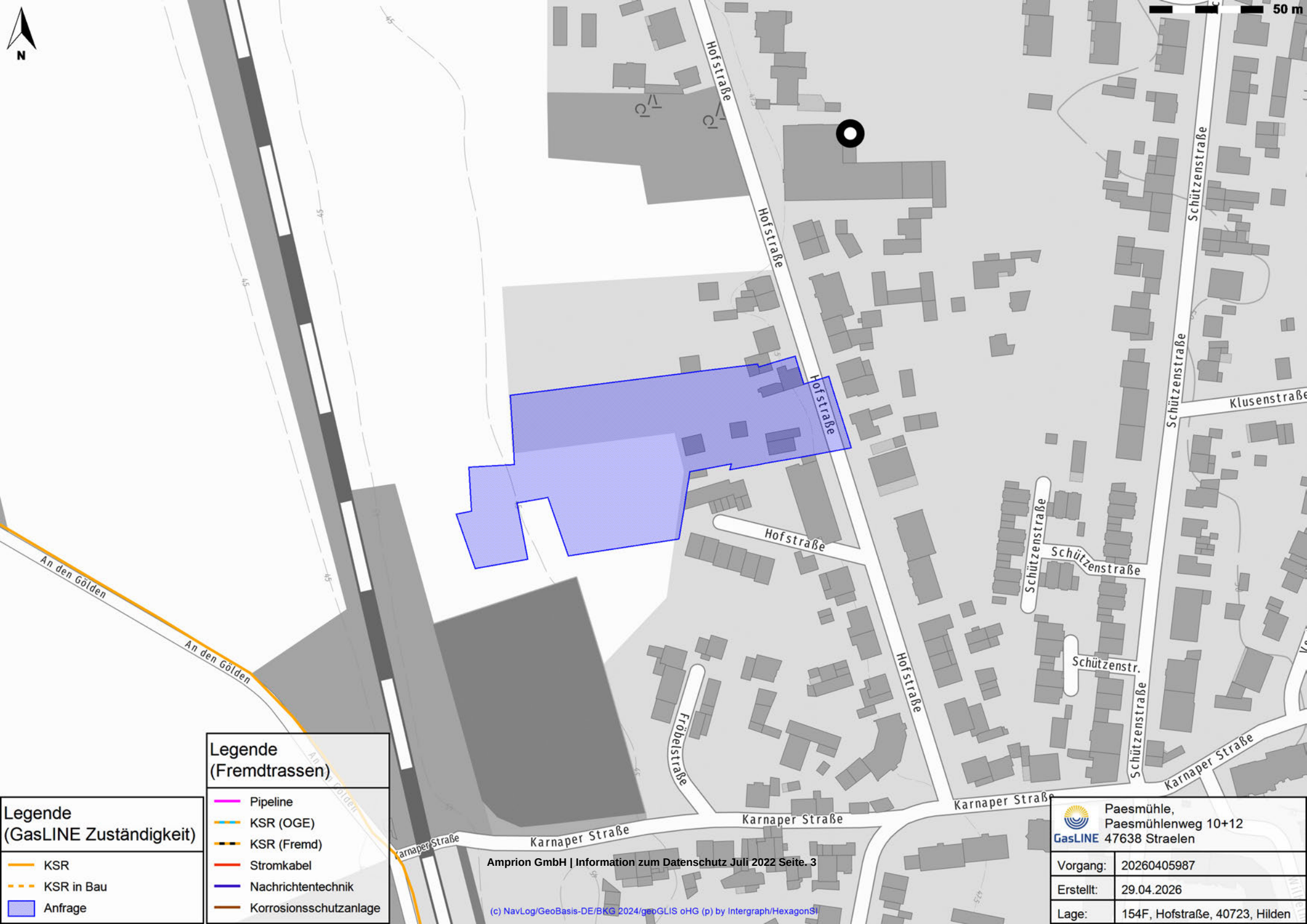
Anlagen

Übersichtskarte

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.


N
50 m
Hofstraße
Hofstraße
Hofstraße
Hofstraße
Hofstraße
Schützenstraße
Schützenstraße
Schützenstraße
Schützenstraße
Schützenstr.
Klusenstraße
Fröbelstraße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
An den Gölden
An den Gölden
Legende
(GasLINE Zuständigkeit)
KSR
KSR in Bau
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
Pipeline
KSR (OGE)
KSR (Fremd)
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2024/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI
GasLINE
Paesmühle,
Paesmühlenweg 10+12
47638 Straelen
Vorgang: 20260405987
Erstellt: 29.04.2026
Lage: 154F, Hofstraße, 40723, Hilden

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**GasLINE GmbH**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anmerkung: Bitte beachten Sie unbedingt unsere beigefügte Stellungnahme! Anhänge: 20260405987 ste ungnahme gesamt (241200_20260405987_ste ungnahme_gesamt.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH · Postfach 104803 · 40039 Düsseldorf

Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung
[redacted]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Netzführung & Geodaten

Höherweg 200
40233 Düsseldorf
Telefon: +49(0)211 821 8107
E-Mail:
leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de
Internet: www.netz-duesseldorf.de

Datum: 29.04.2026 09:32:38

Auskunftsnummer: 20260429_0011_V01 - BIL-Auskunft 20260429-0167

Grund der Anfrage: Planung / Grundstücke/Liegenschaften
X: 355326, Y: 5669268

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

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland Planungsträger: Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung Planverfahren: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Verfahrensart: Bebauungsplanung Laufzeit: 29.04.2026 - 03.06.2026

Bauzeitraum: 29.04.2026 bis: 03.06.2026

Guten Tag [redacted]

die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte den beigefügten Planauszügen.

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar. Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.

Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.) über die tatsächliche Lage der im

Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen. Darüber hinaus sind die Hinweise der Schutzanweisung zwingend zu beachten.
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden. Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

Folgende von der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH beauftragte Stellen sind zu benachrichtigen:

Informationen vor Baubeginn
Über die Ausführung jeder Baumaßnahme ist spätestens 14 Tage vor Beginn, schriftlich unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren: **Betrieb Netze & Anlagen**
E-Mail: baubeginn@netz-duesseldorf.de

Bei Baubeginn müssen die gültigen Leitungsbestandspläne auf der Baustelle vorliegen.

Kran- und Gerüstaufstellung
Das Aufstellen eines Baukrans oder Baugerüstes über erdverlegten Versorgungsanlagen ist grundsätzlich abzustimmen: **Projektierung, Bauleitung & Sonderdienste**
E-Mail: planung@netz-duesseldorf.de

Bohrspülverfahren
Über die Ausführung geplanter Bohrspülverfahren ist spätestens 14 Tage vor Beginn, schriftlich unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit mit Bohrplanungsunterlagen zu informieren:
Leitungsauskunft
E-Mail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

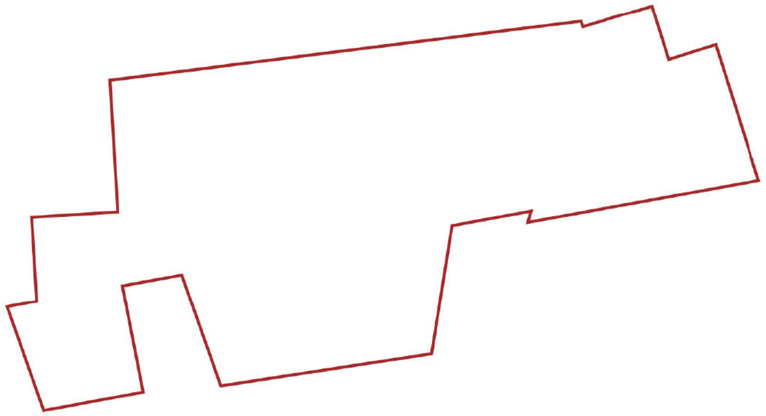
Freundliche Grüße

i.A.
Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

Anlagen

Auskunftsübersicht
Planauszüge der Sparten: Gas, Wasser, Fernwärme, Strom, Öffentliche Beleuchtung
Automatischer Anhang: 20260429_0011_V01_Erklärfilm Leitungsauskunft.png, 20260429_0011_V01_Schutzanweisung.pdf
DXF (falls vorhanden):
Auf Grund vorhandener Baustellen - Feldbücher / Montageskizzen:

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022 Seite. 3



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

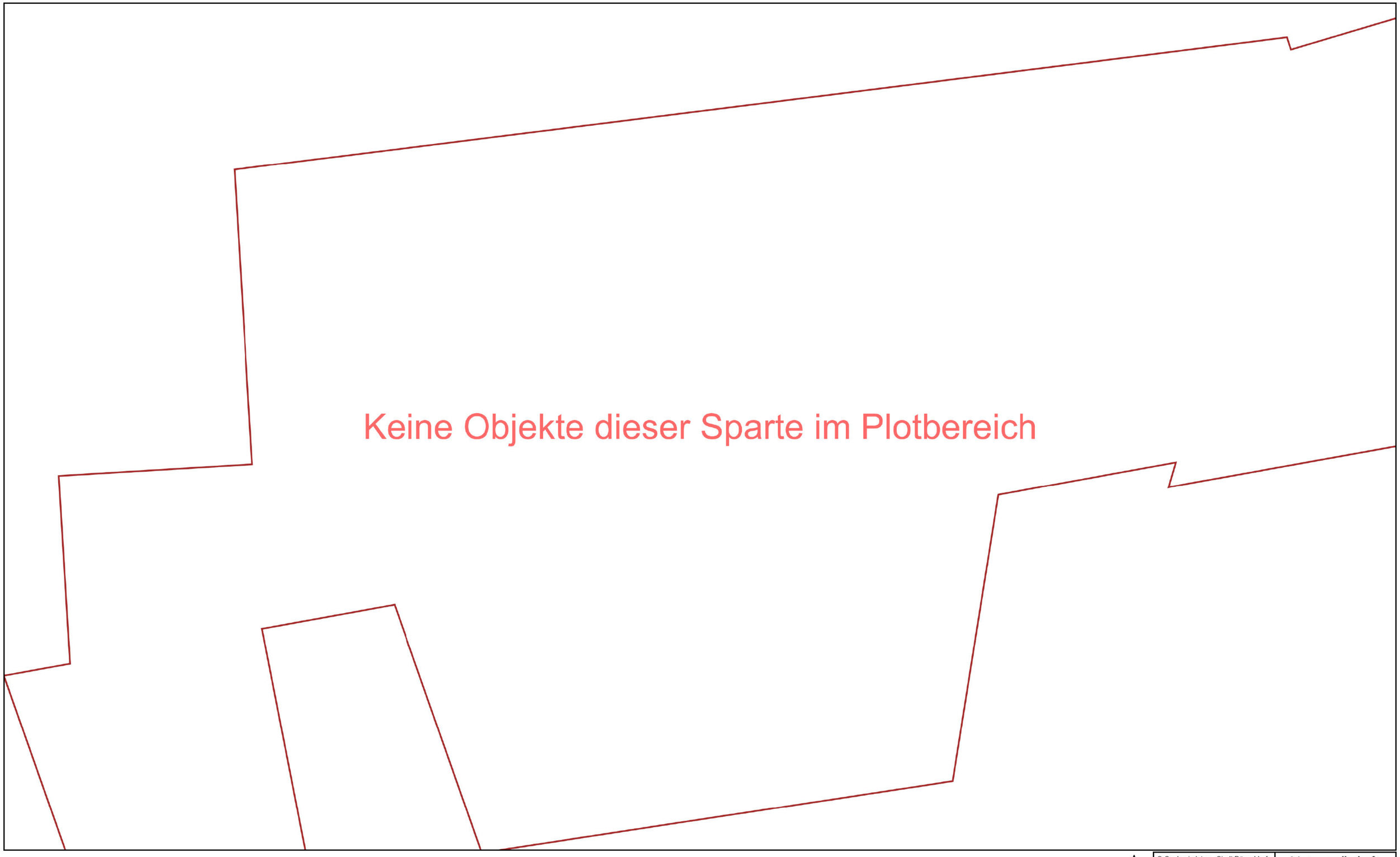
Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 1000	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:48
Planwerk: Beleuchtung	Ausk.nr: 20260429_0011_V01

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Anschrift: Höherweg 200
40233 Düsseldorf



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

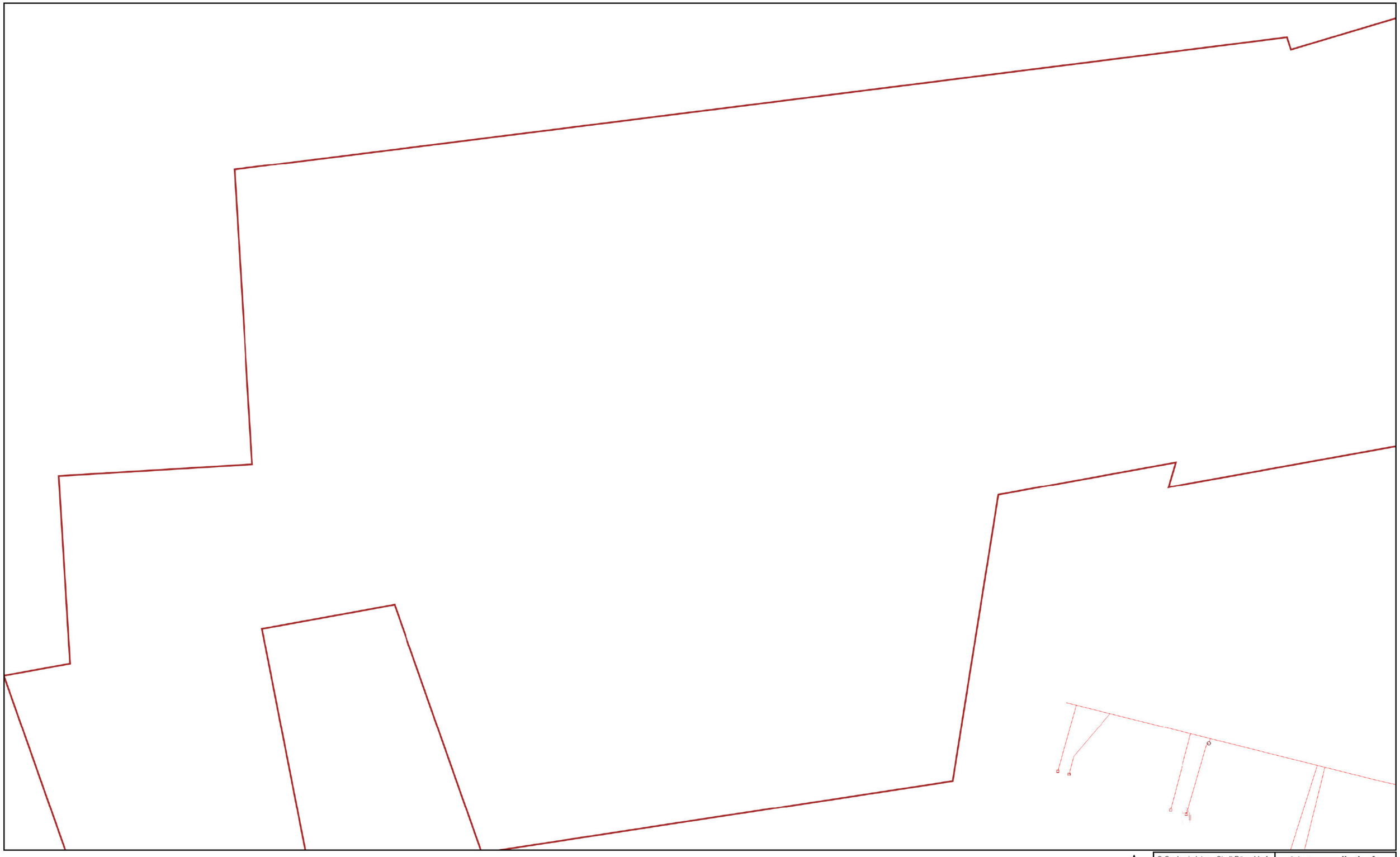
N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf, Vermessungs- und Liegenschaftsamt - 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:48
Planwerk: Fernwaerme	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf
Tel.: 0211/821-8107 EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de	



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

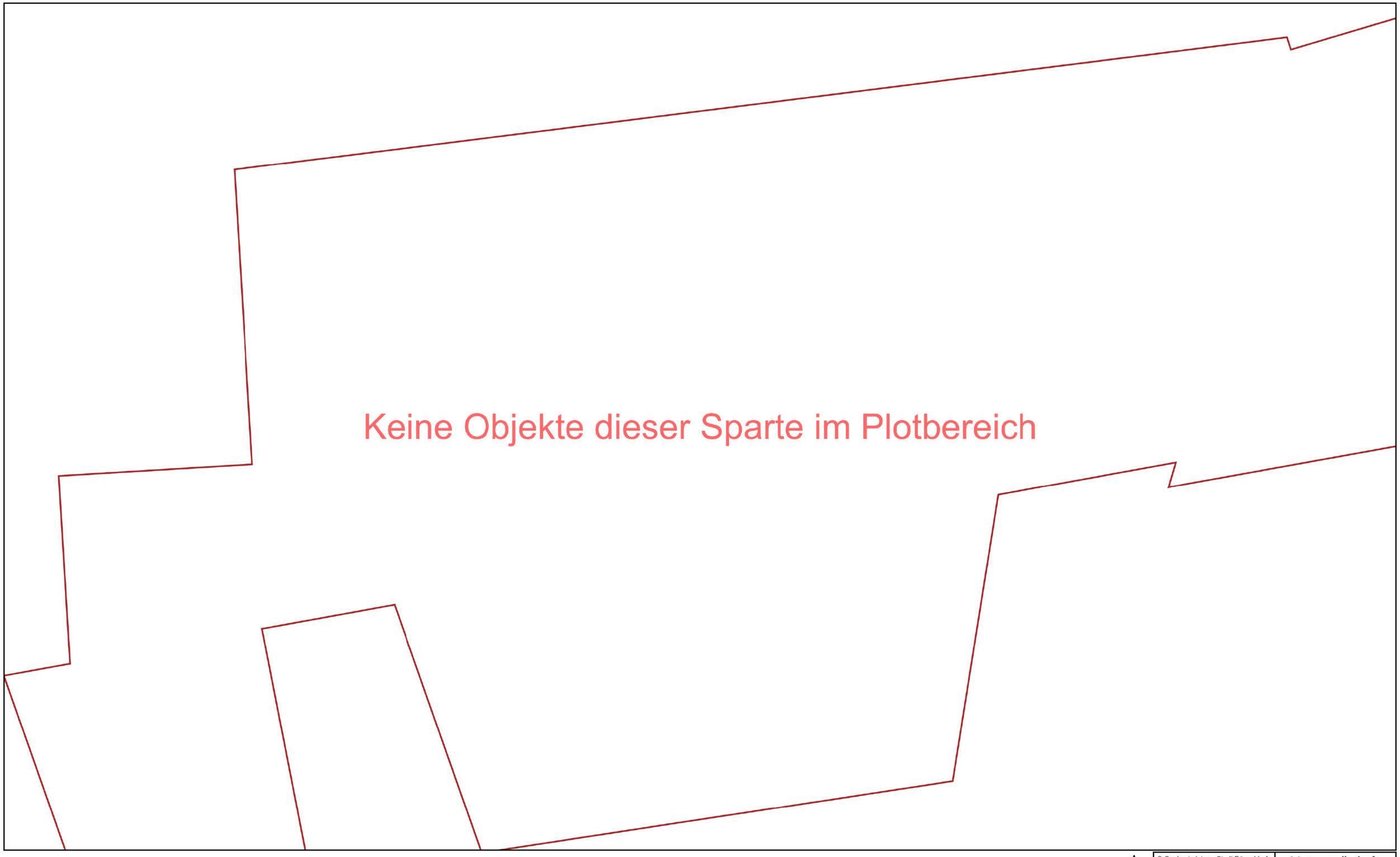
N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:52
Planwerk: Gas	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf
Tel.: 0211/821-8107 EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de	



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

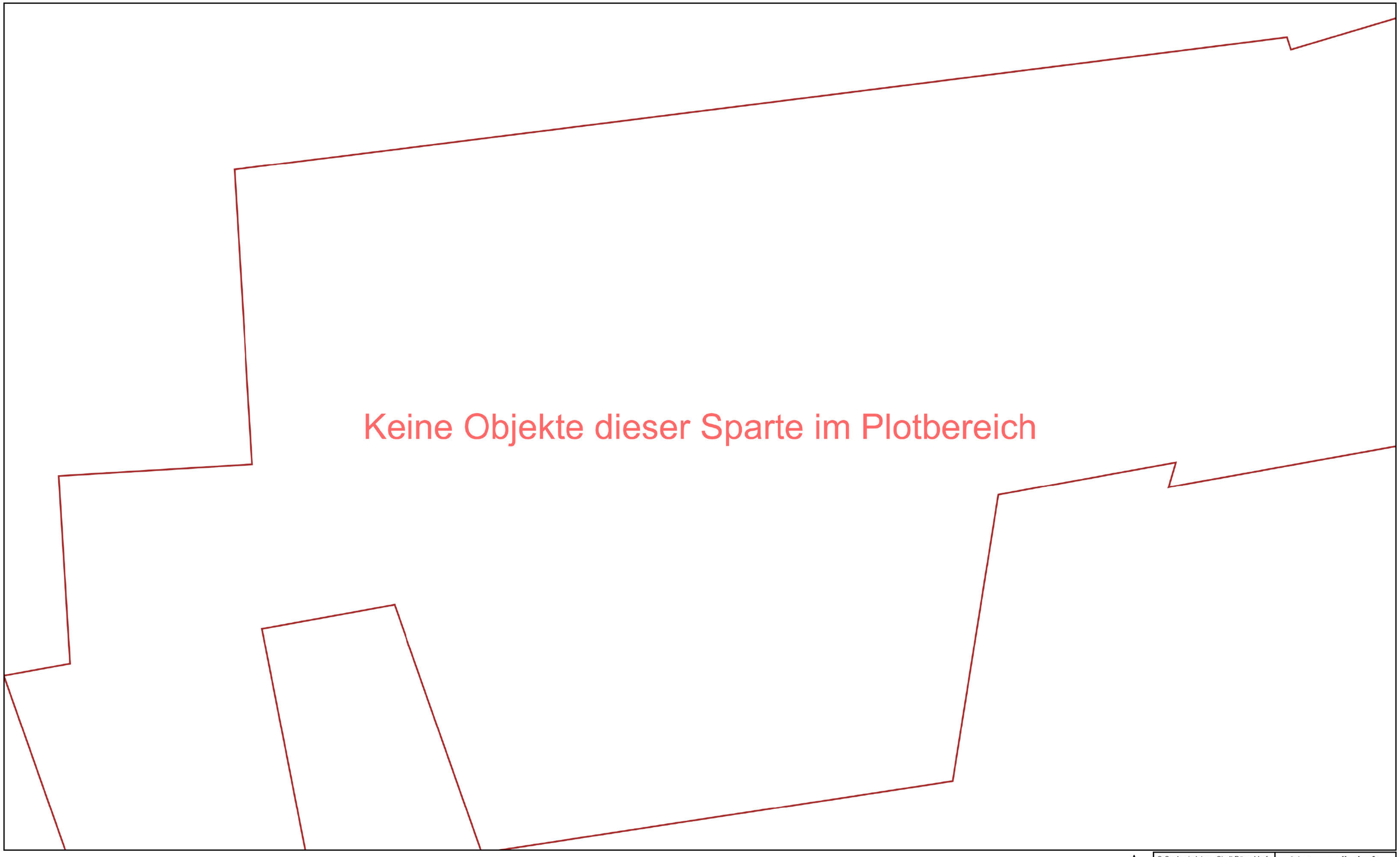
© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf, Vermessungs- und Liegenschaftsamt - 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:52
Planwerk: Strom_Bestand_Bunt	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

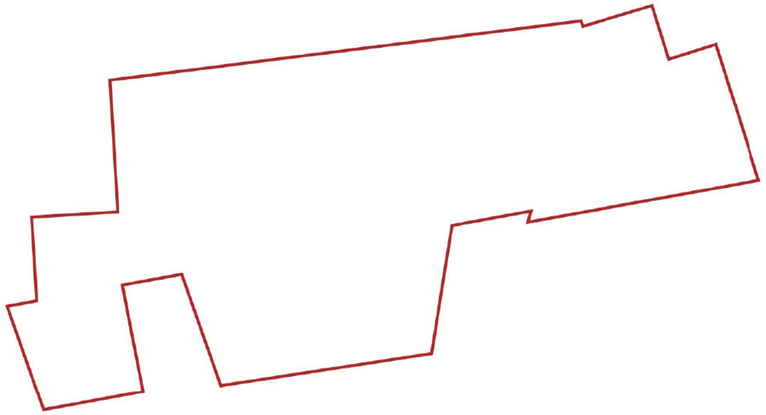
N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf, Vermessungs- und Liegenschaftsamt - 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:53
Planwerk: Wasser	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf
Tel.: 0211/821-8107 EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de	



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669181

Maßstab: 1 : 1000	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:41
Planwerk: Beleuchtung	Ausk.nr: 20260429_0011_V01

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Anschrift: Höherweg 200
40233 Düsseldorf

Keine Objekte dieser Sparte im Plotbereich

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

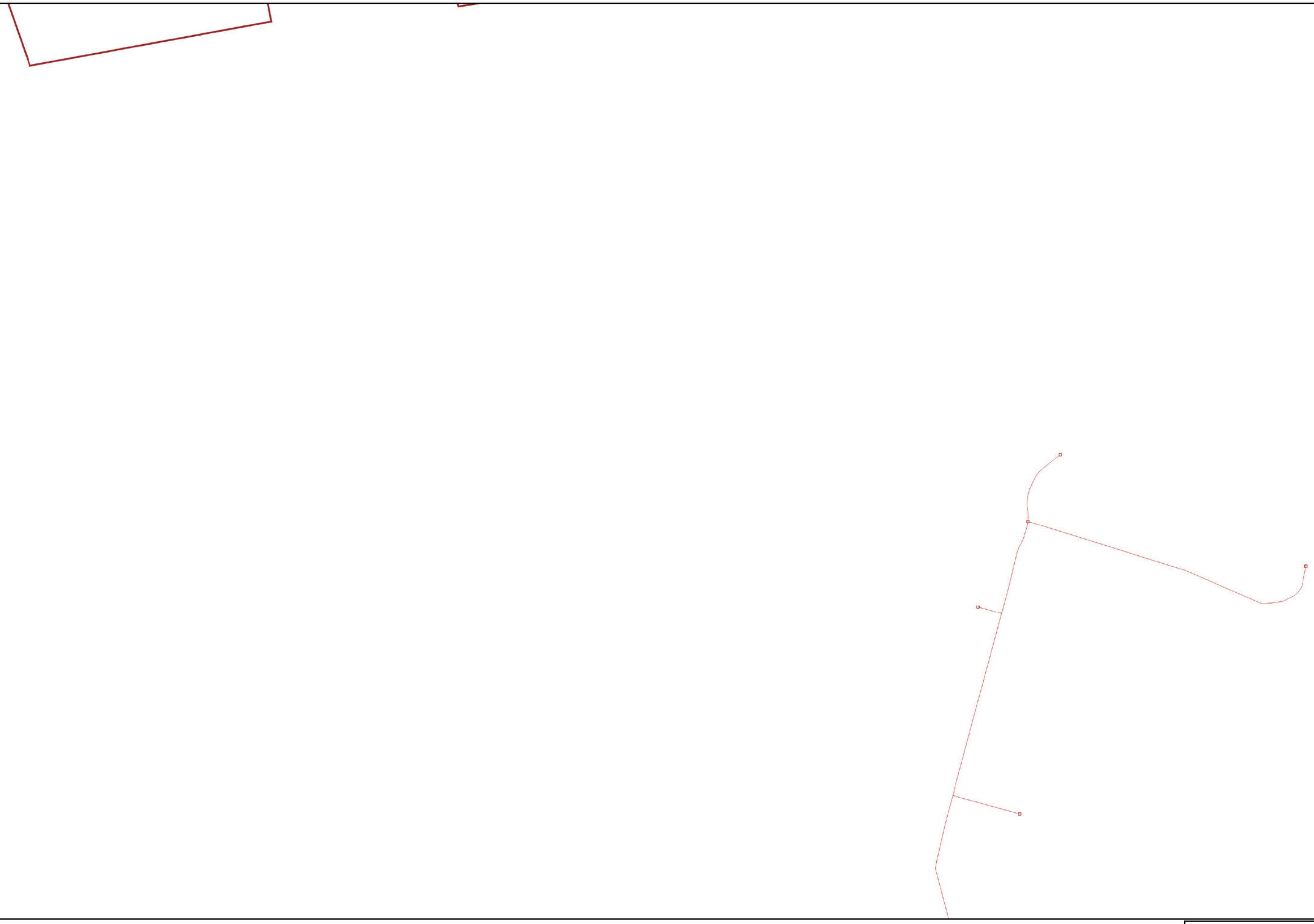
Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669181

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:41
Planwerk: Fernwaerme	Ausk.nr: 20260429_0011_V01

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Anschrift: Höherweg 200
40233 Düsseldorf



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669181

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:43
Planwerk: Gas	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Keine Objekte dieser Sparte im Plotbereich

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669181

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:43
Planwerk: Strom_Bestand_Bunt	Ausk.nr: 20260429_0011_V01

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Anschrift: Höherweg 200
40233 Düsseldorf

Keine Objekte dieser Sparte im Plotbereich

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

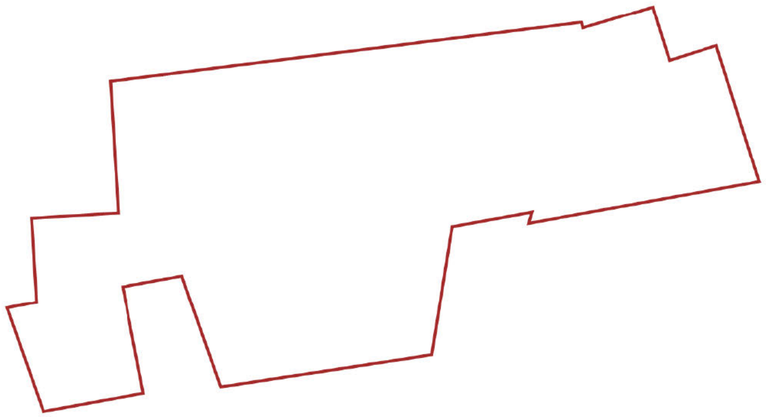
© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669181

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:44
Planwerk: Wasser	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

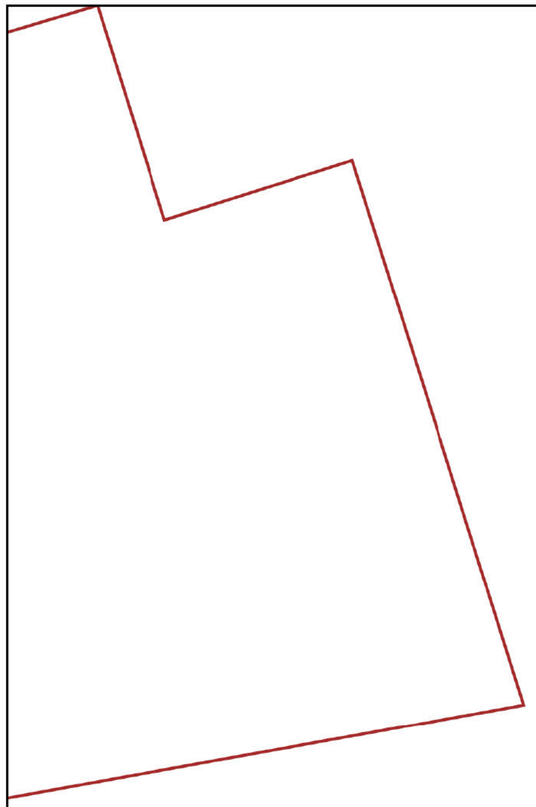
© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355469, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 1000	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:57
Planwerk: Beleuchtung	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de



Keine Objekte dieser Sparte im Plotbereich

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355469, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:32:57
Planwerk: Fernwaerme	Ausk.nr: 20260429_0011_V01

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Anschrift: Höherweg 200
40233 Düsseldorf

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

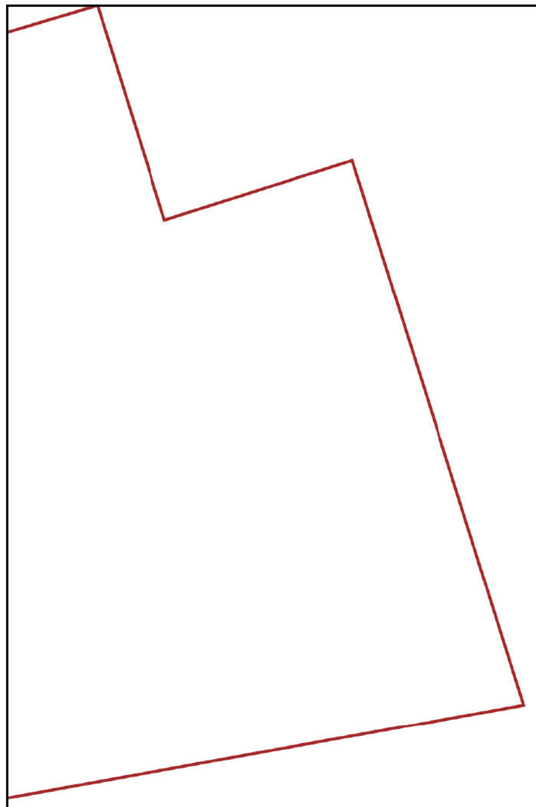
N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355469, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:33:02
Planwerk: Gas	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf
Tel.: 0211/821-8107 EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de	



Keine Objekte dieser Sparte im Plotbereich

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

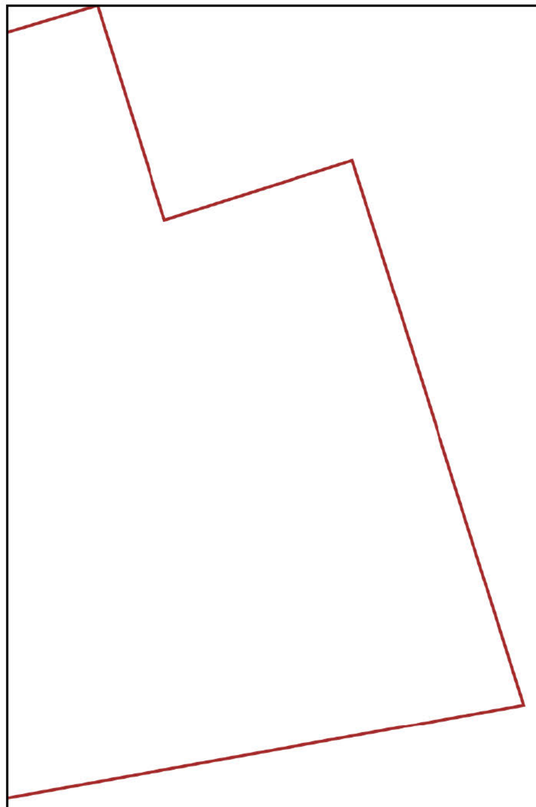
Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355469, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:33:02
Planwerk: Strom_Bestand_Bunt	Ausk.nr: 20260429_0011_V01

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Anschrift: Höherweg 200
40233 Düsseldorf



Keine Objekte dieser Sparte im Plotbereich

Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen
und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich
auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt
berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.)
über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerhalb des
Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

N

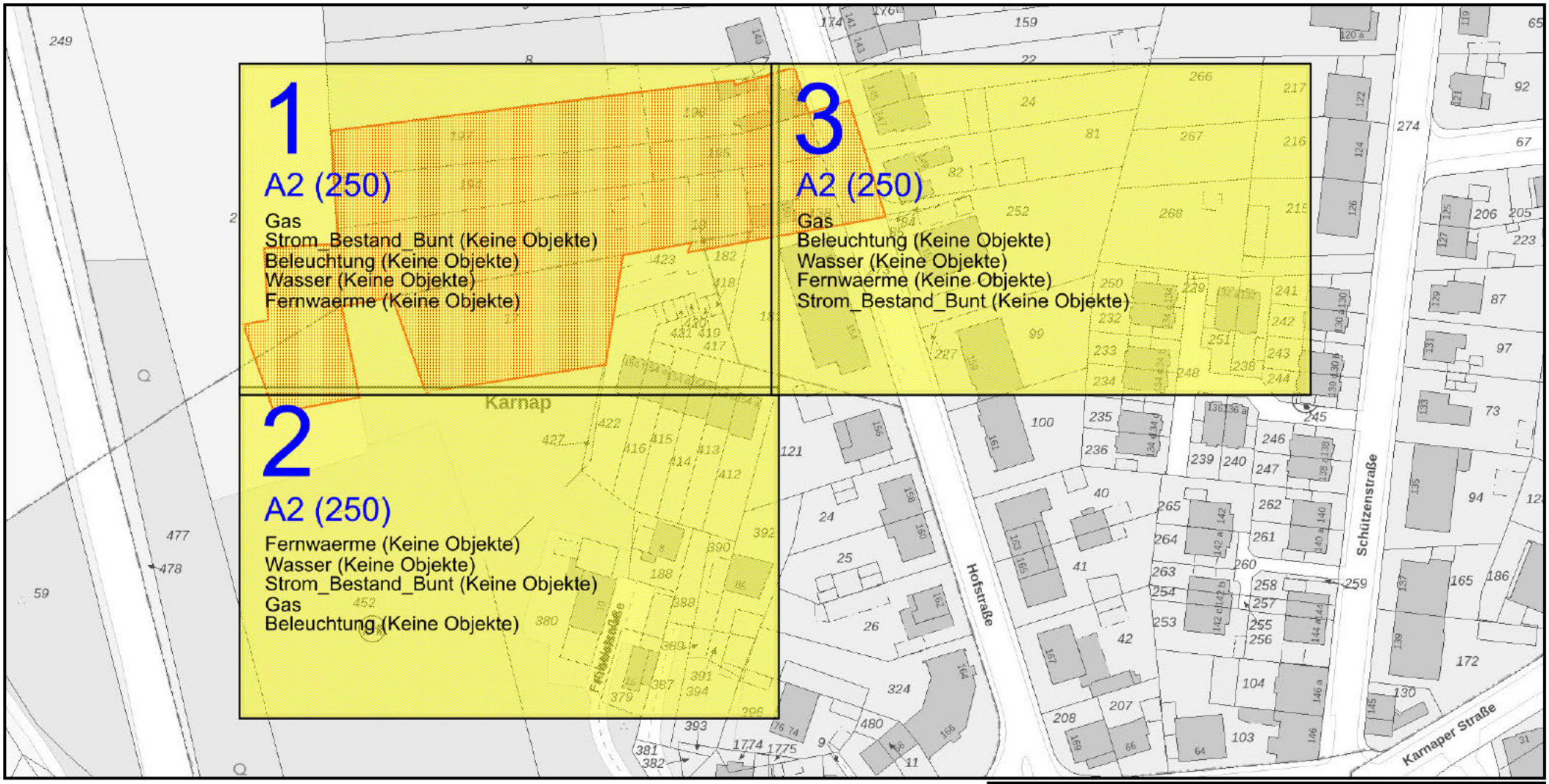
© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf,
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft
Düsseldorf mbH

X: 355469, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 250	Erstellt am: 29.04.2026 09:33:03
Planwerk: Wasser	Ausk.nr: 20260429_0011_V01
	Anschrift: Höherweg 200 40233 Düsseldorf

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de



Die bereitgestellten Pläne stellen den momentan dokumentierten Netzzustand dar.
Veränderungen im Netz können jederzeit stattfinden. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen ist nicht zulässig.
Eventuelle zwischenzeitlich vorgenommene Änderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt berücksichtigt werden. Er hat die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.) über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Darüber hinaus sind die Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen zu beachten.
Diese finden Sie in der aktuellen Schutzanweisung unter (www.netz-duesseldorf.de/download-center).
Die Leitungsauskunft darf nur im Rahmen konkreter Planungs- und Baumaßnahmen verwendet werden.
Das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte der Leitungsauskunft außerha b des Nutzungszwecks ist nicht gestattet. Eine Weitergabe an Dritte, ist nur im Rahmen der jeweiligen Planungs- bzw. Baumaßnahme zulässig.

© Geobasisdaten - Stadt Düsseldorf, Vermessungs- und Liegenschaftsamt - 62/52-EII 8363/11

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

X: 355326, Y: 5669268

Maßstab: 1 : 1500	Erstellt am: 29.04.2026 09:33:07
Planwerk: WMS Geobasis NRW DTK	Auskn.nr: 20260429_0011_V01

Tel.: 0211/821-8107
EMail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Anschrift: Höherweg 200
40233 Düsseldorf

Schutzanweisung

Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen.

Strom

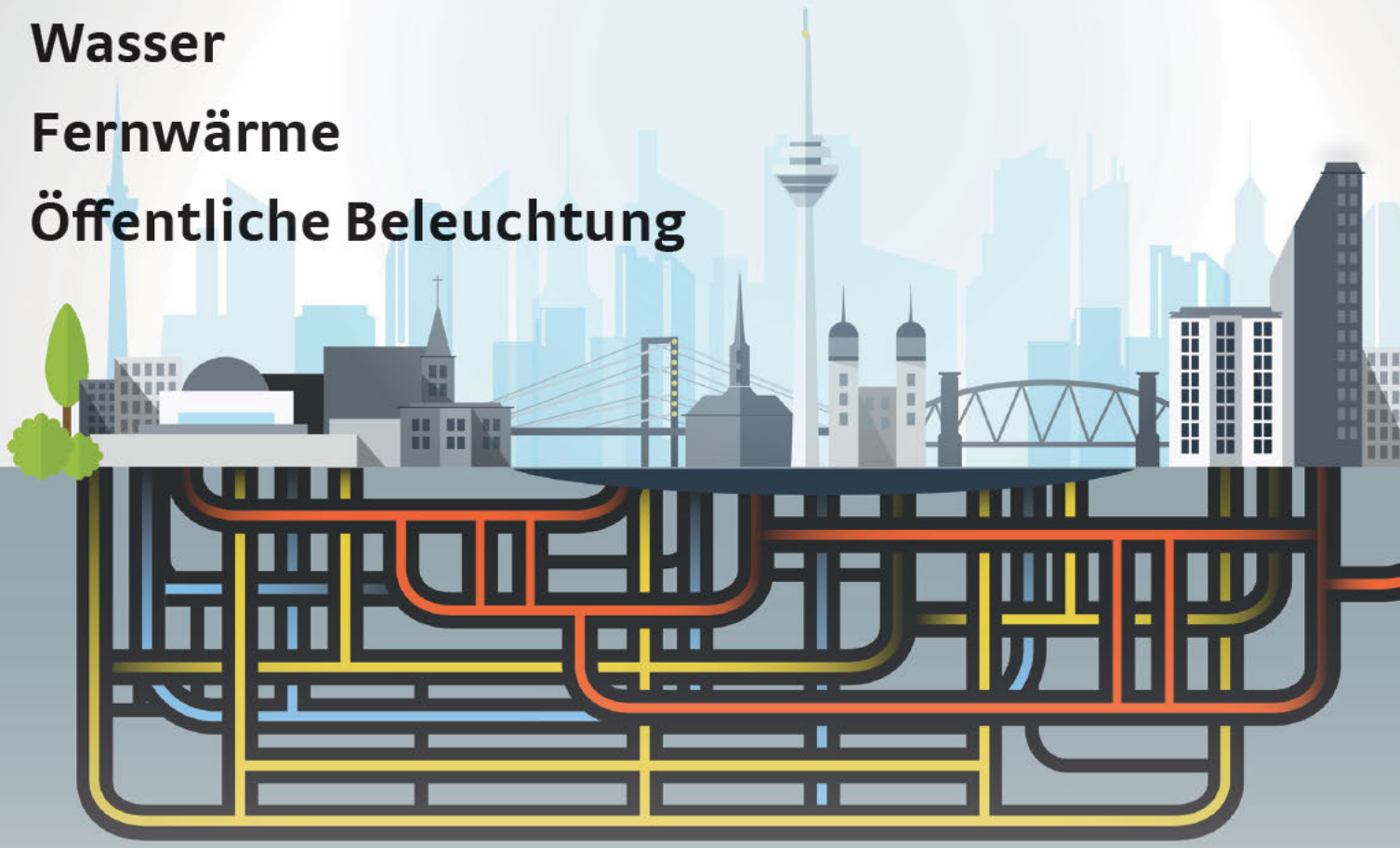
Gas

Wasser

Fernwärme

Öffentliche Beleuchtung

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH



Inhalt

Grundlagen ____ 2
Erkundigungspflichten ____ 2
Leitungsauskunft ____ 3
Planung von Baumaßnahmen ____ 4
Ausführung von Baumaßnahmen ____ 5
Maßnahmen bei Beschädigung unserer Versogungsanlagen ____ 9
Anlagen: Gefährdungsbereiche, Beispiele, Prinzipskizzen ____ 10
Zeichenerklärung zur Leitungsauskunft ____ 14
Sofortmaßnahmen ____ 15

Telefonnummern für den Störfall

Strom	(0211) 821-26 26
Öffentliche Beleuchtung	(0211) 821-82 41
Gas/Wasser/Fernwärme	(0211) 821-66 81

Unternehmensgruppe Stadtwerke Düsseldorf

Grundlagen / Erkundigungspflichten

Grundlagen

Diese Informationsbroschüre soll Hinweise für die Einhaltung von Sicherheitsstandards bei Bauarbeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten, auf den zum Netzgebiet der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH gehörenden Flächen geben.

Erkundigungspflichten

In dem Netzgebiet der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH sind zahlreiche Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen durch unterschiedliche Träger unterirdisch verlegt. Durch unsachgemäße Behandlung dieser Versorgungsleitungen und -anlagen können erhebliche Gefahren für Leib, Leben oder Sachen entstehen.

Zur Vermeidung dieser Gefahren besteht die rechtliche Verpflichtung, vor Beginn einer Baumaßnahme bei den zuständigen Behörden und Unternehmen Erkundigungen einzuholen, ob durch die geplante Baumaßnahme Versorgungsleitungen und -anlagen betroffen werden könnten. Kommt eine Person, die die Verantwortung für die Baumaßnahme trägt, dieser Verpflichtung nicht nach, so können daraus bei Beschädigungen von Versorgungsleitungen und -anlagen schwerwiegende Schäden resultieren, für die die jeweils Verantwortlichen haften.

Verstöße eines Unternehmers gegen die obliegende Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht führen im Schadensfall zu einer Schadensersatzverpflichtung nach **§ 823 BGB** und können darüber hinaus auch mit strafrechtlichen Konsequenzen verbunden sein.

Diese Broschüre soll allen für das Durchführen einer Baumaßnahme Verantwortlichen helfen, die genannten Erkundigungspflichten zu beachten.

Leitungsauskunft

Die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH hat für die von ihr betreuten Versorgungsleitungen und -anlagen eine Auskunftsstelle eingerichtet, die aktuelle Auskünfte über die Lage der im Bau- bzw. Ausgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen erteilt.

Versorgungsanlagen (Strom, Gas, Wasser, Fernwärme und Öffentliche Beleuchtung) können überall im Erdreich (in öffentlichen und privaten Flächen) liegen, wie z. B.:

- in Straßen, Geh- und Radwegen
- in Grünanlagen
- in Stichwegen, Gärten und Vorgärten
- in land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen
- in Gewässern
- in und an Brückenbauwerken

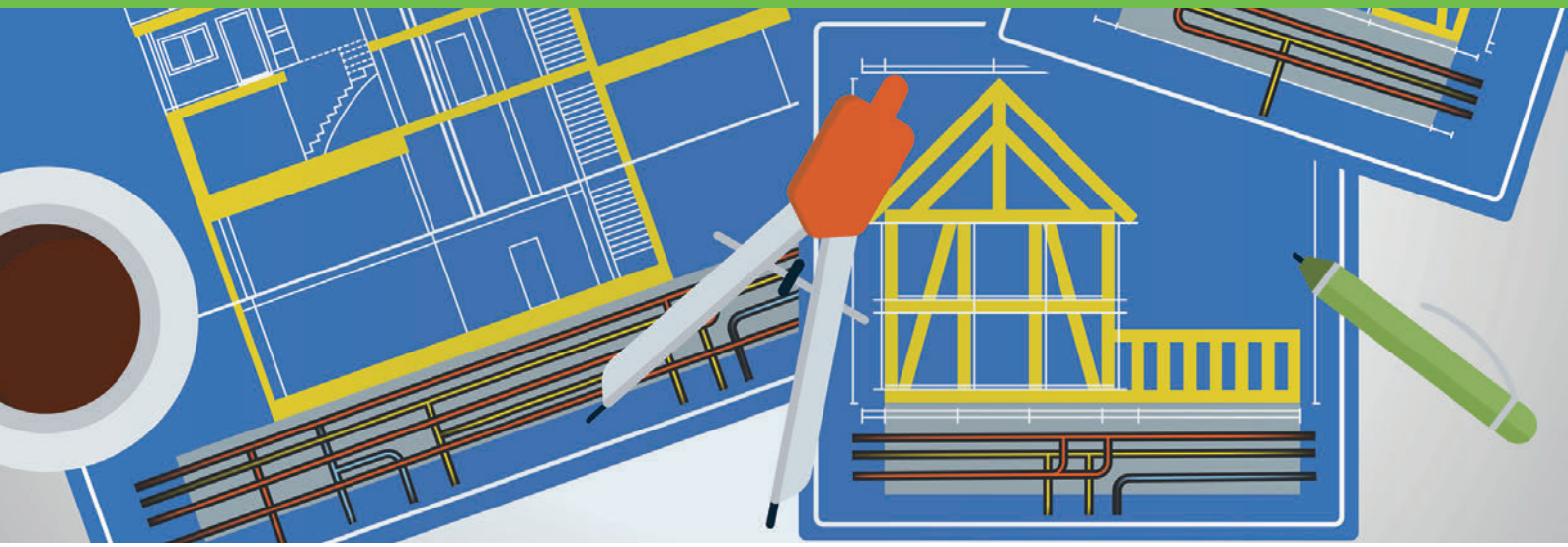
Bei allen Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten in öffentlichen oder privaten Flächen muss die Erkundigungs- und Sicherungspflicht nach den allgemeinen Regeln der Technik insbesondere **DVGW**, **VDE**, **AGFW**, **VOB**, **DIN** und dem **BGB** eingehalten werden. Vor Durchführung der Arbeiten muss bei der Auskunftsstelle der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen eingeholt werden.

Wobei zu beachten ist, dass mit Abweichungen gerechnet werden muss. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen im Planungs- und Baubereich befinden können.

Die Pflicht von Verantwortlichen einer Baumaßnahme, sich durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen über die tatsächliche Lage der im Planungs- und Baubereich vorhandenen Versorgungsleitungen und -anlagen Gewissheit zu verschaffen, bleibt daher von der erteilten Auskunft der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH unberührt. Auskünfte über die Lage von Versorgungsleitungen und -anlagen erhalten Sie über unsere Beauftragten.

- **Netzgesellschaft Düsseldorf mbH**
  Leitungsauskunft
  Telefon: (0211) 821 – 8107
  E-Mail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de
  Internet: www.netz-duesseldorf.de/leitungsauskunft

Planung von Baumaßnahmen



Bei der Planung einer Baumaßnahme ist zu prüfen, ob ein ausreichender Abstand zu den Versorgungsanlagen der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH eingehalten wird, damit eine Beschädigung ausgeschlossen ist. Liegen unsere Versorgungsanlagen im Einflussbereich (Setzungszone, Druckzone) einer Baumaßnahme, so kann im Allgemeinen von einer Gefährdung ausgegangen werden. (s. Anlagen: Gefährdungsbereiche, Beispiele, Prinzipskizzen nach DVGW-Regelwerk W400)

Eine Gefährdung unserer Versorgungsanlagen liegt ebenfalls vor, wenn bei Ausführung der geplanten Bauarbeiten mit starken Schwingungen (Erschütterungen) zu rechnen ist, die auf unsere im angrenzenden Erdreich befindlichen Versorgungsanlagen übertragen werden können, z. B. bei Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen oder Spundwänden. Auch beim Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen u. Ä. werden unsere Versorgungsanlagen gefährdet.

Außerdem ist zu beachten, dass Flächen, die nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt sind (u. a. Grünflächen, Gehwege) und in denen sich Versorgungsleitungen befinden, nicht mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, da sonst ein hohes Beschädigungsrisiko für unsere Anlagenteile besteht. Für Baumanpflanzungen sind die im **DVGW-Regelwerk GW 125** aufgeführten Vorkehrungen zum Schutz unserer Versorgungsanlagen anzuwenden.

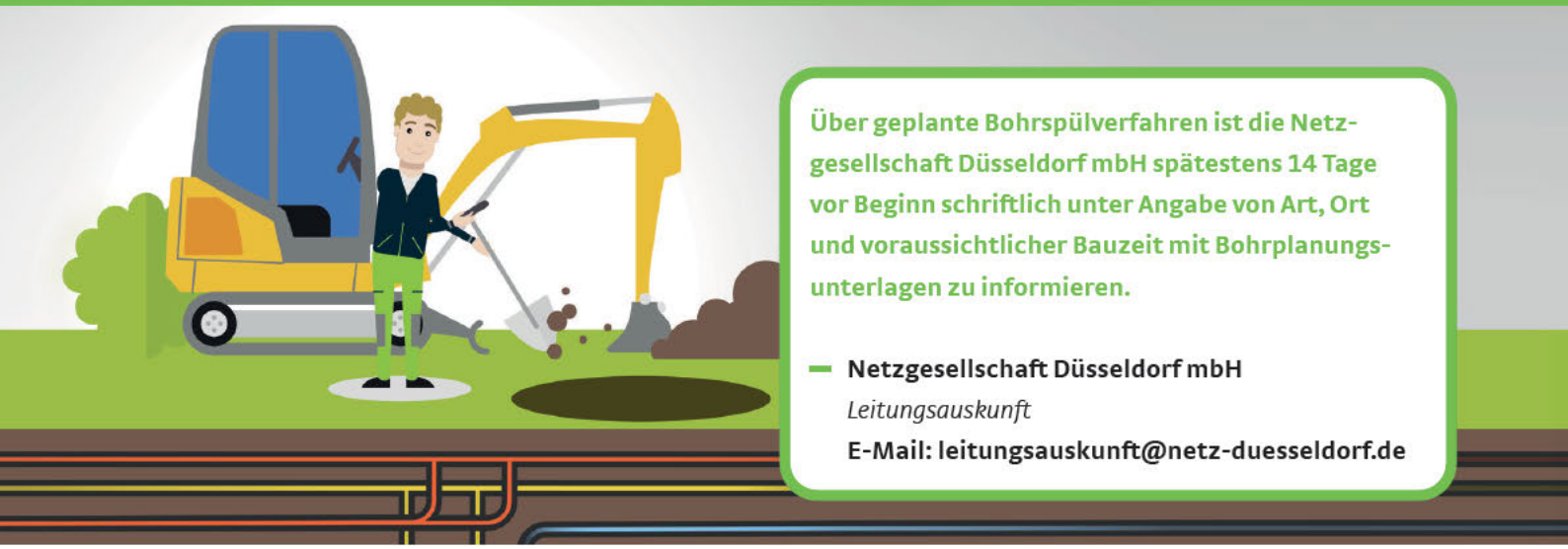
Für den möglichen Fall einer Gefährdung ist die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH frühestmöglich (mind. sechs bis acht Wochen) vor Baubeginn schriftlich unter Beifügung aussagefähiger Planunterlagen von der Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH ihrerseits prüft, ob und ggfs. welche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Ansprechpartner zur Abstimmung sind unter folgender Stelle erreichbar:

- **Netzgesellschaft Düsseldorf mbH**
  Projektierung, Bauleitung & Sonderdienste
  E-Mail: planung@netz-duesseldorf.de

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn die Abstimmung über erforderliche Schutzmaßnahmen mit der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH erfolgt ist.

Ausführung von Baumaßnahmen



Über geplante Bohrspülverfahren ist die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH spätestens 14 Tage vor Beginn schriftlich unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit mit Bohrplanungsunterlagen zu informieren.

- **Netzgesellschaft Düsseldorf mbH**
  Leitungsauskunft
  E-Mail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Informationen vor Baubeginn

Über die Ausführung jeder Baumaßnahme ist die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH spätestens 14 Tage vor Beginn schriftlich unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren.

Folgende von uns beauftragte Stelle ist zu benachrichtigen:

- **Netzgesellschaft Düsseldorf mbH**
  Betrieb, Netze & Anlagen
  E-Mail: baubeginn@netz-duesseldorf.de

Bei Baubeginn müssen die gültigen Leitungsbestandspläne auf der Baustelle vorliegen.

Sind die Pläne bei Arbeitsbeginn nicht mehr aktuell oder hat sich der Baubereich bzw. die Bauausführung geändert, so müssen Ausführende sich erneut die aktuelle Ausgabe der Bestandspläne beschaffen und die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH von der beabsichtigten Änderung in Kenntnis setzen.

Bauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden. Alle Auflagen, die die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH zur Sicherung ihrer Versorgungsanlagen den Ausführenden gemacht hat, müssen eingehalten werden.

Armaturen (Straßenkappen), Schachteinstiege und sonstige zur Versorgungsanlage gehörenden Einrichtungen müssen jederzeit zugänglich sein. Während der Bauzeit dürfen unsere Leitungstrassen nicht durch Kranbahnen, Baustelleneinrichtungen oder Ähnliches überbaut werden.

Eine dauerhafte Überbauung der Versorgungsanlagen durch z. B. andere Leitungssysteme, Gebäude oder Fundamente ist nicht zulässig.

Maschinelle Arbeiten

Im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung von Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Falls erforderlich, sind besondere Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit den Beauftragten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH zu treffen.

Freilegen der Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden. Freigelegte Anlagen sind vor jeglicher Beschädigung (auch Einfrieren) zu schützen und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern.

Ausführung von Baumaßnahmen

Bei Fernwärmeleitungen ist folgendes zu beachten:

- Die freizulegende Länge bei Quer- oder Längsaufgrabungen ist auf max. 3 m zu begrenzen!
- Für im Haubenkanal und in Schaumbeton verlegte Fernwärmerohre sind ohne Unterfangung nur Freilegungen auf einer Länge von 2 m zulässig!
- Festpunkte dürfen grundsätzlich nicht freigelegt werden. Aufgrabungen in der Nähe von Festpunkten müssen vor Beginn der Arbeiten mit den Beauftragten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH abgestimmt werden!

Bei Stromleitungen ist folgendes zu beachten:

- Eine Freilegung von Kabeln mit einer Betriebsspannung größer 1 kV ist vor Arbeitsbeginn mit den Baubeauftragten abzustimmen!
- Bei einer Baumaßnahme der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH sind dies die maßnahmenverantwortlichen Baubeauftragten!
- Bei einer Maßnahme ohne Beteiligung der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH ist mindestens 1 Woche vor Arbeitsbeginn eine Abstimmung mit der Betriebsabteilung vorzunehmen!

Generell ist folgendes zu beachten:

Das Betreten der Rohrleitungen, Kabel und Kabelmuffen ist verboten. Der Außenschutz der Versorgungsanlagen darf nicht beschädigt werden. Stoffe, die Rohr-, Kabelwerkstoff oder Außenschutz gefährden (z. B. Lösungsmittel), dürfen nicht mit den Versorgungsanlagen in Kontakt gebracht werden. Gegen Rohrleitungen, Kabel und Kabelmuffen darf nicht gesteift werden, d. h. es dürfen keine statischen Belastungen auf die Rohrleitungen, Kabel und Kabelmuffen übertragen werden. Widerlager dürfen nicht untergraben, hintergraben oder freigelegt werden.

Werden im Verlauf der Tiefbauarbeiten Versorgungsleitungen entdeckt, die nicht im vorliegenden Planwerk vermerkt sind, ist die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH umgehend zu informieren.

Unbeabsichtigtes Freilegen von Versorgungsanlagen

Jedes unbeabsichtigte Freilegen von Versorgungsanlagen ist der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH unter folgenden Rufnummern sofort mitzuteilen:

Störungsannahme

- **Strom** **(0211) 821-26 26**
- **Öffentliche Beleuchtung** **(0211) 821-82 41**
- **Gas/Wasser/Fernwärme** **(0211) 821-66 81**

Die Arbeiten sind bis zum Eintreffen von Beauftragten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH einzustellen. Die freigelegten Versorgungsanlagen sind gegen Beschädigung zu sichern.

Erkennen unserer Versorgungsanlagen vor Ort

Liegen keine Angaben vor, so gilt als Anhalt für die Überdeckung der Versorgungsleitungen:	
Kabelanlagen	0,4 bis 1,2 m
Gas-/Wasserrohrleitungen	0,6 bis 2,0 m
Fernwärmeanlagen	0,6 bis 2,0 m

Elektrokabel

Kabel liegen normalerweise in einem Sandbett von ca. 20 cm Höhe und sind in der Regel mit Ziegel-, Betonsteinen oder Kunststoffband abgedeckt. Kabel können in Kunststoff-, Steinzeug- und Stahlrohre oder auch in Betonkanäle eingezogen sein. Rohre und Abdeckungen sollen Tiefbau-Unternehmen auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz). Sie schützen jedoch die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigung. Der Hinweis auf das Vorhandensein von Kabeln kann auch durch Trassenwarnband erfolgen.

Bei abgetrennten Hausanschlusskabeln muss beachtet werden, dass die Kabel auf einer Länge von 0,5 m von der Abzweigmuffe in Richtung Gebäude bzw. ehemaliges Gebäude unter Spannung stehen. D. h., dass Probelöcher

Ausführung von Baumaßnahmen

mindestens 0,5 m über die vorgesehene Baulinie ausgeführt werden müssen. Grundsätzlich sind alle vorgefundenen Kabel als unter Spannung stehende Kabel zu betrachten.

Gas-/Wasserleitungen
Gas- bzw. Wasserrohrleitungen sind normalerweise in Sand eingebettet oder aber in Sand eingebetteten Mantelrohren aus Stahl, Beton oder Kunststoff eingezogen.

In unmittelbarer Nähe der Rohrleitungen sind die Erdarbeiten von Hand auszuführen. Beim Einsatz von Baumaschinen ist ein solcher Abstand zu den Rohrleitungen einzuhalten, dass eine Beschädigung ausgeschlossen ist. Dabei ist auch auf die bis an die Oberfläche reichende Armaturen zu achten.

Gashochdruckleitungen
Bauarbeiten im Bereich von Gashochdruckleitungen und zugehörigen Anlagen dürfen nur unter kontinuierlicher fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

Innerhalb der Schutzstreifen sind aufgrund der technischen Bestimmungen und Vorschriften (DVGW Regelwerk) folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen unserer vorherigen Zustimmung.
- Der Einsatz von Baumaschinen ist nur nach vorheriger Einweisung oder unter Aufsicht unserer Beauftragten zulässig. Das Befahren der Ferngasleitung mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen und nach vorheriger Abstimmung mit unseren Beauftragten erlaubt.
- Der Zugang bzw. die Zufahrt zu den Gasleitungen muss auch während der Bauzeit in jedem Fall gewahrt bleiben.
- Die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens ist nicht erlaubt. Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen dürfen nur nach Abstimmung mit unseren Beauftragten errichtet werden. Das Lagern von Material, Gerät und Erdaushub innerhalb des Schutzstreifens ist nur mit unserer Zustimmung gestattet.

Fernwärmeleitungen
Fernwärmeleitungen sind sowohl in Schaumbeton, in ausgeschäumten Kunststoffmantelrohren als auch frei in Haubenkanälen verlegt.

Kunststoffmantelrohre sind rundum in ein mindestens 10 cm starkes Sandbett eingebettet. Darüber ist ein Warnband aufgelegt. An Bögen und Abgängen sind diese Rohre mit Dehnpolstern versehen.

Haubenkanäle sind auf einer Stahlbetonsohle verlegt. Der Schaumbeton liegt ebenso auf einer Stahlbetonsohle auf, dessen Flanken mit Betonplatten versehen sind, während die Stirnfläche mit Bitumenpappe abgeklebt ist. Über diesem Kanal ist zum Schutz normalerweise ein Maschendrahtgewebe angeordnet. Schaumbeton und Haubenkanäle sowie Schutzrohre aus unterschiedlichen Werkstoffen sind in Sand- oder Recyclingmaterial eingebettet.

Die Fernwärmesysteme bestehen aus zwei Rohrleitungen und im Ortsteil Düsseldorf-Garath aus drei Rohrleitungen. Die Leitungen können unterschiedlicher Dimension sein. Parallel zu den Fernwärmeleitungen muss mit Kunststoffleitungen gerechnet werden, die für Kabel zur Signalübertragung vorgesehen sind.

Sicherheitsabstand zu den Versorgungsleitungen
Der Parallelabstand von Fremdanlagen zu Versorgungsanlagen der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH darf ein Mindestmaß (lichter Abstand) von 0,4 m – bei Kreuzungsabständen 0,3 m – nicht unterschreiten. Außerdem ist beim Kreuzen der Rohre zu beachten, dass 0,15 m unter Rohrsohle bis 0,3 m über Rohrscheitel die Leitungszone wieder mit steinfreien Böden (Sandbettung, Körnung 0-3 mm) zu versehen ist. Die Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Bei Nichtbeachtung der Auflagen sind die Folgekosten von den Verursachenden zu tragen.

Ausführung von Baumaßnahmen

Arbeiten in der Nähe von Freileitungen

Beim Eindringen von Körperteilen oder Gegenständen in den Schutzbereich von Freileitungen besteht wegen der Möglichkeit eines elektrischen Überschlags akute Lebensgefahr.

Es ist zu beachten:

- Auch bei normalerweise schlecht leitenden Materialien kann bei Nässe ein Stromüberschlag erfolgen, zum Beispiel beim unvorsichtigen Schwenken von nassen und feuchten Dachsparren bei deren Einbau
- Das Ausschwingen der Leitungsseile bei Wind ist bei der Bemessung des Sicherheitsabstandes zu berücksichtigen
- Bei der Feststellung des notwendigen Schutzabstandes sind Spannungshöhe und Art der Arbeit sowie verwendete Ausrüstung zu berücksichtigen

Können die Schutzabstände zu elektrischen Freileitungen nicht eingehalten werden, muss für die Dauer der Arbeiten deren spannungsfreier Zustand sicher hergestellt sein. In allen Zweifelsfällen sind die Ansprechpartner:innen der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH zu Rate zu ziehen!

Schutzabstände

Bei der Verwendung von Baugeräten, wie zum Beispiel

- Baggern, Kippern, Lastwagen, Gabelstaplern oder sonstigen lastenhebenden beziehungsweise befördernden Geräten
- Bauaufzügen, Kränen, Baugerüsten, Leitern

sowie bei Transport und Lagerung von Baumaterialien sind folgende Schutzabstände von spannungsführenden Leitungen bei Freileitungen einzuhalten:

- bis 1 kV (Niederspannung) Schutzabstand a ≥ 1 m nach allen Seiten
- von 1 kV bis 110 kV (Mittelspannung) Schutzabstand a ≥ 3 m
- über 110 kV Schutzabstand a ≥ 5 m nach allen Seiten
- bei unbekannter Spannung Schutzabstand a ≥ 5 m nach allen Seiten

Die einzuhaltenden oben angegebenen Schutzabstände beziehen sich auf die tatsächliche Lage der Leiterseile. Daher ist das mögliche seitliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zusätzlich zu beachten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass sich der Durchhang der Leiterseile witterungs- und belastungsabhängig erheblich ändern kann.

Baumaßnahmen unterhalb von Rohren, Kanälen und Bauwerken

Baumaßnahmen (z. B. Unterfahren) unterhalb von Rohren, Kanälen und Bauwerken dürfen nur nach besonderer Abstimmung mit Beauftragten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH vorgenommen werden.

Verfüllen von Leitungsgräben

Das Verfüllen hat nach den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen (ZTV A - StB 97/06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau“ zu erfolgen.

Die Beauftragten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH prüfen die freigelegten Rohre und Kabel auf Schäden an der Umhüllung bzw. Isolierung und setzen sie nach Erfordernis instand. Beim Einbau freigelegter Kabel ist zu beachten, dass eine 5 cm dicke Vorsandung auf das verdichtete Kabelplanum erfolgt. Danach sind die Kabel unter Aufsicht von Beauftragten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH zu regulieren, in 15 cm Sand einzubetten und mit den vorhandenen Abdeckungen zu sichern.

Jegliche Verfüllarbeiten an Leitungsgräben freigelegter Versorgungsanlagen bedürfen der vorherigen Freigabe durch Beauftragte der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH.

Maßnahmen bei Beschädigung unserer Versorgungsanlagen

Bei jeglicher Art von Beschädigung unserer Versorgungsleitungen sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Arbeitsstelle ist zu räumen und die Gefahrenstelle entsprechend abzusichern.

Zudem sind Maßnahmen zur Verringerung der Gefahr und zur Schadensbegrenzung zu treffen.

- Erforderlichenfalls sind Polizei bzw. Feuerwehr zu benachrichtigen.
- Alle Maßnahmen sind mit den Beauftragten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH und den zuständigen Dienststellen abzustimmen.
- Die Schadensstelle ist abzusperren und Zutritt für unbefugte Personen ist zu verhindern.

Sofortmaßnahmen bei Wasseraustritt

Es besteht die Gefahr der Ausspülung, der Unterspülung und der Überflutung. Deshalb tiefliegende Räume und Baugruben von Personen räumen!

Sofortmaßnahmen bei Austritt von Fernheizwasser

Es besteht die Gefahr der Ausspülung, der Unterspülung, der Überflutung und der Verbrühung mit bis zu 130° C heißem Wasser (Dampf), deshalb tiefliegende Räume und Baugruben von Personen räumen!

Sofortmaßnahmen bei Beschädigung von Elektrokabeln

Es bestehen Gefahren der Verbrennung durch Lichtbogeneinwirkung und der Körperdurchströmung bei Berühren unter Spannung stehender Kabelteile. Personen und vorhandene Baumaschinen und -geräte sind aus dem Gefahrenbereich zu entfernen!

Sofortmaßnahmen bei Gasaustritt

Es besteht Zünd- und Explosionsgefahr, deshalb

- sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen!
- nicht rauchen!
- kein Feuer zünden!
- kein Mobiltelefon benutzen!
- Funkenbildung vermeiden!
- angrenzende Gebäude sind auf Gaseintritt zu prüfen!
- keine elektrischen Anlagen bedienen!
- keine Klingel oder Türdrücker bedienen, sondern sich durch Rufen oder Klopfen bemerkbar machen!
- Türen und Fenster öffnen!

Der Schaden ist unverzüglich der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH unter den folgenden Rufnummern unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu melden:

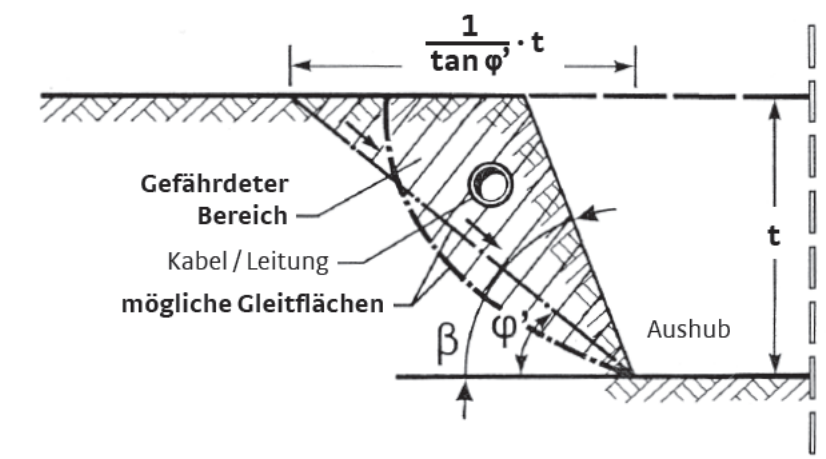
- **Strom** **(0211) 821- 26 26**
- **Öffentliche Beleuchtung** **(0211) 821- 82 41**
- **Gas/Wasser/Fernwärme** **(0211) 821- 66 81**

Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (Bauleitung, Entstörung) wieder aufgenommen werden.

Anlagen: Gefährdungsbereiche, Beispiele, Prinzipskizzen

Einschnitt mit Böschung in Längsrichtung zu einer vorhandenen Leitung

Zum Beispiel für eine Straße – oder vorrübergehend – für einen Kanal, eine U-Bahn: Es besteht die Gefahr der Abgleitung einer Böschung und damit der Beschädigung der Leitung, auch zeitverzögert nach einer Wiederverfüllung eines Rohrgrabens bei mangelhafter Verdichtung.

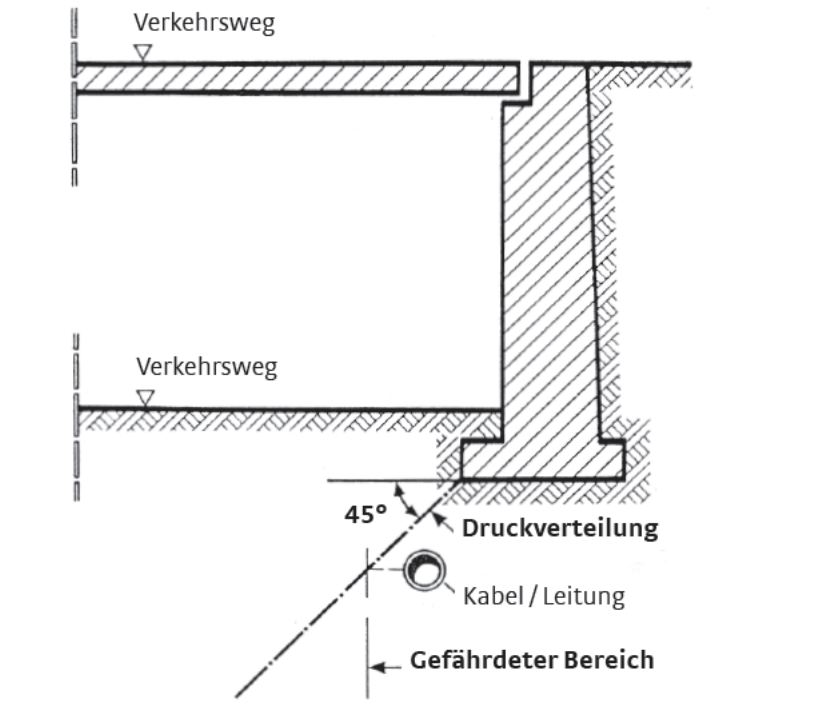


Aushubtiefe	**t**	
Böschungswinkel	**ß**	≥ φ' und ≥ 45°
Innerer Reibungswinkel	**φ'**	≤ 45°

Darstellung vereinfacht in Anlehnung an DVGW Arbeitsblatt W 400-3, DIN 4124 und DIN 18196, gegebenenfalls sind rechnerische Nachweise erforderlich

Kreuzende neue Brücke bei vorhandener Leitung

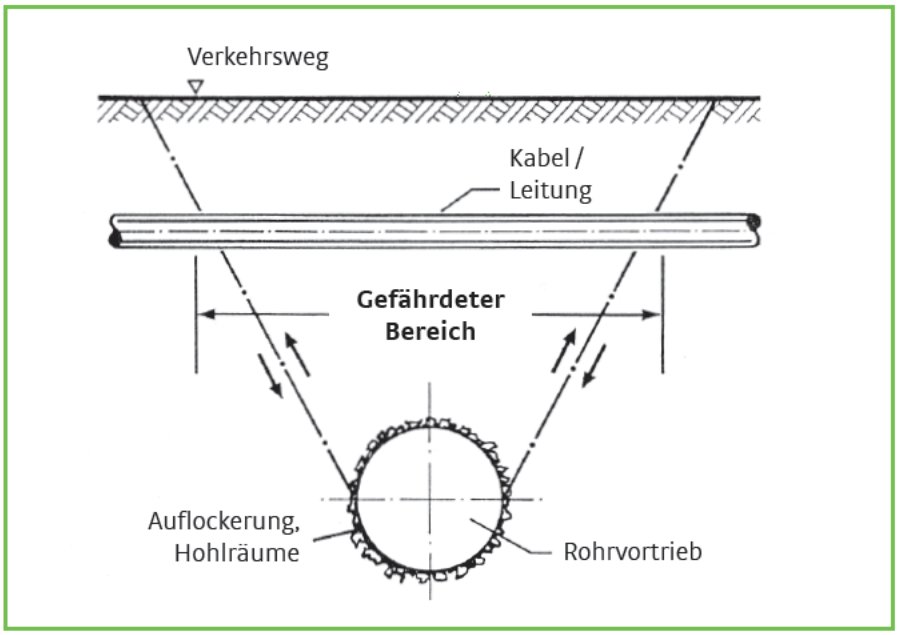
Im Gefährdungsbereich führen erhöhte Auflasten im Widerlager-Gründungsbereich zu höherer Belastung der Leitung.



Anlagen: Gefährdungsbereiche, Beispiele, Prinzipskizzen

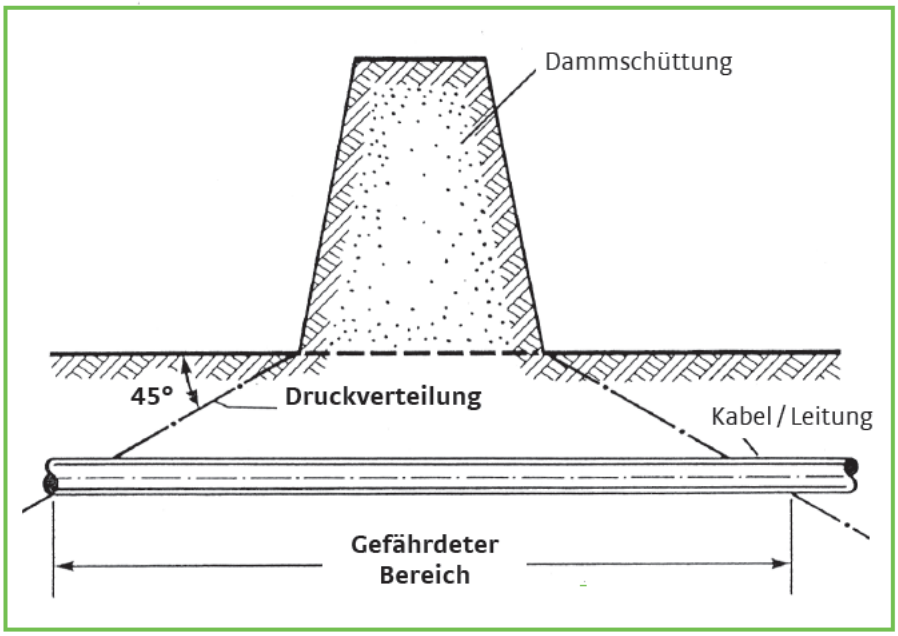
Kreuzender Rohrvortrieb bei vorhandener Leitung

Bei Rohrvortriebsverfahren oder -ausführungen können Bodenverformungen auftreten, die zu zusätzlicher Beanspruchung der Leitung führen können.



Kreuzende Dammaufschüttung bei vorhandener Leitung

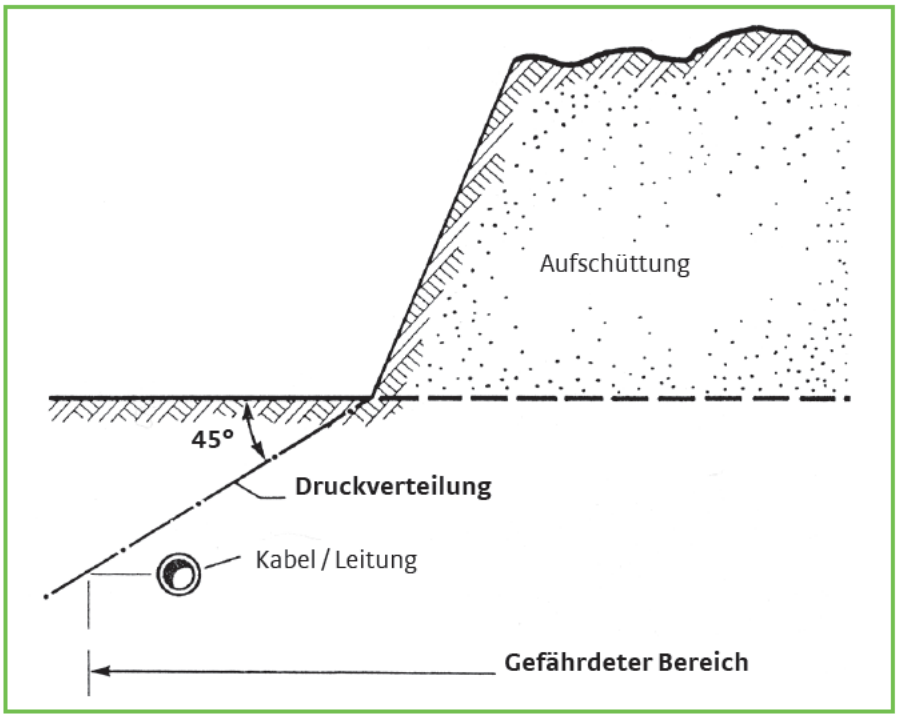
Zum Beispiel für eine Straße oder einen Lärmschutzwall: Durch die Dammauflast treten höhere Belastungen im Bereich der Leitung auf.



Anlagen: Gefährdungsbereiche, Beispiele, Prinzipskizzen

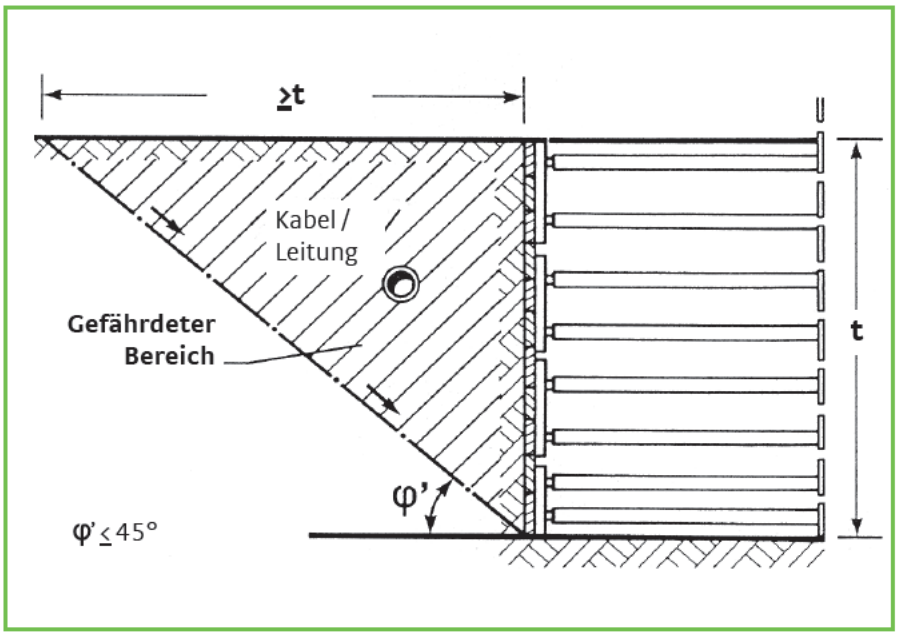
Aufschüttung neben einer vorhandenen Leitung

Zum Beispiel für die Lagerung von Stoffen: Durch die Aufschüttung treten höhere Belastungen im Bereich der Leitung auf.



Rohrgraben mit Verbau in Längsrichtung zu einer vorhandenen Leitung

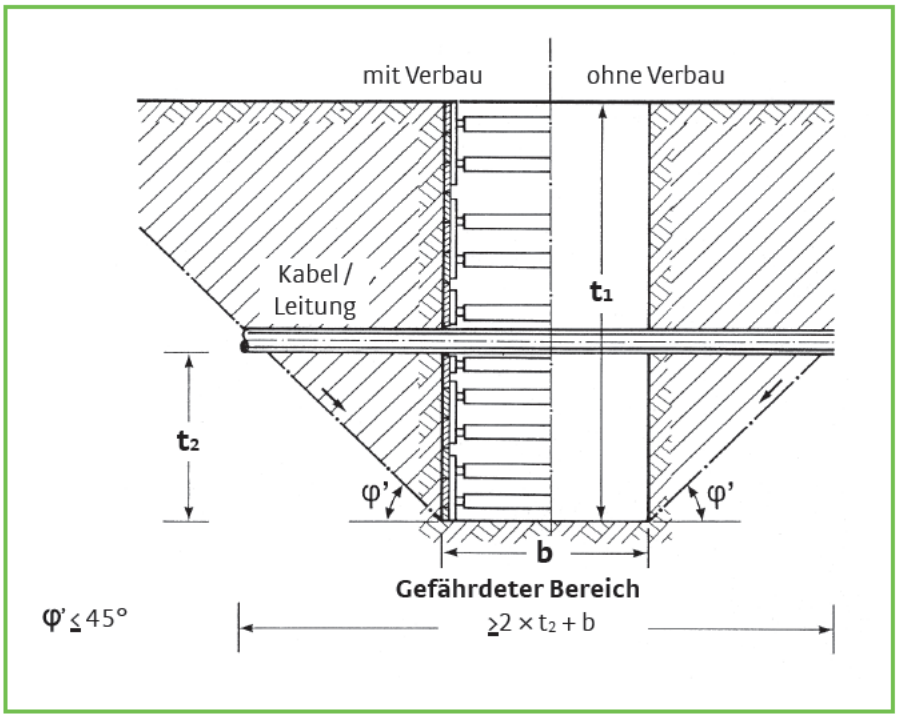
Es besteht die Gefahr der Bodenverformung im gefährdeten Bereich, vor allem bei unsachgemäßer Verfüllung, Verdichtung des Rohrgrabens und Entfernung des Verbaus.



Anlagen: Gefährdungsbereiche, Beispiele, Prinzipskizzen

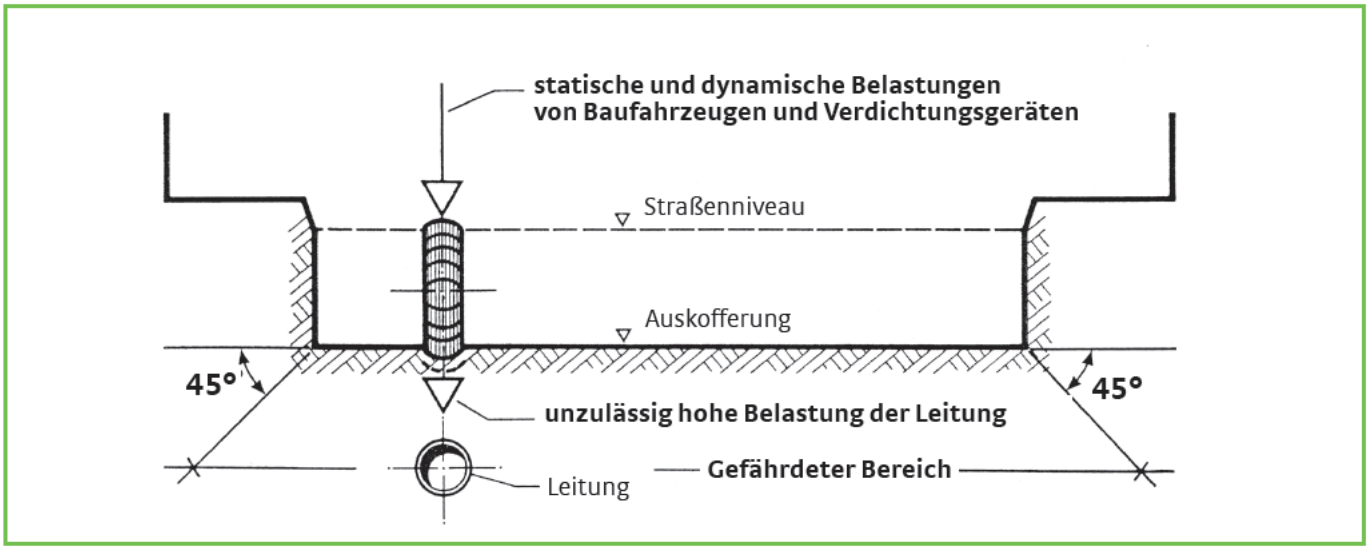
Kreuzender Rohrgraben bei vorhandener Leitung

Die Bettung der Leitung muss bei der Wiederverfüllung und Wiederverdichtung des Rohrgrabens in der erforderlichen Weise wiederhergestellt werden, da sonst höhere Belastungen der Leitung auftreten.



Neuausbau von Straßen über vorhandener Leitung

Beim Straßenausbau wird der gebundene Oberbau und oftmals auch die ungebundene Tragschicht entfernt. Dadurch verringert sich die Überdeckungshöhe. Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und schweren Verdichtungsgeräten kann es dann zur Überanspruchung von vorhandenen Leitungen kommen.



Zeichenerklärung zur Leitungsauskunft

Leitung Gas

- 100 St — Leitung mit Dimension und Material
- MD 100 St/HD 100 St — Mittel-, Hochdruckleitung
- Senkrechter Rohrverlauf
- Nennweitenänderung (1:1000)
- Nennweitenänderung
- Material-/Rapportwechsel
- Leitungsabschluss
- SR200 St — Schutzrohr
- 100 St stillg. — stillgelegte Leitung
- 100 St — Leitung außer Betrieb
- Leitung mit Schutzstreifen

Leitung Wasser

- 100 Gzi — Leitung mit Dimension und Material
- Senkrechter Rohrverlauf
- Nennweitenänderung (1:1000)
- Nennweitenänderung
- Material-/Rapportwechsel
- Leitungsabschluss
- SR200 St — Schutzrohr
- 100 Gzi stillg. — stillgelegte Leitung
- 100 Gzi — Leitung außer Betrieb

Leitung Fernwärme

- Leitung mit Material und Dimension
- KM 100/200
- Vorlauf
- Warmwasser
- Rücklauf
- Haubenkanal
- Nennweitenänderung
- Material-/Rapportwechsel
- Leitungsabschluss
- XXX stillg. / XXX stillg. / XXX stillg. — stillgelegte Leitung

Armaturen Gas

- 123 — Absperrarmatur
- 123 — Absperrarmatur geschlossen
- 123 — Staubtopf
- AS 123 — Ausbläser
- KKS — Korrosionsschutz
- Korrosionsschutz (1:1000)
- IST — Isolierstück
- MP 123 — Messpunkt
- GZ — Zählerschacht
- Strömungswächter

Armaturen Wasser

- 123 — Absperrarmatur
- 123 — Absperrarmatur geschlossen
- 123 — Hydrant
- 123 — Be-, Entlüftung
- KKS — Korrosionsschutz
- Korrosionsschutz (1:1000)
- IST — Isolierstück
- MP 123 — Messpunkt
- WZ — Zählerschacht
- SB 123 — Schacht

Armaturen Fernwärme

- A — Armatur
- F — Festpunkt
- E — Entleerung
- L — Be-/Entlüftung
- Kompensator
- Pumpe
- Druckverteilerplatte
- SB12 — Bauwerk/Schacht
  - A — (Armatur)
  - L — (Be-/Entlüftung)
  - E — (Entleerung)

Leitung Strom

- Niederspannung <1 kV (Muffe)
- Hausanschluss <1 kV (Muffe)
- Niederspannung außer Betrieb
- Mittelspannung 10 kV (Muffe)
- Mittelspannung 25 kV (Muffe)
- Mittelspannung außer Betrieb
- Hochspannung 110 kV (Muffe)
- Fernmeldekabel (Muffe)
- Fernmeldekabel (Muffe)
- Niederspannung stillgelegt
- Mittelspannung stillgelegt
- Hochspannung stillgelegt
- T123 — Trafostation
- Schutzrohr
- VS123 — Schaltschrank
- LA123 — Schaltschrank öff. Beleuchtung
- Sonderverbraucher
- E-Ladestandort

öffentliche Beleuchtung

- Erdkabel
- Erdkabel in Schutzrohr
- Freileitung
- Seilverspannung
- Erdkabel außer Betrieb
- Kabelübernahme-kasten (KüK)
- Leuchte (Strom)
- Leuchte an Niederspannung
- Sicherungsmuffe
- Bodenscheinwerfer
- Leuchte (Gas)

Stand: 25.02.2026

Es gibt Abweichungen zu den normativen Vorgaben der GW 120 (A), Anhang B und der VDE AR N 4201 Anhang B

Sofortmaßnahmen

bei Wasseraustritt

Es besteht die Gefahr der Ausspülung, der Unterspülung und der Überflutung. Deshalb tiefliegende Räume und Baugruben von Personen räumen!

bei Austritt von Fernheizwasser

Es besteht die Gefahr der Ausspülung, der Unterspülung, der Überflutung und der Verbrühung mit bis zu 130° C heißem Wasser (Dampf), deshalb tiefliegende Räume und Baugruben von Personen räumen!

bei Beschädigung von Elektrokabeln

Es bestehen Gefahren der Verbrennung durch Lichtbogeneinwirkung und der Körperdurchströmung bei Berühren unter Spannung stehender Kabelteile. Personen und vorhandene Baumaschinen und -geräte sind aus dem Gefahrenbereich zu entfernen!

bei Gasaustritt

Es besteht Zünd- und Explosionsgefahr, deshalb

- sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen!
- nicht rauchen!
- kein Feuer zünden!
- kein Mobiltelefon benutzen!
- Funkenbildung vermeiden!
- angrenzende Gebäude sind auf Gaseintritt zu prüfen!
- keine elektrischen Anlagen bedienen!
- keine Klingel oder Türdrücker bedienen, sondern sich durch Rufen oder Klopfen bemerkbar machen!
- Türen und Fenster öffnen!

Der Schaden ist unverzüglich der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH unter den folgenden Rufnummern unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu melden:

- **Strom** **(0211) 821- 26 26**
- **Öffentliche Beleuchtung** **(0211) 821- 82 41**
- **Gas/Wasser/Fernwärme** **(0211) 821- 66 81**

Über geplante Bohrspülverfahren ist die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH spätestens 14 Tage vor Beginn schriftlich unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit mit Bohrplanungsunterlagen zu informieren.

- **Netzgesellschaft Düsseldorf mbH**
  Leitungsauskunft
  E-Mail: leitungsauskunft@netz-duesseldorf.de

Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH (Bauleitung, Entstörung) wieder aufgenommen werden.

Warum das Thema Leitungsauskunft so wichtig ist, zeigt unser Kurzfilm unter:
www.netz-duesseldorf.de/leitungsauskunft

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH
Höherweg 200
40233 Düsseldorf

NGD-FO-036/03.25

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Netzgesellschaft Düsseldorf mbH**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Betroffen Anmerkung: Auskunft wurde erstellt durch die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH Anhänge: 20260429 0011 v01 anschre ben (241201_20260429_0011_v01_anschre ben.pdf) 20260429 0011 v01 auskunft 01 a2 (241201_20260429_0011_v01_auskunft_01_a2.pdf) 20260429 0011 v01 auskunft 02 a2 (241201_20260429_0011_v01_auskunft_02_a2.pdf) 20260429 0011 v01 auskunft 03 a2 (241201_20260429_0011_v01_auskunft_03_a2.pdf) 20260429 0011 v01 uebers cht (241201_20260429_0011_v01_uebers cht.pdf) 20260429 0011 v01 erk aerfi m e tungsauskunft (241201_20260429_0011_v01_erk aerfi m_ e tungsauskunft.png) 20260429 0011 v01 schutzanwe sung (241201_20260429_0011_v01_schutzanwe sung.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Umschlag · Lagerung · Durchleitung

Nord-West Oelleitung

Nord-West Oelleitung GmbH • Kolkerhofweg 120 • 45478 Mülheim an der Ruhr

Stadt Hilden
[redacted]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Ansprechpartner/-in:
[redacted]
leitungsauskunft@nwowhv.de

Datum: 29.04.2026

NWO Mineralölfernleitung
Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Ihr Zeichen: 213887 / [redacted]
NWO – Vorgangsnummer: AD-2026-7057

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung in o. a. Angelegenheit.

Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölfernleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt.

Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Nord-West Oelleitung GmbH

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig!

BIL
Die Leitungsauskunft.

Nord-West Oelleitung GmbH
Zum Ölhafen 207
26384 Wilhelmshaven
Telefon Zentrale: +49 (0)4421 62-0
www.nwowhv.de

Sitz der Gesellschaft: Wilhelmshaven
Amtsgericht Oldenburg: HRB 130002
Geschäftsführer:
[redacted]

Oldenburgische Landesbank AG
Konto: 9 017 747 800
BLZ: 280 200 50
SWIFT-BIC: OLBODEH2XXX
IBAN: DE23 280200509017747800

NWO nutzt für die Bearbeitung von Leitungsauskünften das BIL-Portal

https://portal.bil-leitungsauskunft.de

Daher bitten wir zukünftige Anfragen dort direkt einzustellen.
Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit.
Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Nord-West Oelleitung GmbH (Beauskunftung auch für Norddeutsche Oelleitungsgesellschaft mbH)**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anmerkung: Vielen Dank für Ihre Beteiligung an BIL Anhänge: ad-2026-7057 ste ungnahme (241203_ad-2026-7057_ste ungnahme.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Netzauskunft

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

PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen

Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung

[redacted]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

zuständig [redacted]
Durchwahl

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
20260429-0167 213887	29.04.2026	BIL	**20260405981**	**29.04.2026**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

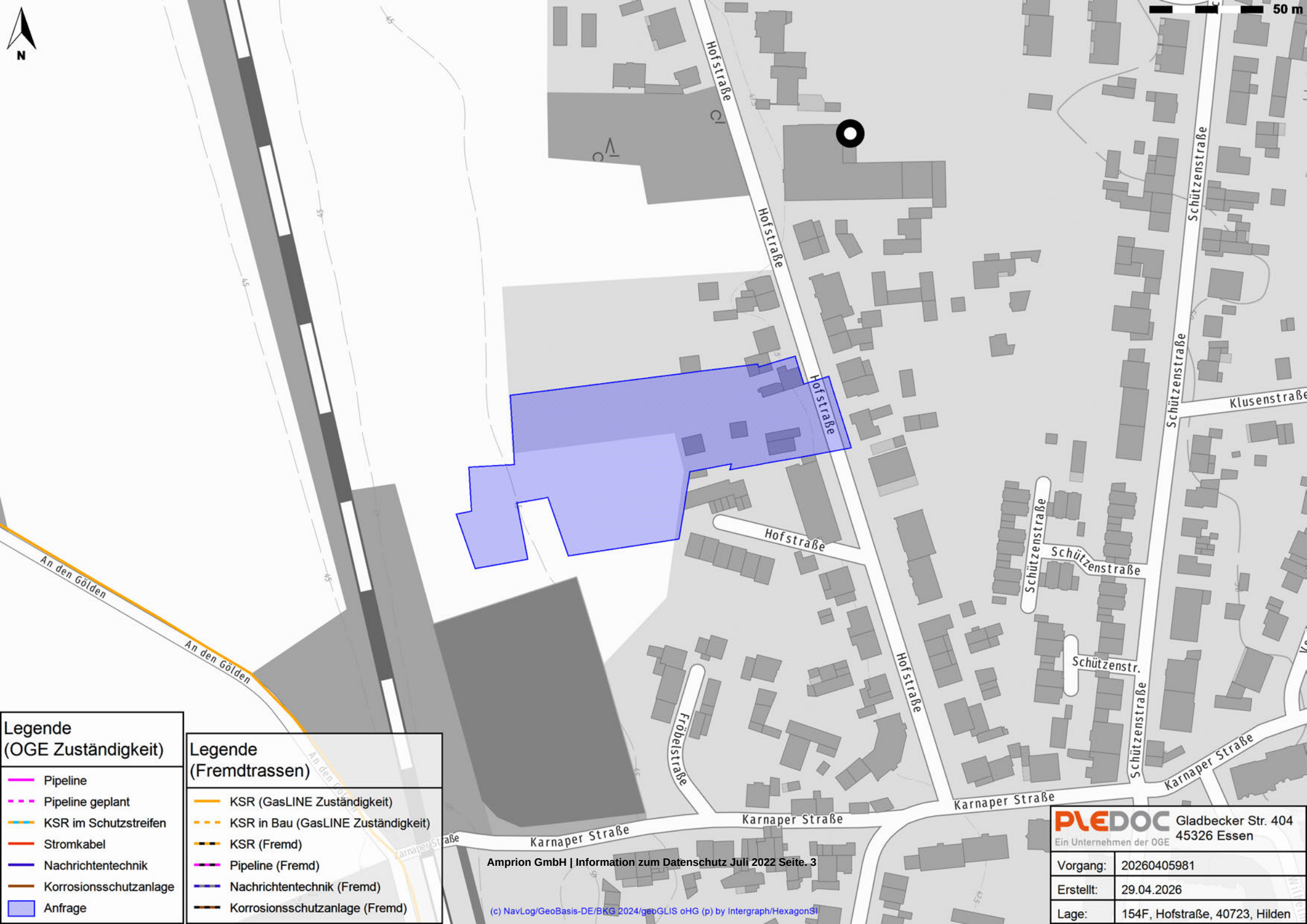
-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.


N
50 m
Hofstraße
Hofstraße
Hofstraße
Hofstraße
Hofstraße
Schützenstraße
Schützenstraße
Schützenstraße
Schützenstraße
Schützenstr.
Klusenstraße
Fröbelstraße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
Karnaper Straße
An den Gölden
An den Gölden
Legende
(OGE Zuständigkeit)
Pipeline
Pipeline geplant
KSR im Schutzstreifen
Stromkabel
Nachrichtentechnik
Korrosionsschutzanlage
Anfrage
Legende
(Fremdtrassen)
KSR (GasLINE Zuständigkeit)
KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
KSR (Fremd)
Pipeline (Fremd)
Nachrichtentechnik (Fremd)
Korrosionsschutzanlage (Fremd)
PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vorgang: 20260405981
Erstellt: 29.04.2026
Lage: 154F, Hofstraße, 40723, Hilden
(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2024/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Open Grid Europe GmbH (Beauskunftung durch PLEdoc; inkl. Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn), Zeelink)**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anmerkung: Bitte beachten Sie unbedingt unsere beigefügte Stellungnahme! Anhänge: 20260405981 ste ungnahme gesamt (241198_20260405981_ste ungnahme_gesamt.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.

RMR Aktenzeichen: n.b.-20260429-0167

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR sowie der von uns betriebenen Produktenpipeline „Mainline“ betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

RMR - Abteilung Wegerecht

****

RMR - Wegerechte / Leitungsüberwachung
Godorfer Hauptstraße 186
50997 Köln

Telefon: 02236 / 8913-444
E-Mail: wegerecht@rmr-gmbh.de
****

Für Anfragen zur Leitungsauskunft nutzen Sie bitte ab sofort nur noch die kostenfreie BIL Leitungsauskunft *https://portal.bil-leitungsauskunft.de* **!**

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. (Beauskunftung auch für Mainline Verwaltungs-GmbH)**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.04.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anhänge: 20260429-0167 09 n cht betroffen (241199_20260429-0167_09_n cht_betroffen.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Anfrage BIL

Betrieb
Bestandssicherung

Telefon +49 231 5849-0
E-Mail leitungsauskunft@amprion.net

Ihre Anfrage über das BIL-Portal

Guten Tag,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Für Rückfragen nutzen Sie bitte unter Angabe der BIL-Anfrage-Nr. folgende E-Mail-Adresse: leitungsauskunft@amprion.net.

[redacted]

Dieses Schre ben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFORMATION ZUM DATENSCHUTZ

HINWEISE ÜBER DIE NUTZUNG

IHRER DATEN BEI DER AMPRION GMBH

Juli 2022

Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO

Datenschutz ist uns wichtig. Mit den nachfolgenden Hinweisen möchten wir Sie über die Nutzung Ihrer Daten bei der Amprion GmbH informieren.

1. Verantwortliche Stelle

Verantwortliche Stelle für die Verarbeitung Ihrer Daten im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die

Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
E-Mail: datenschutz@amprion.net
Fax: +49 231 5849 11139

2. Datenschutzbeauftragter

Der Datenschutzbeauftragte der Amprion GmbH
c/o migosens GmbH
Wiesenstr. 35
45473 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: dsb-amprion@migosens.net
Tel: +49 (0) 208-99395110
Fax: +49 (0) 208-99395119

3. Umfang der Verarbeitung personenbezogener Daten

Als unabhängiger Übertragungsnetzbetreiber plant, baut und betreibt Amprion Übertragungsnetze im Strombereich zur Erfüllung der gesetzlichen Aufträge zum Netzausbau und Netzbetrieb. Wir erheben und verwenden Ihre personenbezogenen Daten grundsätzlich nur, soweit dies zur Erfüllung unserer geschäftlichen Aufgaben erforderlich ist. Die personenbezogenen Daten sind z. B. in folgende Kategorien einzuordnen:

Datenkategorie	Beispiel
Personenstammdaten	Anrede, Name, Titel und Geburtsdatum
Kommunikations- und Kontaktdaten	E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Adresse
Vertragspartnerdaten	Firma, Branche, Position, Ansprechpartner
Vertragsstammdaten	Vertragsnummer, Vertragsbeginn/-ende, Vertragstyp, Stand des Vertrags
Zahlungsverkehrsdaten	Konto-/Kreditkarten-Nummer, IBAN, Verwendungszweck, Transaktionsdaten
Sonstige Daten	Flurstückdaten

4. Quellen personenbezogener Daten

Quellen personenbezogener Daten können z. B. kommerzielle Datenportale (Datendienste von Dienstleistern), Flurbereinigungsbehörden, Katasterämter, Meldeämter, Steuerämter und Grundbuchämter sein.

5. Rechtsgrundlagen für die Zwecke der Datenverarbeitung

Die Verarbeitung personenbezogener Daten benötigt für eine zulässige Datenverarbeitung stets eine Rechtsgrundlage. Folgende Rechtsgrundlagen sind für unsere Verarbeitungszwecke zu beachten:

Verarbeitungszwecke (Beispielhafte Auflistung der Zwecke)	**Rechtsgrundlage**
Einwilligung in zustimmungspflichtige Cookies	Einwilligung: Art. 6 Abs. 1 lit. a) DSGVO
Verträge werden für die Vertragsdurchführung archiviert	Erfüllung eines Vertrages oder Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen: Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO
Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit unserem Projektgeschäft	Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung: Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO
Verarbeitung personenbezogener Daten im Kontext der Stakeholderkommunikation	Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich: Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO
Verarbeitung von Daten zur politischen Meinung, wie etwa der Parteizugehörigkeit	Verarbeitung besonderer Kategorien personenbezogener Daten: Die Amprion GmbH verarbeitet grds. keine besonderen Kategorien personenbezogener Daten im Sinne des Art. 9 Abs. 1 DSGVO. Sofern dies jedoch im Einzelfall erforderlich ist, erfolgt die Verarbeitung ausschließlich unter Berücksichtigung von Art. 9 Abs. 2 DSGVO.

6. Empfänger personenbezogener Daten

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf die Daten, die diese zur Erfüllung der oben genannten Zwecke benötigen. Das gilt auch für von uns eingesetzte Dienstleister und Erfüllungsgehilfen. Personenbezogene Daten werden von uns an Dritte nur übermittelt, wenn dies für die vorgenannten Zwecke erforderlich ist oder Sie zuvor eingewilligt haben. Auftragsverarbeiter werden nach den Vorgaben des Art. 28 DSGVO eingebunden.
Empfänger der personenbezogenen Daten können z. B. Planungs- und Ingenieurbüros, Sachverständige, Baufirmen, Behörden, Gerichte, Notariate und Netzbetreiber sein.

7. Übermittlung in ein Drittland

Personenbezogene Daten werden nach den Vorgaben des Kapitel 5 DSGVO und nur dann in Länder außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums oder an eine internationale Organisation weitergeleitet, wenn dies zur Erfüllung des Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen notwendig ist, die Übermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist oder uns eine Einwilligung von Ihnen vorliegt.

8. Dauer der Datenspeicherung

Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald der Zweck der Speicherung entfällt. Eine Speicherung kann darüber hinaus dann erfolgen, wenn dies durch den europäischen oder nationalen Gesetzgeber in unionsrechtlichen Verordnungen, Gesetzen oder sonstigen Vorschriften, denen wir als Verantwortliche unterliegen, vorgesehen wurde. Eine Löschung der Daten erfolgt auch dann, wenn eine durch die genannten Normen vorgeschriebene Speicherfrist abläuft, es sei denn, dass eine Erforderlichkeit zur weiteren Speicherung der Daten für einen Vertragsabschluss oder eine Vertragserfüllung besteht.

9. Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Einschränkung der Verarbeitung, Löschung, Widerspruch und Widerruf der Einwilligung

Ihnen steht ein Auskunftsrecht bezüglich der über Sie gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Speicherung zu. Sie können Berichtigung oder Löschung bzw. Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten verlangen, sofern die Daten sachlich falsch sind oder deren Verarbeitung nicht (mehr) zulässig ist. Eine Einschränkung der Verarbeitung kann Ihnen auch dann zustehen, wenn die Amprion GmbH die Daten zwar nicht mehr benötigt, Sie diese Daten allerdings zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen. Sollten wir Ihre Daten auf Grundlage einer Interessenabwägung verarbeiten, haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung. Sie haben das Recht, Ihre datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung jederzeit zu widerrufen. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.
Ebenso haben Sie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Für die Wahrnehmung Ihrer Rechte nutzen Sie bitte die unter Nr. 12 genannten Kontaktdaten.

10. Bestehen eines Beschwerderechts gegenüber einer Aufsichtsbehörde

Unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat ihres Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, zu, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.

11. Kontaktinformation für den Fall einer Beschwerde

Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen
Kavalleriestraße 2-4
40213 Düsseldorf

12. Kontaktinformation der Amprion GmbH

Sie können uns per E-Mail, Fax oder Brief an folgende Kontaktdaten hierzu ansprechen:

Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
E-Mail datenschutz@amprion.net
Fax: +49 231 5849 11139

13. Erforderlichkeit der Bereitstellung personenbezogener Daten

Es existieren weder gesetzliche noch vertragliche Vorgaben in Bezug auf die Bereitstellung personenbezogener Daten zur Vertragsbegründung, -durchführung und -erfüllung sowie in Bezug auf die Erfüllung vorvertraglicher Maßnahmen. Damit besteht für Sie keine Verpflichtung zur Bereitstellung personenbezogener Daten. Es ist jedoch zu beachten, dass die Angaben für vorvertragliche Maßnahmen sowie für die Entscheidung über einen Vertragsschluss und dessen Durchführung notwendig sind. Es können ggf. keine Entscheidungen über vertragliche Maßnahmen getroffen werden, sofern keine Bereitstellung personenbezogener Daten erfolgt. Wir raten Ihnen, nur solche Angaben zu personenbezogenen Daten zu machen, die für vorvertragliche Maßnahmen, den Vertragsschluss und dessen Durchführung notwendig sind.

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Amprion GmbH**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 05.05.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anhänge: nformat on zum datenschutz (241639__ nformat on_zum_datenschutz.pdf) b n chtbetroffen (241639_b _n chtbetroffen.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB)**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 12.05.2026 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Anfrage. Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com Mit freundlichen Grüßen i.A. [redacted] Ericsson Services GmbH Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

GASCADE

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

tetraeder.com gmbh

[redacted]

per E-Mail an: [redacted]

[redacted]	[redacted]	DBa / 2026.01717	Kassel, 12.05.2026
Leitungsrechte und -dokumentation	Leitungsauskunft@gascade.de	BIL Nr.: 20260429-0167	

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
- Ihr Zeichen 213887 mit Schreiben vom 29.04.2026 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00638.26
Vorgangsnummer: 2026.01717

Sehr geehrte [redacted]

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation
[redacted]

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz.

DAS HANDWERK

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftspolitik und -beobachtung, Standortfragen

Ihr Zeichen
Unser Zeichen III-2/FK/go
Ansprechpartner [redacted]
Telefon [redacted]
Telefax
E-Mail [redacted]@hwk-duesseldorf.de
Datum 21. Mai 2026

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
[redacted]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte [redacted],

mit Ihrem Schreiben vom 29.04.2026 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

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

Freundliche Grüße
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

gez. [redacted]
[redacted]

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Handwerkskammer Düsseldorf**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted], am: 21.05.2026 , Aktenzeichen: - Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte [redacted], mit Ihrem Schreiben vom 29.04.2026 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Wir beziehen zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen. Freundliche Grüße HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF gez. [redacted] Anhänge: 2026-05-21_Ste ungnahme_H den_bp _139A_Hofstraße Nr. 150 nk us ve H nter and (s_1779356394_2026-05-21_ste ungnahme_h den_bp _139a_hofstraße_nr._150_ nk us ve_h nter and .pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Rheinbahn AG**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 26.05.2026 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Rheinbahn AG bestehen keine Bedenken zur o.g. Planung. Viele Grüße, [redacted] Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

SYNEQT GmbH | Paul-Baumann-Straße 1 | 45772 Marl

Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung
[redacted]
Am Rathaus 1
40721 Hilden

via BIL-Portal

Rückfragen bitte an:

SYNEQT GmbH
Pipelines | GIS-Documentation
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

fernleitungsauskunft@evonik.com

Datum	SYNEQT-Referenznummer	BIL-Leitungsanfrage
07.05.2026	EV-10000-6415	20260429-0167

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem in Ihrer Leitungsanfrage angegebenen Bereich verlaufen keine der durch uns betreuten Fernleitungen.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns unter:

fernleitungsauskunft@evonik.com

In Bezug auf mögliche externe Ausgleichsflächen oder Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung.

Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

SYNEQT GmbH

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

SYNEQT GmbH
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl
Telefon +49 2365 49-01
www syneqt de

Aufsichtsrat
[redacted]
Geschäftsführung
[redacted]

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht: Amtsgericht Essen
Handelsregister B 36986

Stellungnahme(n) (Stand: 28.05.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**SYNEQT GmbH - Bereich Pipelines (Beauskunftung auch für Evonik Industries AG, ARG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OQ Chemicals GmbH, PRG mbH & Co. KG und Westgas GmbH)**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt am: 26.05.2026 Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen Anmerkung: Antwort erhalten. Vielen Dank für Ihre Beteiligung an BIL. Anhänge: ev-10000-6415 erstauskunft (243506_ev-10000-6415_erstauskunft.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW

Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADEDD

Stadtverwaltung Hilden
Der Bürgermeister
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Bearbeiter: [redacted]
Durchwahl: [redacted]
E-Mail:
Datum: 1. Juni 2026

Gesch.-Z.: 31.130-362216-2026

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hinterland für den Bereich Hilden-Süd
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 29.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Grundsätzlich ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW die Erdbebengefährdung bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten DIN 4149:2005-04 bzw. alternativ DIN EN 1998-1/NA:2023-11 zu berücksichtigen (vgl. hierzu: „Anlage zur Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW)“, Ausgabe November 2025[1]).

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch DIN EN 1998 (Eurocode 8) ersetzt. DIN EN 1998 stellt im Hinblick einer Einschätzung der Erdbebengefährdung den Stand der Technik dar. DIN EN 1998 beinhaltet einen breiteren Anwendungsbereich des Hoch- und Ingenieurbaus.

[1] https://recht.nrw.de/system/files/2025-11/mbl2025-168-1anlage.pdf

Die Erdbebengefährdung ist abhängig von der Norm wie nachfolgend eingeordnet:

- Entsprechend der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu DIN 4149 befindet sich das Plangebiet in der **Erdbebenzone 0** und in der **geologischen Untergrundklasse T** (Gemarkung Hilden).

- Nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 beträgt die spektrale Antwortbeschleunigung im Plateaubereich des Antwortspektrums (bestimmt für die Untergrundklasse A-R) im Plangebiet **etwa Sap,R ≈ 0,91 Meter pro Quadratsekunde (für die Wiederkehrperiode von 475 Jahren)**. Der Wert ergibt sich aus einer linearen Interpolation der Werte an den Gitterpunkten des digitalen Anhangs von DIN EN 1998-1/NA:2023-11. Die geologische Untergrundklasse an einem bestimmten Standort nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 kann sich von der geologischen Untergrundklasse nach DIN EN 1998-1/NA:2021-07 (bzw. in DIN 4194) unterscheiden. Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die **geologische Untergrundklasse R**.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[redacted]

Stellungnahme(n) (Stand: 05.06.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted], am: 01.06.2026 , Aktenzeichen: 31.130-362216-2026 Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem Schreiben vom 29.04.2026 bitten Sie zu dem im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme. Den entsprechenden Text des Geologischen Dienstes erhalten Sie hiermit als Anlage. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag [redacted] Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb 40208 Düsseldorf (Briefpostanschrift) De-Greiff-Str. 195 - 47803 Krefeld (Dienstgebäude und Lieferanschrift) [redacted] https://www.gd.nrw.de Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: https://www.gd.nrw.de/gd datenschutz.htm Anhänge: Ste ungnahme_Geo og scher_D enst_NRW_H den_BP139A_Hofstrasse150- nk us ve-H nter and (s_1780311642_ste ungnahme_geo og scher_d enst_nrw_h den_bp139a_hofstrasse150- nk us ve-h nter and.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 05.06.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Bergisch-Rheinischer Wasserverband**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted], am: 02.06.2026 , Aktenzeichen: - [redacted], sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet befindet sich südöstlich der Hildener Innenstadt im Stadtteil Karnap. Die Hofstraße begrenzt den Planungsraum im Osten, nördlich und südlich grenzt Wohnbebauungen mit Hausgärten an und im Westen befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche, die durch die Güterbahnstrecke Hilden-Immigrath begrenzt wird. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet um ca. 1.700 m auf 8.750 m erweitert. Diese Gebietsvergrößerung resultiert aus der Aufnahme des Grundstücks Hofstraße 144 und der westlichen Fläche des geplanten Regenwasserversickerungsbeckens. Im Plangebiet gibt es an der Hofstraße zwei Wohnhäuser, nebst zugehöriger Nebengebäude, wie Scheune, Schuppen sowie einer Doppelgarage mit versiegelten Zufahrten. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht jedoch aus unversiegelten Garten- und Brachflächen, wodurch das Niederschlagswasser gegenwärtig vor Ort versickert und der Grundwasserneubildung zugeführt wird. Es ist beabsichtigt, die Bestandsbebauung an der Hofstraße mit ihren Nebenanlagen zurückzubauen und die vorderen Grundstücksteile im Sinne der Innenentwicklung mit Wohngebäuden nachzuverdichten. Die rückwärtigen Brach- und Ackerflächen sollen ebenfalls durch Wohnhäuser bebaut werden. Insgesamt sollen so 37 Wohneinheiten, davon 28 im Geschosswohnungsbau, entstehen. Mit Umsetzung durch die Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) soll mehr öffentlich geförderter Wohnraum umgesetzt werden. Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebietes. Eine Hochwassergefahr besteht laut Hochwassergefahrenkarte nicht. Auf die Gefahr durch Starkregen wird in der Begründung eingegangen. Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld gibt es keine Fließgewässer. Die nächsten Oberflächengewässer sind der Karnaper Graben rund 300 m südlich, die Itter ca. 500 m nördlich und der Garather Mühlenbach ca. 500 m südöstlich. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren und schmutzwasserseitig über den bestehenden Mischwasserkanal (DN 1200) in der Karnaper Straße zum Regenüberlaufbecken Weststraße und somit zum Klärwerk Hilden. Hierfür ist ein neuer Kanal über das Hinterland der

	Hofstraße, über den Bolzplatz zur Karnaper Straße vorgesehen. Die grundsätzliche Versickerung des Regenwassers wird durch den BRW sehr begrüßt. Dabei soll das anfallende Niederschlagswassers der Verkehrsflächen über offene Entwässerungsrinnen zu einer zentralen Mulde im westlichen Teil des Plangebietes geführt und dort versickert werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Privatgrundstücken durch unterirdische Kastenrigolen versickert werden. Für die Versickerung der anfallenden Niederschläge wird der westliche Teil des Geltungsbereichs durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese mit Regenwasserversickerung festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, von Baumstandorten, Bepflanzungen und Heckenanpflanzungen werden grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Mit freundlichen Grüßen i. A. [redacted] Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Ernst-Schneider-Platz 1 | 40212 Düsseldorf

Anschrift:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

kundencenter@duesseldorf.ihk.de
www.ihk.de/duesseldorf

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Michaela Latteier
Am Rathaus 1
40721 Hilden

2. Juni 2026

Ihr Zeichen | Ihr Schreiben vom 29.04.2026 | [redacted]

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hinterland für den Bereich Hilden-Süd
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
Benachrichtigung über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
bei Nachbargemeinden Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[redacted]

Ziel der oben genannten Planung ist Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsbereichs, um Wohnungsbau zu realisieren.
Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.06.2023 wurde das „Gewerbegebiet gegliedert GE*“ in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Somit besteht kein Konflikt durch heranrückende Wohnbebauung. Wir haben keine Anregungen.

Freundliche Grüße

[redacted]

Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf | Zertifiziert durch CERTQUA nach DIN EN ISO 9001:2015

Stellungnahme(n) (Stand: 05.06.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Industrie- und Handelskammer Düsseldorf**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted], am: 02.06.2026 , Aktenzeichen: - [redacted], Ziel der oben genannten Planung ist Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsbereichs, um Wohnungsbau zu realisieren. Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.06.2023 wurde das Gewerbegebiet gegliedert GE* in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Somit besteht kein Konflikt durch heranrückende Wohnbebauung. Wir haben keine Anregungen. Freundliche Grüße [redacted] Anhänge: 2026 06 03_BP 139A_Hofstr.150_4.2_Ste ungn.IHK_D (s_1780397702_2026_06_03_bp_139a_hofstr. 150_4.2_ste ungn. hk_d.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Kreis Mettmann
Die Landrätin

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Ihr Schreiben	29.04.2026	Auskunft erteilt	[redacted]
Aktenzeichen		Zimmer	
Datum	02.06.2026	Tel. 02104 99-	
	Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Aktenzeichen an.	Fax 02104 99-	
		E-Mail	

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 139A „Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland"
Beteiligung zum Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Planung gibt der Kreis Mettmann folgende Stellungnahme ab:

Untere Wasserbehörde

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten / vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III A des fachtechnisch abgegrenzten bzw. geplanten Wasserschutzgebietes Hilden-Karnap. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A sind die *Wasserwerksbetreiber (hier: Stadtwerke Solingen GmbH und Stadtwerke Hilden GmbH) im Verfahren zu beteiligen.*

Nach § 52 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können die für ein geplantes Wasserschutzgebiet erforderlichen Restriktionen auch durch Anordnungen geschützt werden, wenn andernfalls der mit der bevorstehenden Festsetzung verfolgte Zweck gefährdet wird. Schlussfolgernd sind fachtechnisch abgegrenzte, jedoch formalrechtlich noch nicht festgesetzte, geplante Wasserschutzgebiete ebenso zu betrachten, wie bereits rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiete einschließlich der nach dem Stand der Technik obligatorischen Verbots- und Genehmigungstatbestände. So beinhalten aktuelle und vergleichbare rechtskräftige Wasserschutzgebietsverordnungen regelmäßig Verbots- und Genehmigungstatbestände im Umgang mit Niederschlagswasser in der

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Erreichbarkeit
Aktuelle Informationen zur Erreichbarkeit der Dienststellen finden Sie auf unserer Homepage.

Konto
Kontoinhaber: Kreis Mettmann
Bank: Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
USt-IdNr. DE121633442

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022 Seite. 3

Schutzzone III A. Die aktuellen fachtechnischen Bewertungsgrundlagen liefert dazu das Arbeitsblatt des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs – DVGW W (101) A.

In der Schutzzone III A sind die Belange des Gewässerschutzes und der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei allen geplanten Maßnahmen zu beachten. Insbesondere bei Erdarbeiten und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu prüfen, ob diese Belange berührt werden.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die betroffenen Wasserwerksbetreiber ebenfalls keine Bedenken haben und die untenstehenden Hinweise berücksichtigt werden.

Entwässerungstechnische Sicht

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

Hinweise

- Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist erhöhte Vorsicht im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Entsprechende Regelungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.
- Auf die Verbote und Genehmigungsvorbehalte aktueller Wasserschutzgebietsverordnungen wird hingewiesen.
- Für die Niederschlagswassereinleitung in den Untergrund ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben gemäß Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – LWG NRW – zur schadlosen Versickerung sind einzuhalten.
- Die Entwässerungskonzeption ist vor der wasserrechtlichen Antragstellung rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.
- Starkregengefahrenkarten sind zu beachten.
- Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist, dass die Versickerung technisch möglich ist und keine Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken oder öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere durch Überflutungen, Überschwemmungen oder Nässeschäden, entstehen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Den Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht gefolgt. Die Bedenken bestehen daher weiterhin.

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

Der Schallgutachter kommt in seinen Untersuchungen vom 03.11.2025 und vom 07.11.2024 zum Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Er hat dafür Emissionskennwerte für Bolzplätze aus einer Studie des bayerischen Landesamtes für Umwelt und den Abstand von 30 m vom Ballfangzaun zum Plangebiet zugrunde gelegt. In dieser gleichen Studie des bayerischen Landesamtes für Umwelt wird jedoch auch anhand der Emissionskennwerte dargelegt, dass zwischen Bolzplatz und Wohnbebauung (WA-Gebiet) bei einer ganztägigen Nutzungszeit ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll, bei 6-

stündiger Nutzung außerhalb der Ruhezeiten würden auch 55 m reichen. Dies hat der gleiche Schallgutachter in seiner Untersuchung vom 13.08.2018 auch so beurteilt.

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

Einige Gerichturteile bestätigen dies im Großen und Ganzen.

Ein Abstand der Wohnbebauung von 15 m zum Bolzplatz bzw. 25 m zum Ballfangzaun ist nicht ausreichend.

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

Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeiner Bodenschutz

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A „Hofstraße 105 inklusive Hinterland" beabsichtigt die Stadt Hilden, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen.

Gemäß der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (1:5.000) ist der als Siedlungsbrache anzusprechende Standort als nicht schutzwürdig ausgewiesen, da der Boden einen geringen Funktionserfüllungsgrad aufweist.

Die Darstellung der Schutzwürdigkeit der Böden im Planungsbereich sind innerhalb des Umweltberichtes durch die Bereitstellung der Karte der schutzwürdigen Böden des Kreises Mettmann (1:5.000) nicht erfasst worden.

Weiterhin werden im Umweltbericht unter Kap. 7.8 „Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" die Eingriffe in den Boden dargestellt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken, wenn die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes (Vorsorgegrundsätze) eingehalten und umgesetzt werden.

Altlasten

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

Untere Naturschutzbehörde

Landschaftsplanung

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

Eingriffsregelung

Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan (ISR, Stand 10.12.2025) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A wird ein externer Kompensationsbedarf von 10.211 Wertpunkten (LANUV) vorbereitet. Eine Kompensation dieses Ausgleichsbedarfs innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der angestrebten Nutzungsintensität nicht umsetzbar.

Auch bei einer deutlichen, wenngleich unrealistischen und nicht praktikablen Steigerung der Biotopwerte und damit einhergehenden Änderung der Zielbiotope auf den Grünflächen innerhalb des Plangebiets könnte keine ausreichende Kompensation generiert werden. Um einen Mehrwert für Natur und Landschaft zu erzielen, ist folglich eine ganzheitliche Kompensationsmaßnahme auf externen Flächen zu bevorzugen.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über das städtische Ökokonto ´Obstwiese Hofstraße`, eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Ackerfläche unmittelbar nordwestlich des Plangebiets."

Hierzu werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Artenschutz

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

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

Dieser Einschätzung schließt sich die UNB nur teilweise an. Das Plangebiet wurde seit der Erstellung des aktualisierten Artenschutzfachbeitrags um eine Fläche im Nordosten erweitert. Dort stehen Gebäude, die durch Neubauten überplant werden sollen. Diese Gebäude wurden nicht im Artenschutzfachlichen Beitrag berücksichtigt. Es werden Bedenken gegen die fehlende Untersuchung der Gebäude erhoben. Der Artenschutzfachliche Beitrag ist somit unvollständig.

Zudem wurden zwar die Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, nicht jedoch die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel. Diese sind ebenfalls aufzunehmen.

Die endgültige Stellungnahme kann deshalb erst nach der Ergänzung des Artenschutzfachbeitrags sowie der Übernahme der fehlenden Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan abgegeben werden.

Kreisgesundheitsamt

Bezüglich der grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Realisierung des Vorhabens auf Grund der ungünstigen Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse unter dem Gesichtspunkt Verkehrslärm wird auf die Stellungnahme vom 13.01.2025 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB verwiesen.

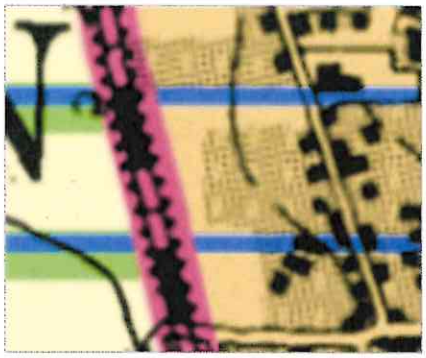
Es wird begrüßt, dass die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen in Bezug auf die passiven Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von grasy + zanolli engineering mit Stand vom 03.11.2025 weitestgehend übernommen worden sind.

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

Bauplanungsrecht

Regionalplanung

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) beinhaltet folgende zeichnerische Festlegungen:



Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Grundwasser- und Gewässerschutz

Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr

Allgemeiner Freiraum- und Agrar-Bereich (AFA)

Regionaler Grünzug (RGZ)

Auszug aus dem Regionalplan, Quelle: Geoportal NRW

Für das Plangebiet ist im zeichnerischen Teil des Regionalplans Düsseldorf (RPD) ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Damit liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraums und entspricht dem Ziel Z1 aus dem Kapitel 3.1.1 des RPD. Zusätzlich entspricht die Lage im ASB dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans (LEP).

Zusätzlich liegt das Plangebiet im Bereich Grundwasser- und Gewässerschutz.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für die Fläche der geplanten Wohngebiete zum größten Teil eine Wohnbaufläche dar. Lediglich ein kleiner untergeordneter Randbereich im Westen wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz Typ B" und gemäß der Planbegründung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die geplante private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese mit Regenwasserrückhaltung" wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz Typ B" dargestellt.

Bebauungsplan

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 sollen auch Terrassen die festgesetzte GRZ um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten können. Dies ist städtebaulich nachvollziehbar, es ist jedoch fraglich, ob dies zulässig ist. § 19 Abs. 1-3 BauNVO legt die Berechnung der GRZ fest; dabei bezieht sich § 19 Abs. 2 BauNVO auf „bauliche Anlagen", worunter auch Terrassen als Hauptanlagen fallen. Die darauf aufbauende Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt abweichend davon nur für bestimmte Anlagen, die abschließend in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführt werden. Von daher ist nicht ersichtlich, dass § 19 Abs. 4 BauNVO auch für Terrassen angewendet werden kann.

Mit der textlichen Festsetzung 2.2 soll geregelt werden, dass Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen sind. Dies setzt voraus, dass die Gemeinschaftsanlagen explizit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt werden. Dies ist aus dem Bebauungsplan jedoch nicht ersichtlich, denn die Stellplätze werden gerade nicht als „GSt" sondern als „St" festgesetzt und die

...

Kinderspielflächen werden gar nicht festgesetzt. In der Begründung (S. 16) werden pauschal die als Stellplätze festgesetzten Flächen und andere nicht festgesetzte Anlagen den Gemeinschaftsanlagen gleichgesetzt, dies wird den oben genannten Anforderungen nicht gerecht.

Im WA1 schließen westlich an die überbaubare Grundstücksfläche zwei schmale Streifen mit einer ergänzenden überbaubaren Grundstücksfläche an, diese sind mit „EG" bezeichnet. Welche abweichenden Festsetzungen für diese Flächen gegenüber der großen überbaubaren Grundstücksfläche gelten sollen, wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Der Begriff „EG" wird nicht definiert und der gemäß Begründung (S. 16) damit verknüpfte Begriff „Erdgeschoss" ist bauplanungsrechtlich unbestimmt.

In der textlichen Festsetzung 10.1 wird auf eine externe FLL-Richtlinie verwiesen, bei Neuauflagen sollen diese offensichtlich gelten. Es wird vorgeschlagen, nur die aktuelle, vom Plangeber zugrunde gelegte Fassung vorzugeben, statt dynamisch auf Neuauflagen zu verweisen. Ansonsten ist nicht ausgeschlossen, dass sich der Planinhalt durch Änderungen der Richtlinie mit ändert.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 12.2 zur Dacheindeckung verfolgt dem Wortlaut nach Ziele des Wasserschutzes, siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 26. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen setzen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW voraus, dass sie „zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern" dienen, diese Zielrichtung wird mit der Festsetzung gerade nicht verfolgt. Von daher liegt es näher, für diese Festsetzung eine andere Rechtsgrundlage heranzuziehen.

Aus dem „Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten" vom 12.03.2025 geht nicht hervor, wie stark bzw. intensiv die Erschütterungen einzuordnen sind. Die Aussage, dass die Werte der DIN 4150 (siehe Zusammenfassung auf S. 9) überschritten sind, lässt einen großen Wertungsspielraum zu. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass ohne Weiteres gesunde Wohnverhältnisse mit technisch vertretbaren und wirtschaftlich darstellbaren Mitteln gewahrt werden können. Von daher ist es nicht nachvollziehbar, dass dieses Thema im Sinne der Konfliktverlagerung auf die Baugenehmigungsverfahren verschoben werden soll. Es wird empfohlen, zu diesem Belang nähere Ausführungen zu ergänzen.

Die Beurteilungspegel zum Schienenverkehr reichen tagsüber an die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) heran und überschreiten nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A), siehe die Begründung auf S. 31. Es wird darum gebeten, als Konsequenz eine Gesamtbetrachtung aller auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen vorzunehmen und sich in der Begründung vertieft mit diesem Thema im Sinne der Abwägung auseinanderzusetzen.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[redacted]

Stellungnahme(n) (Stand: 05.06.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Kreisverwaltung Mettmann**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted], am: 02.06.2026 , Aktenzeichen: - ***Maßgeblich ist die PDF-Datei *** zur oben genannten Planung gibt der Kreis Mettmann folgende Stellungnahme ab: Untere Wasserbehörde Oberirdische Gewässer Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten / vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Wasserschutzzone Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III A des fachtechnisch abgegrenzten bzw. geplanten Wasserschutzgebietes Hilden-Karnap. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A sind die Wasserwerksbetreiber (hier: Stadtwerke Solingen GmbH und Stadtwerke Hilden GmbH) im Verfahren zu beteiligen. Nach § 52 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können die für ein geplantes Wasserschutzge-biet erforderlichen Restriktionen auch durch Anordnungen geschützt werden, wenn andernfalls der mit der bevorstehenden Festsetzung verfolgte Zweck gefährdet wird. Schlussfolgernd sind fachtechnisch abgegrenzte, jedoch formalrechtlich noch nicht festgesetzte, geplante Wasserschutzge-biete ebenso zu betrachten, wie bereits rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiete ein-schließlich der nach dem Stand der Technik obligatorischen Verbots- und Genehmigungstatbestände. So beinhalten aktuelle und vergleichbare rechtskräftige Wasserschutzgebietsverordnun-gen regelmäßig Verbots- und Genehmigungstatbestände im Umgang mit Niederschlagswasser in der Schutzzone III A. Die aktuellen fachtechnischen Bewertungsgrundlagen liefert dazu das Arbeitsblatt des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs DVGW W (101) A. In der Schutzzone III A sind die Belange des Gewässerschutzes und der öffentlichen Trinkwas-serversorgung bei allen geplanten Maßnahmen zu beachten. Insbesondere bei Erdarbeiten und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu prüfen, ob diese Belange berührt werden. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die be-troffenen Wasserwerksbetreiber ebenfalls keine Bedenken haben und die untenstehenden Hinwei-se berücksichtigt werden. Entwässerungstechnische Sicht Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Hilden bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Hinweise

Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist erhöhte Vorsicht im Umgang mit wassergefähr-denden Stoffen geboten. Entsprechende Regelungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.
Auf die Verbote und Genehmigungsvorbehalte aktueller Wasserschutzgebietsverordnungen wird hingewiesen.
Für die Niederschlagswassereinleitung in den Untergrund ist in jedem Fall eine wasserrechtli-che Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben gemäß Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen LWG NRW zur schadlosen Versickerung sind einzuhalten.
Die Entwässerungskonzeption ist vor der wasserrechtlichen Antragstellung rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.
Starkregengefahrenkarten sind zu beachten.
Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist, dass die Versickerung technisch möglich ist und keine Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken oder öffentli-chen Verkehrsflächen, insbesondere durch Überflutungen, Überschwemmungen oder Nässe-schäden, entstehen.

Untere Immissionsschutzbehörde
Den Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht gefolgt. Die Bedenken bestehen daher weiterhin.
Auf das geplante Wohngebiet wirken Schienen- und Straßenverkehrslärm und Lärm eines südlich gelegenen Bolzplatzes ein. Der Abstand vom nördlichen Rand des Bolzplatzes zum nächstgelege-nen geplanten Wohngebäude beträgt ca. 15 m. Der Abstand vom nördlichen Ballfangzaun zum Plangebiet beträgt ca. 25 m.
Der Schallgutachter kommt in seinen Untersuchungen vom 03.11.2025 und vom 07.11.2024 zum Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Er hat dafür Emissionskennwerte für Bolzplätze aus einer Studie des bayerischen Lan-desamtes für Umwelt und den Abstand von 30 m vom Ballfangzaun zum Plangebiet zugrunde ge-legt.
In dieser gleichen Studie des bayerischen Landesamtes für Umwelt wird jedoch auch anhand der Emissionskennwerte dargelegt, dass zwischen Bolzplatz und Wohnbebauung (WA-Gebiet) bei einer ganztägigen Nutzungszeit ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll, bei 6-stündiger Nutzung außerhalb der Ruhezeiten würden auch 55 m reichen. Dies hat der gleiche Schallgutachter in seiner Untersuchung vom 13.08.2018 auch so beurteilt.
Ebenso kann als Erkenntnisquelle die 18. BImSchV herangezogen werden, die besagt, dass bei Neuanlagen ein Mindestabstand von 80 bis 100 m zur Wohnbebauung (WA) eingehalten werden muss. In diesem Fall ist der Bolzplatz vorhanden, die Wohnbebauung rückt heran. Das ist durchaus vergleichbar.
Einige Gerichturteile bestätigen dies im Großen und Ganzen.
Ein Abstand der Wohnbebauung von 15 m zum Bolzplatz bzw. 25 m zum Ballfangzaun ist nicht ausreichend.
Ich rege daher wiederum an, durch entsprechende Planung des Wohngebietes, ggf. auch mit schalloptimierter Grundrissanordnung, nicht nur bzgl. des Schienen- und Straßenverkehrslärms, sondern auch bzgl. des Bolzplatzes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Untere Bodenschutzbehörde
Allgemeiner Bodenschutz
Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A Hofstraße 105 inklusive

Hinterland beabsich-tigt die Stadt Hilden, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen.
Gemäß der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (1:5.000) ist der als Siedlungsbrache an-zusprechende Standort als nicht schutzwürdig ausgewiesen, da der Boden einen geringen Funkti-onserfüllungsgrad aufweist.
Die Darstellung der Schutzwürdigkeit der Böden im Planungsbereich sind innerhalb des Umweltbe-richtes durch die Bereitstellung der Karte der schutzwürdigen Böden des Kreises Mettmann (1:5.000) nicht erfasst worden.
Weiterhin werden im Umweltbericht unter Kap. 7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen die Eingriffe in den Boden dargestellt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Be-denken, wenn die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes (Vorsorgegrundsätze) eingehalten und umgesetzt werden.

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

Untere Naturschutzbehörde
Landschaftsplanung
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Die Aussage unter Punkt 2.3.4 im LBP ist dementsprechend zu ändern.

Eingriffsregelung
Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan (ISR, Stand 10.12.2025) kommt zu folgendem Ergebnis:
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A wird ein externer Kompensationsbe-darf von 10.211 Wertpunkten (LANUV) vorbereitet. Eine Kompensation dieses Ausgleichsbe-darfs innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der angestrebten Nutzungsintensität nicht um-setzbar.
Auch bei einer deutlichen, wenngleich unrealistischen und nicht praktikablen Steigerung der Bi-otopwerte und damit einhergehenden Änderung der Zielbiotope auf den Grünflächen innerhalb des Plangebiets könnte keine ausreichende Kompensation generiert werden. Um einen Mehr-wert für Natur und Landschaft zu erzielen, ist folglich eine ganzheitliche Kompensationsmaß-nahme auf externen Flächen zu bevorzugen.
Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über das städtische Ökokonto Obstwiese Hofstraße, eine Streuobstwiese auf einer ehemaligen Ackerfläche unmittelbar nordwestlich des Plange-biets.
Hierzu werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Artenschutz
Die Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Schmitz, 11.2024) kommt zu folgen-dem Ergebnis.
Nur bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Fazit: Das Vorhaben ist aus arten-schutzrechtlicher Sicht zulässig, sofern die oben genannten Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden.
Dieser Einschätzung schließt sich die UNB nur teilweise an. Das Plangebiet wurde seit der Erstellung des aktualisierten Artenschutzfachbeitrags um eine

Fläche im Nordosten erweitert. Dort ste-hen Gebäude, die durch Neubauten überplant werden sollen. Diese Gebäude wurden nicht im Ar-tenschutzfachlichen Beitrag berücksichtigt. Es werden Bedenken gegen die fehlende Untersu-chung der Gebäude erhoben. Der Artenschutzfachliche Beitrag ist somit unvollständig.
Zudem wurden zwar die Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebau-ungsplans aufgenommen, nicht jedoch die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen für Fleder-mäuse und Vögel. Diese sind ebenfalls aufzunehmen.
Die endgültige Stellungnahme kann deshalb erst nach der Ergänzung des Artenschutzfachbeitrags sowie der Übernahme der fehlenden Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan abgegeben werden.

Kreisgesundheitsamt
Bezüglich der grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Realisierung des Vorhabens auf Grund der ungünstigen Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse unter dem Ge-sichtspunkt Verkehrslärm wird auf die Stellungnahme vom 13.01.2025 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB verwiesen.
Es wird begrüßt, dass die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen in Bezug auf die passiven Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Sportlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von grasy + zanolli engineering mit Stand vom 03.11.2025 weitestgehend übernommen worden sind.
Aus gesundheitlicher Sicht sollten alle Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms ausgeschöpft werden.

Bauplanungsrecht
Regionalplanung
Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) beinhaltet folgende zeichnerische Festlegungen:

Auszug aus dem Regionalplan, Quelle: Geoportal NRW Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Grundwasser- und Gewässerschutz
Schienenwege für den überregiona-len und regionalen Verkehr
Allgemeiner Freiraum- und Agrar-
Bereich (AFA)
Regionaler Grünzug (RGZ)

Für das Plangebiet ist im zeichnerischen Teil des Regionalplans Düsseldorf (RPD) ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Damit liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraums und entspricht dem Ziel Z1 aus dem Kapitel 3.1.1 des RPD. Zusätzlich entspricht die Lage im ASB dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans (LEP).
Zusätzlich liegt das Plangebiet im Bereich Grundwasser- und Gewässerschutz.

Flächennutzungsplanung
Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für die Fläche der geplanten Wohngebiete zum größten Teil eine Wohnbaufläche dar. Lediglich ein kleiner untergeordneter Randbereich im Westen wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B und gemäß der Planbegründung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Planung ge-mäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die geplante private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese mit Regenwasserrückhaltung wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B dargestellt.

Bebauungsplan
Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 sollen auch Terrassen die festgesetzte GRZ um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten können. Dies ist städtebaulich nachvollziehbar, es ist jedoch fraglich, ob dies zulässig ist. § 19 Abs. 1-3 BauNVO legt die Berechnung der GRZ fest; da-bei bezieht sich § 19 Abs. 2 BauNVO auf bauliche Anlagen, worunter auch Terrassen als Haupt-anlagen fallen. Die darauf aufbauende Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt abweichend davon nur für bestimmte Anlagen, die abschließend in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführt werden. Von daher ist nicht ersichtlich, dass § 19 Abs. 4 BauNVO auch für Terrassen angewendet werden kann.
Mit der textlichen Festsetzung 2.2 soll geregelt werden, dass Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen sind. Dies setzt voraus, dass die Gemeinschaftsanlagen explizit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt werden. Dies ist aus dem Bebauungsplan jedoch nicht er-sichtlich, denn die Stellplätze werden gerade nicht als GSt sondern als St festgesetzt und die Kinderspielflächen werden gar nicht festgesetzt. In der Begründung (S. 16) werden pauschal die als Stellplätze festgesetzten Flächen und andere nicht festgesetzte Anlagen den Gemeinschaftsanlagen gleichgesetzt, dies wird den oben genannten Anforderungen nicht gerecht.
Im WA1 schließen westlich an die überbaubare Grundstücksfläche zwei schmale Streifen mit einer ergänzenden überbaubaren Grundstücksfläche an, diese sind mit EG bezeichnet. Welche abwei-chenden Festsetzungen für diese Flächen gegenüber der großen überbaubaren Grundstücksfläche gelten sollen, wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Der Begriff EG wird nicht definiert und der gemäß Begründung (S. 16) damit verknüpfte Begriff Erdgeschoss ist bauplanungsrechtlich unbestimmt.
In der textlichen Festsetzung 10.1 wird auf eine externe FLL-Richtlinie verwiesen, bei Neuauflagen sollen diese offensichtlich gelten. Es wird vorgeschlagen, nur die aktuelle, vom Plangeber zugrun-de gelegte Fassung vorzugeben, statt dynamisch auf Neuauflagen zu verweisen. Ansonsten ist nicht ausgeschlossen, dass sich der Planinhalt durch Änderungen der Richtlinie mit ändert.
Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 12.2 zur Dacheindeckung verfolgt dem Wortlaut nach Ziele des Wasserschutzes, siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 26. Bauordnungsrechtliche Festset-zungen setzen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW voraus, dass sie zur Erhaltung und Gestal-tung von Ortsbildern dienen, diese Zielrichtung wird mit der Festsetzung gerade nicht verfolgt. Von daher liegt es näher, für diese Festsetzung eine andere Rechtsgrundlage heranzuziehen.
Aus dem Messbericht Schwingungs- und Erschütterungsmessung bei Zugvorbeifahrten vom 12.03.2025 geht nicht hervor, wie stark bzw. intensiv die Erschütterungen einzuordnen sind. Die Aussage, dass die Werte der DIN 4150 (siehe Zusammenfassung auf S. 9) überschritten sind, lässt einen großen Wertungsspielraum zu. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass ohne Weiteres gesunde Wohnverhältnisse mit technisch vertretbaren und wirtschaftlich darstellbaren Mitteln gewahrt werden können. Von daher ist es nicht nachvollziehbar, dass dieses Thema im Sinne der Konfliktverlagerung auf die Baugenehmigungsverfahren verschoben werden soll. Es wird empfoh-len, zu diesem Belang nähere Ausführungen zu ergänzen.
Die Beurteilungspegel zum Schienenverkehr reichen tagsüber an die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) heran und überschreiten

	nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A), siehe die Begründung auf S. 31. Es wird darum gebeten, als Konsequenz eine Gesamtbetrachtung aller auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen vorzunehmen und sich in der Begründung vertieft mit diesem Thema im Sinne der Abwägung auseinanderzusetzen. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Anhänge: Ste ungnahme-H -B139A-E (s_1780403359_ste ungnahme-h -b139a-e.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße
Nr. 150 inklusive Hinterland
Stadt Hilden
40721 Hilden

per Mail : [redacted]
info@lb-naturschutz-nrw.de

und **über das Behörden-Portal OOB**

Bund für Umwelt -und Naturschutz Deutschland Landesverband NRW e.V.

Ortsgruppe Hilden
[redacted]

Hilden, 03.06.2026

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland für den Bereich Hilden - Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Plangebiet soll nochmals vergrößert und weiter in den Freiraum ausgedehnt werden. Das widerpricht dem Vorsorgeprinzip und dem EU-Wiederherstellungsgebot. Durch eine solche übermäßige Ausdehnung der Bebauung würde auch gegen die notwendigen Klimaanpassungsmaßnahmen gehandelt. Deshalb lehnen wir eine solche Bebauungs-Planung ab, weil diese gegen eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung stehen würde.

„ Die Größe des Plangebietes umfasste zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung eine Fläche von rd. 7.050 m². Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf insgesamt rd. 8.750 m² erweitert.Die Vergrößerung des Plangebiets erfolgte durch die komplette Aufnahme des Grundstücks Hofstraße 144 (Flurstück 196), um die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern und eine Angebotsplanung zu ermöglichen."

Zusätzlich sollen also Grundstücke fremder Eigentümer überplant werden, obwohl die Eigentümer uns gegenüber keine Bauabsicht erklärt haben. Die Begründung dazu erscheint als willkürliche verwaltungs-technische Handlung und ist ansonsten unbegründet! Diesem Vorschlag sollten verantwortliche Kommunal-politiker*innen eine Absage erteilen.

Die Entwässerung soll wegen der tiefen Bebauung kostenaufwändig über das Bolzplatz-Gelände zur Karnaper geführt werden. Das ist zu vermeiden, **wenn kostengünstiger und schneller nur straßenbegleitend an der Hofstraße bebaut wird.** Dieses würde auch eher den o.g. Vorsorgeprinzipien entsprechen und erscheint in einer so dicht besiedelten und versiegelten Gemeinde wie Hilden als die zukunftsfähigere Variante.

Gegen die ausdrücklichen Bedenken der Immisionsschutzbehörde (Kreis Mettmann) dort heißt es u.a.
" *Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind unter diesen Umständen in dem Plangebiet nicht gegeben und lassen bei Umsetzung des*

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

Auch die Lärm – Probleme können durch eine nur an der Hofstraße straßenbegleitende Bebauung reduziert und/oder komplett vermieden werden und würde darüber hinaus helfen, die **Baukosten erheblich zu vermindern.**

Dies erscheint auch angebracht, da zur Zeit mehrere geplante Bauvorhaben nicht oder nur mit begrenztem Elan begonnen oder fortgeführt werden. Zusätzlich wird uns von vielen Hildener Bürger*innen von zunehmenden Leerständen in Bestandsgebäuden berichtet. Dies ist auch bereits zu erwarten gewesen, weil dies bereits im Stadtentwicklungskonzept (aus den Jahren 2010 bzw. 2011) eingeschätzt und prognostiziert wurde. Hier sollten die Potenziale genutzt werden und damit könnten Freiflächen geschont werden.

Zum Arten- und Naturschutz

Die Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung stammt aus dem Jahr 2018 und ist damit älter als 5 Jahre und nicht hinreichend aktuell. Dazu entspricht die dort dargestellte Untersuchungsfläche (Anlage 1) nicht der derzeitig vorgelegten Planung. Die artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2024 hat die früheren gutachterlichen Untersuchungen ergänzt und aktualisiert. Diese Erkenntnisse hat Schutzbedürfnisse klarer definiert und folgende Vorgaben gemacht: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledertiere mit Einhaltung der Abrisszeiten von 1. Oktober bis 28. Februar.

Auch hier fehlt es auch an einer Betrachtung und Bewertung unter Einbeziehung der geplanten großen Freiflächen-PV-Anlage, die von den Stadtwerken Hilden in der Nähe des B-Planes entstehen soll.
So ist die folgende Aussage auch hierzu von Bedeutung und es ist zu fragen, ob auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Planungen derzeit überhaupt bereits eine verlässliche Aussage zu den artenschutzrechtlichen Aussagen zu machen sind.
"*Allerdings steht noch die Abstimmung mit der UNB und die Übernahme der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan aus".*

"Die endgültige Stellungnahme kann deshalb erst nach der erfolgten Abstimmung mit der UNB und der Übernahme der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan abgegeben werden."

Ob die unter den Punkten 6.1 und 6.2 aufgeführten Maßnahmen in den textlichen Feststellungen tatsächlich zur Kompensation der weggefallenen und noch wegfallenden Fortpflanzungsstätten tatsächlich wirken können, ist nicht detailliert beschrieben und kann deshalb nicht als hinreichend gesichert angenommen werden.

Der Umweltbericht 2025 gibt die Aufgaben richtig wieder:

„Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem BauGB.
Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,
• die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
• die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
• die Pflanzen- und Tierwelt sowie
• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.
Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren."

Gemessen daran sehen wir erhebliche Mängel in diesem Bebauungsplan-Verfahren und den Unterlagen zur Offenlage. Dies wird zunächst schon in den Hinweisen auf den Grünordungsplan deutlich, wo von "Defiziten in der Freiflächenausstattung" die Rede ist.

„3.1.5 Grünordnungsplan (GOP)
Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) formuliert in Karte 1 das Gebiet zwischen Hofstraße und Gleisanlagen als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung".

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes sehen wir die rechtlichen Vorgaben nicht hinreichend umgesetzt, da Überflutungs- und Versickerungsflächen nicht gesichert werden.

„3.1.6 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz
Der am 01.09.2021 in Kraft getretene „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz" (BRPH) trifft erstmals bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen.
***Überflutungs- und Versickerungsflächen müssen gewonnen und freigehalten werden** und das Wasserrückhaltevermögen des Bodens verbessert werden."*

Die im Bebauungsplan angegebene Grundflächenzahl von 0,4 wird durch Nebenanlagen auf 0,6 noch ausgedehnt, so dass die versiegelten Flächen einschließlich der Verkehrsflächen den überwiegenden Teil der Planfläche ausmachen werden. Wie die Versickerung von mittleren und vor allem stärkeren Regenfällen erfolgen soll, erschließt sich aus den Unterlagen nicht.

(Hierzu wird als Ergänzung am Ende bildlich deutlich, wie 0,4 GRZ plus Ausweitung auf 0,6 GRZ in der Praxis sich fatal auswirkt!)

Zur Biologischen Vielfalt:

„Biologische Vielfalt
Aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes wird mit einem Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet gerechnet. Nachteilige Wirkungen auf die lokale biologischeVielfalt werden im Hinblick auf die Größe der Fläche allerdings nicht erwartet.
Die ***Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden,*** *durch die getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen,* ***als nicht erheblich negativ eingestuft.*** *"*

*Die Aussage zur biologischen Vielfalt erscheint uns und vielen Bürger*innen nicht nachvollziehbar.*

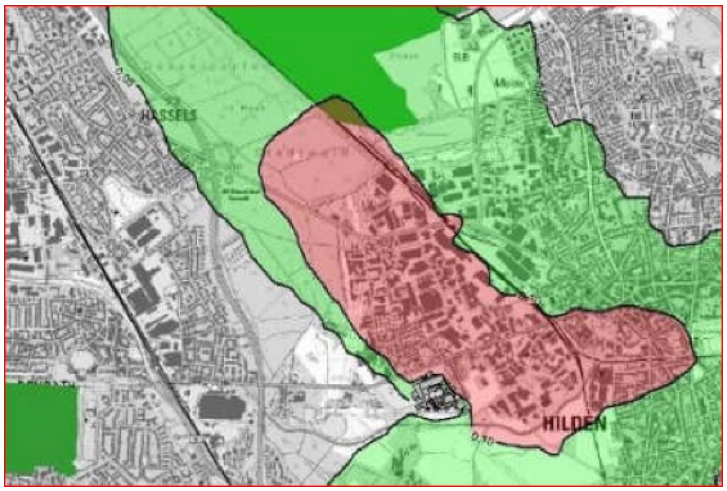
Wenn der aktuellen Wertigkeit – wertvolle Bäume wurden vorher gefällt und die vorhandenen Biotope werden dadurch vollständig entfernt – von 24.070 Punkten ein Wert von 13.859 Punkten und damit ein Defizit von 10.211 Punkten gegenübergestellt wird, erscheint ein „Ausgleich" fraglich, wenn dieser über „Ökopunkte" erfolgen soll. Diesen „Ausgleich" werden die Anwohner nicht als Ausgleich empfinden und erfahren können!

Ob und wie die angekündigten ***„zwei Nisthilfen für Vögel und drei Fledermauskästen"*** *nur annähernd*
das ausgleichen können, was so formuliert wurde, ist äußerst fraglich und nicht nachvollziehbar:
„Bei der Durchführung der Planung wird das Gebiet komplett überplant **und die vorhandenen Biotope werden dadurch vollständig entfernt.**"

Mit einer derartigen Bebauung ändert sich in diesem Siedlungsbereich das Lebens- und Wohngefühl deutlich und auch deshalb ist eine solch intensive, dicht Bebauung abzulehnen.

Zu 5.5 Schutzgut Klima / Schutzgut Luft

„In der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen der Stadt Hilden" wird der bebaute
Bereich des Plangebietes als Siedlungsbereich mit einer geringen bioklimatischen Belastung
dargestellt (vgl. Abb. 7). Der nördliche Bereich ist als bioklimatisch neutraler Bereich
ausgewiesen und die Grünflächen bzw. die landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Bereich
als Flächen mit einer geringen Kaltluftlieferung."



Die in den Abbildungen dargestellten Aussagen erscheinen unklar und mit den Erfahrungen der Bewohner des Gebietes nicht entsprechend. Das obige Bild der Luftströmung aus dem 3M- Verfahren (siehe Bild oben) mit der Haupt-Luftströmung von West nach Ost wird von den Anwohnern immer wieder bestätigt, wie wir an unseren Infoständen und den Frühlingsfesten immer wieder erfahren. Daraus läßt sich zu der geplanten Abschirmung durch bahnnahe Gebäude und Zwischenwände eine Behinderung der Kalt- und Frischluftversorgung insbesondere in kritischen Hitze - Wetterlagen erwarten. Damit also eine Verschlechterung der Klimabelastung statt einer Klima-Vorsorge-Planung.

Fazit:

Aus mehreren Gründen und auch der Gegenargumente und Empfehlungen des Kreis Mettmann zu den gesundheitlichen Risiken und dem Verzicht auf die Bebauung in der vorgesehenen Dimension und der Nähe zu der Bahnlinie halten wir diese Planung für nicht verantwortlich. Dies insbesondere, wenn dort die städtische Wohnbau-Gesellschaft sich in ein solches Mehrfach-Risiko begeben würde.
Also blasen sie die tiefe in die Freifläche eingreifende Bebauung ab und kehren Sie zu der von der Bahn entfernten straßenbegleitende Bebauungs-Planung ohne größere Risiken für Kalt- und Frischluft sowie Überflutungsgefährdung zurück, wie sie im Flächennutzungs- und Grünordnungsplan früherer Jahre gedacht war.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted] für den BUND Hilden

https://www.o-bb.de/verfahren/laufend/verfahrensdaten?id=193065

Ergänzung zu dem o.g. Argument „zu starke Verdichtung im stark versiegelten Hilden

„Die im Bebauungsplan angegebene Grundflächenzahl von 0,4 wird durch Nebenanlagen auf 0,6 noch ausgedehnt, so dass die versiegelten Flächen einschließlich der Verkehrsflächen den überwiegenden Teil der Planfläche ausmachen werden. Wie die Versickerung von mittleren und vor allem stärkeren Regenfällen erfolgen soll, erschließt sich aus den Unterlagen nicht."

Welche Ausmaße eine solche Festsetzung der Grundflächenzahl annehmen kann, zeigen wir anhand des Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung von Oktober 2020 (Breddert/Krabbenburg) auf. Auch hier wurde in einer Ortsrandlage geplant und hier sollte laut Begründung gelten:

„Für den südlichen/westlichen Bereich soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (…) gelten. Die Grundstücke dürfen (mit allen Einrichtungen) nur bis zu 50% bebaut werden, da eine textliche Festsetzung eine Überschreitung dieses Versiegelungsgrades ausschließt. Zudem wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% als gestaltete Gartenfläche gesichert, ebenfalls durch textliche Festsetzung. (…) Die Umsetzung eines harmonischen Straßenbildes ist das Ziel dieser Ausweisung. Dem gilt auch der festgesetzte Abstand zur Straße von 3m."

Nach Fertigstellung eines Gebäudes stellt sich die Situation des „harmonischen Straßenbildes" mit „gestalteter Gartenfläche" heute wie folgt dar:

Krabbenburg 7 (harmonisches Straßenbild)

Krabbenburg 7 (noch zu gestaltende Gartenfläche)

Dieses groteske Beispiel zeigt, dass ein verantwortliches Bauen in Hilden leider nicht stattfindet. Weder bei Bauplanung noch bei Baugenehmigung wird das Ziel einer zukunftsgerichteten städtebaulichen Entwicklung verfolgt. Dies ist angesichts der Versiegelungs-, Hitze-, Hochwasser- und Klima-Probleme, die es in Hilden gibt, verantwortungslos und lässt sich auch nicht weiter mit dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entschuldigen.

Stellungnahme(n) (Stand: 05.06.2026)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 29.04.2026 - 03.06.2026

Behörde:	**Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND**
Frist:	03.06.2026
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted], am: 02.06.2026 , Aktenzeichen: 261 Bebauungsplan Nr. für den Bereich Kirchhofstraße 61-73 Unsere Stellungnahme ist als PDF - Datei beigefügt.. Hier unser Fazit zu der nicht akzeptablen Planung, der auch Stadtverwaltung und Rat der Stadt Hilden zugestellt wird Fazit: Aus mehreren Gründen und auch der Gegenargumente und Empfehlungen des Kreis Mettmann zu den gesundheitlichen Risiken und dem Verzicht auf die Bebauung in der vorgesehenen Dimension und der Nähe zu der Bahnlinie halten wir diese Planung für nicht verantwortlich. Dies insbesondere, wenn dort die städtische Wohnbau-Gesellschaft sich in ein solches Mehrfach-Risiko begeben würde. Also blasen sie die tiefe in die Freifläche eingreifende Bebauung ab und kehren Sie zu der von der Bahn entfernten straßenbegleitende Bebauungs-Planung ohne größere Risiken für Kalt- und Frischluft sowie Überflutungsgefährdung zurück, wie sie im Flächennutzungs- und Grünordnungsplan früherer Jahre gedacht war. Leider wurde diese Stellungnahme unter einer anderen Beteiligung eingereicht unter Kirchhof Straße. Dies ist nun die Richtige Zuordnung. Entschuldigung und beste Grüße [redacted] für den BUND Hilden am 02.06.2026 Anhänge: Ste ungnahme BUND zum B-P an 139 A n H den - Bete gung nc . OOB (s_1780402702_ste ungnahme_bund_zum_b-p an_139_a_ n_h den_-_bete gung_ nc ._oob.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Naturschutzbund Deutschland
Kreisverband Mettmann e.V.
[redacted]
Walder Straße 173
40724 Hilden
Tel. 02103 / 4925890

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden
[redacted]
per Mail: [redacted]@hilden.de / planung@hilden.de

Hilden, den 03.06.2026

Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de
[redacted]@nabu-kv-mettmann.de

Bebauungsplan Nr. 139A „Hofstraße 150 inklusive Hinterland", Hilden-Süd
Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Auslegungszeitraum 29.04.2026 bis 03.06.2026 – Stand der Begründung: 12.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter [redacted],

der NABU Kreisverband Mettman e.V. nimmt zu dem oben genannten Planentwurf fristgerecht Stellung. Wir begrüßen ausdrücklich das Ziel, dringend benötigten und teilweise öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, und erkennen an, dass das Verfahren mit Umweltbericht, Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und einer aktualisierten Artenschutzprüfung fachlich grundsätzlich solide aufgestellt ist. Gleichwohl bestehen aus naturschutz-, klima- und umweltfachlicher Sicht erhebliche Bedenken, die im Folgenden begründet werden.

Schwerpunkt unserer Einwendungen ist die vorgesehene Kompensation über das städtische Ökokonto „Obstwiese Hofstraße" Diese Einwendung hat für uns auch einen grundsätzlichen Hintergrund: Die Spenderinnen und Spender aus der Hildener Bürgerschaft und Unternehmen, sowie wir als Flächen pflegender NABU haben sich für diese Streuobstwiese aus Liebe zur Natur engagiert, nicht, um der Stadt zu ermöglichen, Bauland zu erschließen, ohne die damit verbunden Umweltkosten selbst zu tragen.

Soweit wir auf einzelne Verfahrensunterlagen Bezug nehmen, beziehen wir uns auf die zur Offenlage ausgelegten Fassungen, insbesondere die Begründung (Stand 12.01.2026), den Umweltbericht (Stand zur Offenlage), den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH vom 10.12.2025 sowie die textlichen Festsetzungen (Entwurf, Stand 12.12.2025).

1. Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Defizit

Nach dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag steht dem ökologischen Bestandswert der Fläche von 24.070 Wertpunkten ein Planungswert von lediglich 13.859 Wertpunkten gegenüber. Es verbleibt damit ein externes Ausgleichsdefizit von 10.211 Wertpunkten. Dies bedeutet, dass die Planung den

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022Seite. 3

ökologischen Wert der Fläche nahezu halbiert und ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ausdrücklich nicht möglich ist. Der Verlust soll vollständig über das städtische Ökokonto „Obstwiese Hofstraße“ (Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstück 2), gedeckt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 13 ff. BNatSchG ein abgestuftes Vorgehen verlangt: Eingriffe sind zunächst zu vermeiden, sodann zu mindern und erst der unvermeidbare Rest ist auszugleichen oder zu ersetzen. Angesichts der hohen Versiegelungsrate von bis zu 60 % (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung bis 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) regen wir an, die Vermeidungs- und Minderungsstufe nachweisbar auszuschöpfen, bevor auf externen Ausgleich zurückgegriffen wird. Insbesondere bitten wir um Prüfung, ob die bauliche Dichte im rückwärtigen, bislang nach § 35 BauGB zu beurteilenden Bereich reduziert und der Anteil tatsächlich unversiegelter, durchwurzelbarer Flächen erhöht werden kann.

2. Kompensation über das Ökokonto „Obstwiese Hofstraße“

2.1 Fehlende Transparenz der Bewertungsgrundlagen

Wir haben mit Schreiben vom 21.05.2026 um eine detaillierte Aufschlüsselung der auf dem Ökokonto verbuchten 39.200 Ökopunkte gebeten – insbesondere um Angaben zu Ausgangs- und Zielbiotoptypen sowie zu den einzelnen bewertungsrelevanten Maßnahmen. Eine sachgerechte Auskunft wurde uns bislang nicht erteilt; die Antwort beschränkte sich auf allgemeine methodische Ausführungen.

Eine wirksame Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB setzt voraus, dass die umweltbezogenen Informationen, auf die die Abwägung gestützt wird, nachvollziehbar offengelegt werden. Hierzu zählt die Herleitung des Kompensationswertes der herangezogenen Ökokontofläche. Der Anspruch auf Zugang zu Umweltinformationen ergibt sich überdies aus dem Umweltinformationsgesetz NRW. Wir halten an unserem Informationsbegehren fest und fordern die vollständige Offenlegung der Bewertungsdokumentation (Ausgangszustand, Zielzustand, Biotoptypen, Einzelmaßnahmen, Wertpunktherleitung) als Voraussetzung einer sachgerechten Beteiligung.

2.2 Zweifel an der alleinigen Maßnahmenträgerschaft der Stadt

Die ökologische Aufwertung der Streuobstwiese wurde nach unserer Kenntnis ganz überwiegend durch Dritte angestoßen, finanziert und umgesetzt. Wir fassen die uns bekannten Tatsachen zusammen, die sich größtenteils auch der eigenen Darstellung der Stadt entnehmen lassen:

- **Finanzierung:** Vom Projektbudget von 10.000 € wurden 8.365 € – also über 83 % – durch Spenden von 57 Bürger:innen, Vereinen und Unternehmen aus Hilden aufgebracht. Die Stadt ergänzte den Restbetrag von rund 1.635 € (öffentliche Mittel?) und verwaltete die Spendengelder.
- **Idee und Planung:** Die Idee zur Anlage der Streuobstwiese ging nach Darstellung der Stadt vom landwirtschaftlichen Pächter ([redacted]) aus.
- **Umsetzung:** Beschaffung und Erstbepflanzung der Bäume erfolgten durch die NABU-Gruppe Hilden in Zusammenarbeit mit Familie [redacted]; das Wässern in den ersten beiden Jahren übernimmt Familie Wirtz (vergütet aus Spendengeldern).
- **Laufende Pflege:** Baumpflege sowie Erziehungs- und Erhaltungsschnitt erfolgen dauerhaft durch den NABU; Mahd und extensive Bewirtschaftung durch Familie [redacted]. Beide Leistungen sind konstitutive Voraussetzung dafür, dass der ökologische Wert – und damit die Ökopunkte – dauerhaft Bestand haben.

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022Seite. 3

- **Pacht:** Der Betrieb [redacted] zahlt nach dem Pachtvertrag weiterhin Pacht an die Stadt. Von einem vollständigen „Nutzungsverzicht“ der Stadt als wesentlicher Eigenleistung kann daher nicht die Rede sein.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Planungsbehörde darzulegen, worauf die alleinige Trägerschaft der Stadt für diese Ökokontomaßnahme gegründet wird und ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Anerkennung als vorgezogene Kompensationsmaßnahme erfüllt waren.

2.3 Vereinbarkeit mit der Ökokonto-Verordnung NRW

Nach § 4 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung über die Führung eines Ökokontos nach § 32 des Landesnaturschutzgesetzes (Ökokonto VO NRW, Fassung vom 25.11.2016) ist eine **Förderung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln nicht zulässig**; Ausführung und Finanzierung obliegen dem Maßnahmenträger (§ 4 Abs. 1 Satz 1). § 3 Abs. 1 verlangt zudem den Nachweis der uneingeschränkten Verfügungsbefugnis sowie eine Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen einschließlich der Herstellungs- und Entwicklungspflege.

Wir bitten ausdrücklich um sorgfältige Prüfung folgender Frage: Wenn die Aufwertung der Fläche ganz überwiegend aus eingeworbenen Spenden Dritter und ehrenamtlicher Arbeit finanziert und erbracht wurde, ist im Anerkennungsverfahren zu klären, ob die Anforderungen an Trägerschaft und Finanzierung nach der Ökokonto VO NRW gewahrt sind. Darüber hinaus sind 1.635 EUR von der Stadt bereitgestellt worden. Sind diese als öffentliche Mittel im Rahmen einer Förderung einer Naturschutzmaßnahme zu werten?

Uns ist bewusst, dass § 10 Abs. 1 Ökokonto VO NRW die unmittelbare Geltung der Verordnung für den bauleitplanerischen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ausnimmt und § 10 Abs. 2 der Gemeinde gestattet, anerkannte Ökokontomaßnahmen für ihre Ausgleichsverpflichtung in Anspruch zu nehmen. Gerade deshalb kommt es darauf an, ob die Maßnahme überhaupt rechtskonform als Ökokontomaßnahme anerkannt und eingebucht wurde – denn nur eine wirksam anerkannte Maßnahme kann nach § 10 Abs. 2 in Anspruch genommen werden.

2.4 Verursacher- und Kostentragungsprinzip (§§ 13, 15 BNatSchG; §§ 135a ff. BauGB)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beruht auf dem Verursacherprinzip. Dieses ist in § 13 BNatSchG (Pflicht des Verursachers zur Vermeidung und Kompensation) und § 15 BNatSchG verankert; über § 1a Abs. 3 BauGB findet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Anwendung. Verursacher im bauplanungsrechtlichen Sinne ist die Gemeinde, die den Bebauungsplan aufstellt und den Eingriff zulässt. Dafür sieht das Gesetz jedoch einen Kostentragungsmechanismus vor: Nach §§ 135a bis 135c BauGB führt die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen durch und legt die Kosten auf die zuzuordnenden Grundstücke bzw. Vorhabenträger um. Im Ergebnis sollen damit die Folgekosten des Eingriffs den wirtschaftlich Begünstigten und nicht der Allgemeinheit zur Last fallen.

Gemessen an diesem Zweck ist die vorgesehene Konstellation kritisch zu würdigen: Werden Ökopunkte verwertet, die ganz überwiegend durch bürgerschaftliche Spenden und ehrenamtliche Arbeit entstanden sind, so trägt die Folgekosten des Eingriffs faktisch nicht der wirtschaftlich begünstigte Vorhabenträger, sondern die Bürgerschaft, die die Aufwertung erst geschaffen hat. Wir regen an, in der Abwägung darzulegen, wie sich die vorgesehene Ökopunktverwertung mit dem Verursacher- und Kostentragungsprinzip der Eingriffsregelung vereinbaren lässt und ob bzw. in welcher Höhe die Kompensationskosten dem Vorhaben nach §§ 135a ff. BauGB zugeordnet werden.

2.5 Dauerhafte Sicherung (§ 15 Abs. 4 BNatSchG)

§ 15 Abs. 4 BNatSchG verlangt, dass Kompensationsmaßnahmen in dem erforderlichen Zeitraum gesichert sowie rechtlich und tatsächlich gepflegt und unterhalten werden. Der ökologische Wert der Streuobstwiese hängt entscheidend von der kontinuierlichen fachkundigen Pflege durch NABU und Familie Wirtz ab. Da beide als Pächter bzw. ehrenamtlich Tätige das jeweilige Verhältnis unter bestimmten Voraussetzungen beenden können, bitten wir darzulegen, wie die dauerhafte Sicherung der Maßnahme – und damit der Bestand der Ökopunkte – im Falle einer Beendigung des Pachtverhältnisses oder eines Wegfalls der ehrenamtlichen Pflege gewährleistet wird (etwa durch dingliche Sicherung, Pflegevertrag oder Festsetzung).

Der vorliegende Pachtvertrag belegt diese Sicherungslücke konkret: Die Pachtzeit läuft nur bis zum 31.10.2029 und verlängert sich zwar jeweils um fünf Jahre, ist aber von beiden Seiten ordentlich kündbar (§ 2 Abs. 1); § 6 ermöglicht zudem die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. Die Pflege – und damit der Fortbestand des Ökopunktwertes – hängt somit an einem kündbaren, befristeten Pachtverhältnis. Eine dingliche oder sonstige über die Pachtlaufzeit hinausreichende Sicherung des Kompensationszwecks ist dem Vertragswerk nicht zu entnehmen. Hinzu kommt, dass das vertraglich vorgesehene Monitoring des Aufwertungserfolgs erst nach Ablauf von fünf Jahren ab Pachtbeginn – also frühestens Ende 2029 – beginnt (§ 3 Abs. 3). Ein Nachweis, dass die angestrebte ökologische Aufwertung tatsächlich erreicht wird, liegt damit noch nicht vor.

2.6 Fehlender Kompensationsbezug im Sicherungsinstrument

Besonders auffällig ist, dass weder der Pachtvertrag (Stand 04.10.2024) noch die als Anlage 2 beigefügte Nutzungsvereinbarung an irgendeiner Stelle einen Bezug zum städtischen Ökokonto, zur Kompensationsfunktion der Fläche, zu Ökopunkten oder zu einer Zuordnung als (vorgezogene) Kompensationsmaßnahme herstellen. Die Vertragswerke regeln Anlage, Bewirtschaftung und Pflege der Streuobstwiese als naturschutzfachliches und landwirtschaftliches Vorhaben, nicht aber deren Funktion u.a. als rechtlich gesicherte Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 139A.

Die naturschutzrechtliche Sicherung nach § 15 Abs. 4 BNatSchG und die Anerkennung als Ökokontomaßnahme setzen voraus, dass der Kompensationszweck rechtlich verbindlich und dauerhaft an die Fläche gebunden ist. Wenn das einzige uns bekannte zivilrechtliche Instrument, das Pflege und Fortbestand der Fläche regelt, diesen Zweck nicht einmal erwähnt, fehlt die nachvollziehbare Brücke zwischen der tatsächlichen Maßnahme und ihrer Anrechnung als Ökopunkte für diesen Eingriff.

Wir verkennen nicht, dass die Ökokonto-Einbuchung verwaltungsintern (durch Anerkennung der Unteren Naturschutzbehörde und Eintrag im Ökokonto-Verzeichnis) erfolgen kann und nicht zwingend im Pachtvertrag selbst dokumentiert sein muss. Gerade deshalb bitten wir darzulegen, in welchem Dokument und mit welchem rechtlichen Instrument der Kompensationszweck und die dauerhafte Sicherung der Fläche für den Eingriff des Bebauungsplans Nr. 139A verbindlich geregelt sind, und die entsprechenden Unterlagen offenzulegen.

Der fehlende Kompensationsbezug erscheint vor dem Hintergrund der Entstehungsgeschichte der Fläche auch nicht zufällig: Die Streuobstwiese wurde – wie unter 2.7 dargelegt – ursprünglich zu einem anderen Zweck geschaffen und nicht als Kompensationsmaßnahme konzipiert.

2.7 Widmung der Fläche durch einstimmigen Ratsbeschluss – Frage der Zusätzlichkeit

Die Streuobstwiese „Obstwiese Hofstraße“ geht auf einen eigenständigen, am 21.06.2023 gefassten Ratsbeschluss zurück (WP 20-25 SV 61/113). Sie wurde dort als Maßnahme des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der landwirtschaftlichen Nutzung (Heugewinnung) sowie der Bürgerbeteiligung konzipiert. Ausweislich der Beschlussvorlage wurde die Spendenaktion gerade deshalb gegenüber Fördermitteln bevorzugt, weil sie „das öffentliche Bewusstsein für den Nutzen und den ökologischen Wert der Streuobstwiesen“ fördere und eine „identitätsstiftende Wirkung“ entfalte. Ein Bezug zu einer Kompensationsfunktion, zu Ökopunkten oder zum städtischen Ökokonto findet sich weder im Beschluss noch in der zugehörigen Vorlage.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist Kompensation eine zusätzliche Leistung, die dem Eingriff zuzurechnen ist; eine ohnehin – aus eigenständigem Beschluss und mit anderer Zwecksetzung – geschaffene Aufwertung kann nicht ohne Weiteres nachträglich als Ausgleich für einen späteren Eingriff verbucht werden (Grundsatz der Zusätzlichkeit). Wir bitten daher darzulegen, wie sich die nachträgliche Zuordnung von 10.211 Ökopunkten dieser Fläche zum Bebauungsplan Nr. 139A mit dem Grundsatz der Zusätzlichkeit und mit der ursprünglichen, hiervon abweichenden Zweckbestimmung der Fläche vereinbaren lässt.

Wir verkennen nicht, dass eine bestehende städtische Fläche unter bestimmten Voraussetzungen nachträglich einem Ökokonto zugeführt werden kann. Gerade deshalb kommt es darauf an, ob die hierfür erforderlichen Voraussetzungen – insbesondere Zusätzlichkeit, Verfügungsbefugnis und das Verbot der Förderung mit öffentlichen Mitteln – im Anerkennungsverfahren tatsächlich geprüft und gewahrt wurden.

3. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die aktualisierte Artenschutzprüfung ([redacted], November 2024) kommt unter Beachtung der formulierten Auflagen zu dem Ergebnis, dass keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Wir tragen die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Rodungs- und Abrisszeiten 01.10.–28./29.02., Beseitigung des Teichs 15.11.–28.02., Fledermaus- und Vogelquartiere, Ersatzteich, Vogelschlagvermeidung, insektenfreundliche Beleuchtung) grundsätzlich mit. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- **Verbindlichkeit statt Empfehlung:** Insektenfreundliche Beleuchtung und Vogelschlagvermeidung an Glasflächen sind in den textlichen Festsetzungen (Stand 12.12.2025) weiterhin nur als Hinweis bzw. Empfehlung geführt (Hinweis Nr. 21); lediglich für die Straßen- und Wegebeleuchtung fehlt eine verbindliche Vorgabe. Da nur Festsetzungen für die Bauausführung bindend sind, regen wir an, insektenfreundliche Beleuchtung (LED mit geringem UV-/Blauanteil, bedarfsgesteuert) und Vogelschlagschutz an großen Glasflächen als textliche Festsetzung auszugestalten.
- **Bereits festgesetzter Ausgleich – Sicherung prüfen:** Wir begrüßen, dass die vier wartungsfreien Ganzjahresquartiere für Fledermäuse (Festsetzung 6.1) sowie die drei Fledermaus- und drei Vogelnistkästen, davon einer starentauglich (Festsetzung 6.2), nunmehr festgesetzt und über städtebaulichen Vertrag zu sichern sind. Da die höhlenreichen Obstbäume bereits gefällt und Gebäudeöffnungen verschlossen wurden, bevor der Verlust kompensiert war, bitten wir um Bestätigung, dass der Ausgleich übergangsweise bereits erbracht ist bzw. unverzüglich erfolgt, und dass die festgesetzte jährliche Reinigung dauerhaft sichergestellt wird.

- **Aktualität der Kartierung:** Die Brutvogelkartierung stammt aus 2018, die Aktualisierung 2024 beruht auf zwei Begehungen im November (außerhalb der Brutzeit). Da sich die Gehölz- und Brachestrukturen seit 2018 wieder verdichtet haben, regen wir an, vor Baufeldfreimachung eine aktuelle Kontrolle der tatsächlichen Brut- und Quartiernutzung (ökologische Baubegleitung) verbindlich vorzusehen. Der Hinweis Nr. 21 sowie die ökologische Baubegleitung sollten daher über eine bloße Empfehlung hinaus verbindlich abgesichert werden.

4. Boden und Versiegelung

Der Fachbeitrag weist als wesentliche negative Auswirkungen die Versiegelung von bis zu 60 %, den großflächigen Verlust schutzwürdiger Böden sowie die Einschränkung von Funktionen des Boden-Wasser-Haushalts aus. Boden ist eine nicht vermehrbare Ressource; sein Schutz ist als Belang nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zu gewichten. Wir bitten darum,

- den Mutterbodenschutz – derzeit nur als Hinweis Nr. 26 nach § 202 BauGB enthalten – sowie die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden und die Tiefenlockerung verdichteter Flächen soweit rechtlich möglich als verbindliche Festsetzung bzw. als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags abzusichern;
- die bislang nur für private Verkehrsflächen, Gemeinschaftsstellplätze und Teilflächen festgesetzte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Festsetzungen 8.1, 8.2, 9.1) auf alle Stellplätze, Zufahrten und Wege zu erstrecken, um die effektive Versiegelung weiter zu begrenzen;
- **Schottergartenverbot ergänzen:** Wir regen an, ein solches Verbot – das auch § 8 Abs. 1 BauO NRW entspricht – ausdrücklich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5. Klima, Frischluft und Starkregenvorsorge

Nach dem Umweltbericht ist der südwestliche Teil des Plangebiets als Freilandklimatop mit Kaltluft-/Frischluftfunktion und einem mittleren Kaltluftvolumenstrom (> 300 bis 1.500 m³/s) eingestuft; Teilbereiche östlich der Hofstraße sind als Klimawandelvorsorgebereich ausgewiesen. Mit der Planung wird dieses Freilandklimatop in ein Vorstadtklimatop umgewandelt. Wir halten die positiven Festsetzungen (Dachbegrünung der Nebenanlagen, Baumpflanzungen, begrünte Vorgärten) für richtig, halten sie angesichts des Klimabezugs aber für ausbaufähig:

- Die extensive Dachbegrünung ist bislang nur für sonstige bauliche Anlagen ab 8 m² (Garagen, Carports, Fahrradanlagen) festgesetzt (Festsetzung 10.8); für die Hauptbaukörper fehlt sie. Wir regen an, die Dachbegrünung auf die Hauptbaukörper auszudehnen und – wie in Festsetzung 10.8 bereits für zulässig erklärt – mit Photovoltaik zu kombinieren (Gründach-PV), um Retention, Kühlung und Energiegewinnung zu verbinden.
- Die nach dem städtischen Klimagutachten empfohlene Ausrichtung der Baukörper parallel zur Kaltluftströmung sowie möglichst geringe Versiegelung sollten in der Abwägung dokumentiert und soweit möglich umgesetzt werden.
- Der Umweltbericht verschiebt den Nachweis des Schutzes vor extremen Starkregenereignissen ausdrücklich in ein nachgelagertes Verfahren (Überflutungsnachweis). Die textlichen Festsetzungen (Hinweis Nr. 24) empfehlen lediglich eine hochwasserangepasste Architektur (architektonische Selbsthilfe). Wir bitten, die Anforderungen an Rückhaltung und schadlose Ableitung bereits auf Bebauungsplanebene zu sichern und die Dimensionierung des Regenrückhalte-/Versickerungsbeckens auf aktuelle Bemessungsregen (Klimazuschlag) auszulegen.

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022 Seite. 3

6. Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse

Das Plangebiet ist erheblich lärmvorbelastet. Westlich verläuft in rund 70 m Abstand eine auch im Güterverkehr genutzte Bahntrasse, östlich begrenzt die Hofstraße das Gebiet. Nach der schalltechnischen Untersuchung ([redacted], Bericht 241107-5 BSI gy 201185 vom 03.11.2025) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) durch den Schienenverkehr in freier Schallausbreitung um bis zu 12 dB(A) tags und bis zu 23 dB(A) nachts überschritten; der Straßenverkehr der Hofstraße führt an der ersten Gebäudereihe zu Überschreitungen von bis zu rund 10 dB(A). Der Sportlärm des südlich angrenzenden Bolzplatzes hält die Richtwerte der 18. BImSchV ein. Die von der Rechtsprechung anerkannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird nach der Begründung (S. 34) im Nachtzeitraum um bis zu 10 dB(A) überschritten. Damit ist der gesundheitsbezogene Kernbereich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB betroffen.

6.1 Bewertung des Kreisgesundheitsamts

Das Gesundheitsamt des Kreises Mettmann kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass unter den prognostizierten Lärmverhältnissen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet nicht gegeben sind, und regt an, aus gesundheitlicher Sicht abzuwägen, ob das Projekt an diesem Standort überhaupt umgesetzt werden sollte. Es verweist auf den Lärmaktionsplan der Stadt Hilden und stellt fest, dass das Vorhaben dessen Ziel der Lärmminderung zuwiderläuft und der Sache nach ein zusätzlicher Lärmschwerpunkt entstünde. Für den Fall der Umsetzung regt das Amt an, einen Vorstoß zur wirksameren aktiven Lärmschutzwand an der Bahntrasse zu unternehmen, das Plangebiet weniger nach Westen (zur Bahn hin) und stärker nach Norden oder Süden auszudehnen sowie die Geschosszahl der westlichen Gebäude zu verringern.

Die Stellungnahme der für den Gesundheitsschutz zuständigen Fachbehörde, die gesunde Wohnverhältnisse verneint und den Standort selbst in Frage stellt, ist in der Abwägung ein erheblich zu gewichtender Belang. Der NABU schließt sich ihr in der Sache an und bittet, ihre Anregungen ergebnisoffen abzuwägen und das Abwägungsergebnis nachvollziehbar zu dokumentieren.

6.2 Würdigung der Abwägungsantwort der Verwaltung

Die Verwaltung tritt der Bewertung des Gesundheitsamts unter Berufung auf die Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06) und des OVG NRW (Urteil vom 16.11.2023 – 2 D 354/21.NE) entgegen. Danach steht die Überschreitung der Gesundheitsschwelle der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nicht von vornherein entgegen, sofern durch Anordnung der Räume und schallschützende Außenbauteile im Gebäudeinneren zumutbare Innenpegel erreicht werden. Diese Rechtsprechung trifft im Ausgangspunkt zu. Dieselbe Rechtsprechung knüpft die Zulässigkeit jedoch an Voraussetzungen, auf die wir besonders hinweisen:

Erstens verlangt das BVerwG im selben Urteil ausdrücklich, dass bei einer abschirmenden Riegelbebauung „in besonderer Weise darauf zu achten ist, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können“. Daran bestehen hier Zweifel: Nach den Berechnungen verbleiben selbst im Inneren des Plangebiets nachts Überschreitungen von bis zu 18 dB(A) und tags bis zu 7 dB(A); an den zum Umland gerichteten Fassaden liegen die nächtlichen Überschreitungen bei bis zu 21 dB(A). Das Konzept schützt damit primär die Innenräume, während die Außenwohnbereiche – Terrassen, Balkone, Gärten und mögliche Kinderspielflächen – hoch belastet bleiben. Zwar trifft Festsetzung 8.3 Vorkehrungen für einen

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022 Seite. 3

Außenwohnbereichswert von 62 dB(A) tags; ein vergleichbarer Schutz für die Nachtzeit und für ebenerdige Gartenflächen ist damit aber nicht belegt.

Zweitens beruht die zitierte Rechtsprechung tragend darauf, dass im Gebäudeinneren ein zumutbarer Innenpegel (regelmäßig 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen) tatsächlich erreicht wird. Festsetzung 8.2 schreibt diesen Innenpegel von 30 dB(A) nunmehr verbindlich fest, was wir begrüßen. Allerdings eröffnet Festsetzung 8.5 die Abweichung von den passiven Schallschutzanforderungen, sofern im Genehmigungsverfahren geringere Anforderungen nachgewiesen werden. Wir bitten klarzustellen, dass diese Öffnungsklausel nur eine Absenkung bei nachweislich geringerer Belastung erlaubt und das Schutzniveau (Innenpegel 30 dB(A)) nicht unterschreiten darf.

Drittens – und dies wiegt am schwersten – ist zu beachten, dass das BVerwG den dem Urteil 4 CN 2.06 zugrunde liegenden Bebauungsplan im Ergebnis für unwirksam erklärt hat. Tragender Grund war ein Ermittlungsdefizit nach § 2 Abs. 3 BauGB: Die Gemeinde hatte nicht hinreichend ermittelt, in welchem Ausmaß aktiver Schallschutz die Belastung mindern würde. Das Gericht betont zugleich: Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die ihr verfügbaren baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen. Die wirksamere aktive Maßnahme (Lärmschutzwand an der Trasse, Ansatz A) wird hier maßgeblich mit Lage außerhalb des Geltungsbereichs, DB-Abhängigkeit und Kosten-Nutzen-Verhältnis verworfen. Auch das Gesundheitsamt regt einen Vorstoß zu Ansatz A ausdrücklich an. Wir bitten daher, die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit des aktiven Schallschutzes (Ansatz A, in Abstimmung mit der DB) vertieft zu ermitteln und das Ergebnis nachvollziehbar in die Abwägung einzustellen, um ein Ermittlungsdefizit nach § 2 Abs. 3 BauGB zu vermeiden.

Zur Baureihenfolge: Die Verwaltung lehnt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG ab. Der NABU verkennt das Eigentumsgrundrecht nicht, weist aber darauf hin, dass der abschirmende Effekt des westlichen Riegels (Festsetzung 8.1) für die übrigen Baugebiete dessen vorrangige Errichtung gerade voraussetzt. Sollte auf eine verbindliche Sicherung der Abfolge verzichtet werden, ist in der Abwägung darzulegen, wie in einer Zwischenphase gesunde Wohnverhältnisse für bereits bezogene, noch nicht abgeschirmte Gebäude gewährleistet werden.

6.3 Schnittstelle zu Natur-, Klima- und Bodenschutz

Die Anregung des Gesundheitsamts, das Plangebiet weniger nach Westen auszudehnen und die Kubatur zu reduzieren, deckt sich mit den naturschutz-, klima- und bodenfachlichen Belangen dieser Stellungnahme. Gerade der westliche und südwestliche Plangebietsteil ist zugleich der klimatisch (Freilandklimatop mit Kaltluftfunktion) und bei Starkregen (Überflutungsbereich mit Einstauhöhen bis über 100 cm) sensibelste Bereich. Eine geringere Inanspruchnahme dieses Bereichs würde Lärmschutz-, Klima-, Boden- und Wasserbelange in dieselbe Richtung bedienen und zugleich das Eingriffs- und Kompensationsdefizit verringern. Wir regen an, diese Mehrfachbegründung in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.4 Anregungen zum Lärmschutz

- Die bislang nur als Hinweis (Nr. 22) geführte lärmoptimierte Grundrissgestaltung (architektonische Selbsthilfe) ist, soweit sie konstitutiv für gesunde Wohnverhältnisse ist, als verbindliche Festsetzung auszugestalten.

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022 Seite. 3

- Die Öffnungsklausel der Festsetzung 8.5 ist so zu präzisieren, dass das Schutzniveau (Innenpegel 30 dB(A)) nicht unterschritten werden darf.
- Die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit des aktiven Schallschutzes (Ansatz A, in Abstimmung mit der DB) ist vertieft zu ermitteln, um ein Ermittlungsdefizit nach § 2 Abs. 3 BauGB zu vermeiden.
- Der Schutz der Außenwohnbereiche – auch nachts und ebenerdig – ist konkret nachzuweisen; soweit er nicht erreichbar ist, ist dies in der Abwägung offenzulegen.
- Die vorrangige Errichtung des westlichen Riegels (Festsetzung 8.1) sollte – etwa über städtebaulichen Vertrag – abgesichert werden.
- Die Anregungen des Gesundheitsamts zu Standort, Westausdehnung und Geschosszahl sind ergebnisoffen abzuwägen.

7. Anregungen und Forderungen

Wir fordern die Stadt als Planungsbehörde auf:

1. die vollständige Bewertungsdokumentation der Ökokontofläche „Obstwiese Hofstraße“ (Ausgangs- und Zielzustand, Biotoptypen, Einzelmaßnahmen, Herleitung der Wertpunkte) offenzulegen;
2. darzulegen, welche Eigenleistungen der Stadt die alleinige Ökokontoträgerschaft begründen – unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungs- und Umsetzungsstruktur sowie der weiterlaufenden Pachtzahlungen;
3. darzulegen, wie sich die nachträgliche Zuordnung der Ökopunkte mit dem Grundsatz der Zusätzlichkeit und der ursprünglichen, durch einstimmigen Ratsbeschluss vom 21.06.2023 festgelegten abweichenden Zweckbestimmung der Fläche vereinbaren lässt;
4. die Vereinbarkeit der Ökopunktverwertung mit der Ökokonto VO NRW (insbesondere §§ 3, 4) und mit dem Verursacher- und Kostentragungsprinzip der Eingriffsregelung (§§ 13, 15 BNatSchG i. V. m. §§ 135a ff. BauGB) zu begründen;
5. darzulegen, wie die dauerhafte Sicherung der Maßnahme im Sinne von § 15 Abs. 4 BNatSchG – auch bei Beendigung des Pachtverhältnisses oder Wegfall der ehrenamtlichen Pflege – gewährleistet wird und in welchem Dokument der Kompensationszweck verbindlich an die Fläche gebunden ist, nachdem der Pachtvertrag und die Nutzungsvereinbarung hierzu keinen Bezug enthalten;
6. die Vermeidungs- und Minderungsstufe der Eingriffsregelung (Reduzierung von Dichte und Versiegelung, Erhöhung durchwurzelbarer Flächen) nachweisbar auszuschöpfen, bevor externer Ausgleich herangezogen wird;
7. die noch nicht festgesetzten artenschutz- und klimarelevanten Maßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschlagvermeidung, Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Schottergartenverbot, ökologische Baubegleitung) verbindlich festzusetzen statt nur zu empfehlen;
8. den Kreis Mettmann als untere Naturschutzbehörde und Genehmigungsbehörde des Ökokontos zu den aufgeworfenen Fragen zu beteiligen (vgl. § 10 Abs. 2 Ökokonto VO NRW, § 4 Abs. 2 BauGB);
9. den Bebauungsplan erst dann zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn die Kompensationsgrundlage rechtssicher geklärt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Amprion GmbH | Information zum Datenschutz Juli 2022 Seite. 3

gez. [redacted]

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Sonntag, 10. Mai 2026 13:36
An: Planung
Betreff: Bebauungsplan 139A

Diese E-Mail stammt von außerhalb des Netzwerks der Stadt Hilden.

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Hofstraße / Verkehrsbelastung der Hofstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Hofstraße nehme ich wie folgt Stellung:

Nach meiner Einschätzung ist bereits die heutige Verkehrssituation auf der Hofstraße und den angrenzenden Straßenabschnitten angespannt. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur erscheint nicht ausreichend leistungsfähig, um das durch die geplante zusätzliche Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen sicher und störungsfrei aufzunehmen.

Insbesondere bestehen aus meiner Sicht folgende Problempunkte:

- bereits heute hohes Verkehrsaufkommen,
- eingeschränkte Straßenbreiten und Begegnungsverkehr,
- Parkdruck im öffentlichen Straßenraum,
- Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer,
- mögliche Behinderungen von Rettungs- und Lieferverkehr,
- zusätzliche Belastungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr der neuen Wohneinheiten.

Ich rege daher ausdrücklich an, vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein nachvollziehbares und öffentlich zugängliches Verkehrskonzept vorzulegen.

Dieses sollte insbesondere umfassen:

1. eine belastbare Verkehrsuntersuchung zur zusätzlichen Verkehrsmenge,
2. eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der Hofstraße und angrenzender Straßen,
3. Aussagen zur Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer,
4. eine Untersuchung der Parkplatzsituation,
5. mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und Verkehrslenkung,
6. die Auswirkungen auf Anwohner, Rettungsdienste und den ruhenden Verkehr.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind Verkehrsbelange sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Aus meiner Sicht ist dies ohne ein nachvollziehbares Verkehrskonzept nicht ausreichend möglich.

Ich bitte daher darum, die verkehrlichen Auswirkungen vertieft zu prüfen und die Ergebnisse transparent im weiteren Verfahren darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

10. Mai 2026

[redacted]

Von: [redacted]@hotmail.com>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2026 09:19
An: Planung
Betreff: Einwand zum Bebauungsplan Nr. 139 A

Diese E-Mail stammt von außerhalb des Netzwerks der Stadt Hilden.

An die
Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt

Betreff: /Einwand zum Bebauungsplan Nr. 139 A

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 139 A.

Ich bitte darum, folgende Punkte bei der weiteren Planung und Abwägung zu berücksichtigen:

1. Verkehrliche Belastung
Durch die geplante Bebauung ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Bereits heute ist die Verkehrssituation im betroffenen Bereich angespannt. Insbesondere sind erhöhte Belastungen durch Pkw-Verkehr, Lieferverkehr sowie Parkplatzdruck zu erwarten. Ich bitte daher um eine nachvollziehbare Prüfung der Verkehrsfolgen einschließlich geeigneter Maßnahmen zur Entlastung der Anwohner.

2. Lärm- und Umweltbelastung
Die geplante Entwicklung kann zu zusätzlichen Lärm- und Umweltbelastungen führen.Dies betrifft insbesondere Verkehrsgeräusche, Baustellenlärm sowie mögliche Auswirkungen auf Luftqualität und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld. Ich bitte um eine detaillierte Prüfung und transparente Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen.

3. Auswirkungen auf das Wohnumfeld
Ich sehe Beeinträchtigungen des bestehenden Wohncharakters durch die geplante Bebauungsdichte / Gebäudehöhe / Nutzung. Insbesondere könnten Belichtung, Privatsphäre sowie die allgemeine Wohnqualität negativ beeinflusst werden.

4. Verlust von Grün- und Freiflächen
Vorhandene Grünflächen und Freiräume tragen wesentlich zur Lebensqualität und zum Mikroklima bei. Ich bitte darum, bestehende Vegetation möglichst zu erhalten und zusätzliche Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5. Prüfung alternativer Planungen
Ich rege an, alternative Planungsvarianten mit geringeren Auswirkungen auf Anwohner und Umwelt zu prüfen.

Ich bitte darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren vollständig zu berücksichtigen und mir eine Eingangsbestätigung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

40723 Hilden

18.5.2026

Eingabe zum Bebauungsplan BP 139A 28.05.2026

Erschienen ist [redacted]
Und macht folgende Eingaben:

1. Es wird aufgefordert, auf die Verkehrsfläche (Dreiecksfläche) welche in das private Grundstück eingreift zu verzichten. Dies soll erreicht werden, indem das geplante Baufenster (Hofstraße 150) weiter nach Süden geschoben und die Fläche für Garage/Carport dafür verlegt wird.

2. Es wird die Frage gestellt, warum im Bebauungsplanentwurf das Baufenster Hofstraße 144 bis direkt angrenzend zur Verkehrsfläche der Hofstraße reicht. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen das Baufenster von der Straße abzusetzen (Stichwort: Erhalt von Vorgarten).

aufgenommen durch [redacted]

[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]@t-online.de
Gesendet: Freitag, 29. Mai 2026 10:25
An: Planung
Cc: [redacted]
Betreff: Ergänzung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 139A

Diese E-Mail stammt von außerhalb des Netzwerks der Stadt Hilden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

anknüpfend an meinen gestrigen Besuch beim Bauamt und die dort geführten Gespräche reiche ich [redacted] folgende planerische Alternative ein:

Verschiebung des Baufensters:

Das städtische Baufenster im vorderen Bereich an der Hofstraße wird nach rechts verschoben.
Die neue Zufahrtsstraße kann dann rechts neben dem Carport am großen Bestandsgebäude [redacted] vorbeigeführt werden.
Kurvenradien für die Feuerwehr etc. sind bei den Platzverhältnissen problemlos machbar. Abstandsflächen fallen für die Straße nicht an.

Optimale Sichtachse:

Da das große Bestandsgebäude bereits ca. 5 Meter zurückgesetzt steht, ist dort von Natur aus viel Sicht vorhanden.
Setzt die Stadt ihr neues Gebäude ebenfalls zurück, entsteht die perfekte Sichtachse rein auf städtischem Grund.

Dies stützt auch das harmonische Straßenbild, da die aktuell geplanten Abstände der Baufenster zur Straße stark variieren.

[redacted] privaten Flächen vorne an der Hofstraße müssen daher für die Verkehrsplanung nicht beschnitten werden.
Das Sichtdreieck auf unserem Grundstück wird komplett hinfällig.

Ich bitte Sie, mir den Erhalt wegen der am 03.06. ablaufenden Frist kurzfristig zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]@t-online.de>
Gesendet: Dienstag, 2. Juni 2026 07:18
An: Planung
Betreff: FW: Bebauungsplan 139A

Diese E-Mail stammt von außerhalb des Netzwerks der Stadt Hilden.

Von meinem/meiner Galaxy gesendet

-------- Ursprüngliche Nachricht --------
Von: [redacted]@outlook.de>
Datum: 02.06.26 01:25 (GMT+01:00)
An: [redacted]@t-online.de>
Betreff: Bebauungsplan 139A

[redacted]-Hofstraße 156 40723 Hilden 02.06 2026

-

An: planung@hilden.de

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan139A

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorhandenen Klimauntersuchungen, die der Entwickelung von Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas unter den aktuellen Klimabedingungen dienen, stellen eine wichtige Grundlage von Anpassungsstrategien einer Stadtendwicklung dar.

In Gebieten mit hoher Bebauungsdichte, wozu Hilden gehört, liegen die durchschnittlichen Temperaturen bereits deutlich höher als im ländlichen Umland.

Zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation, ist das Baugrundstück eine belüftungsrelevante Grünfläche.

Auch die Extremwetterereignisse mit Starkregen in den vergangenen Jahren zeigen, dass dieses Grundstück als erforderliche Ausgleichsfläche für Wasserretension benötigt wird, um die Kanalisation zu entlasten.

Ein durchdachtes Verkehrskonzept liegt in Ihrer Planung nicht vor, da die Zu-und Abfahrt zu dem Grundstück ausschließlich über die Hofstraße erfolgt, welche jetzt schon überlastet ist.

Die öffentliche Parkplatzsituation wird sich noch mehr verschärfen.

Das Kreisgesundheitsamt rät von Wohnbebauung auf diesem Gebiet ab.

Ihr Siedlungskonzept einen Gebäudekomplex als Schallschutz gegen Güterbahnverkehr zu nutzen, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung eines gesunden Wohnumfeldes dar.

Ich rege Sie daher an Ihren FNP/B-Plan nochmals zu überdenken.

Freundlichst [redacted]

[redacted]

Hilden, 3. Juni 2026

An die Stadt Hilden
Planungsamt

Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
03. Juni 2026
Amt: 61 Anl. .....

[redacted]

Betr.: Einwendungen zum B-Plan 139 A Hofstraße 150

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich kann mich noch gut an die gemeinsame Sitzung des STEA und des Klimaausschusses vom 30.1.2019 erinnern. Dort wurde in einem Vortrag der Energieagentur NRW dringlich darauf hingewiesen, wie wichtig u.a. Luftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete für das Überleben in Hilden sind. Frau Barata hat die teilnehmenden Ratsmitglieder gebeten, diese Erkenntnisse an ihre Kollegen im Rat weiterzugeben. Das ist wohl nicht geschehen, denn fast jede „ der letzten frei verfügbaren Flächen" werden überplant mit dem Argument, wir brauchen bezahlbaren Wohnraum. Denn es ist ja einfacher, Grünflächen zu bebauen, als Eigentümern von sanierungsbedürftigen Gebäuden dabei zu helfen, die Wohnungen zu sanieren und bezahlbar zu vermieten. Ich denke z.B. an das 6-Familienhaus Am Lindenplatz 18, das seit vielen Jahren leer steht. Auch in der Neustraße Nr.37 bis 41 stehen etliche Wohnungen leer und in der Schützenstraße 8 bis 10 plant der Eigentümer, weitere Wohnungen in Handwerker- Wohnungen umzuwandeln. Wohnungen, die den Hildener Bürgern dann wieder verloren gehen . Das Ziel muss sein, Fördergelder für die Sanierung von bestehenden Gebäuden zu generieren, den Eigentümern beratend zur Seite zu stehen und die Grünflächen zu schonen.

Das Landesumweltministerium NRW fordert wegen der zunehmenden Starkregenereignisse Überflutungsflächen bereit zu halten, und was geschieht in Hilden ? Sie sollen überbaut werden, weil es so im Flächennutzungsplan steht. Dieser FNP ist uralt und berücksichtigt in keinster Weise die jetzt schon sicht- und spürbaren extremen Folgen des Klimawandels. Ein Teil des B-Plans 139 A wird bei Starkregen überflutet, aber es wird ja eine" Rigole" gebaut. Eine große Fläche wird versiegelt und eine Rigole kann dafür kein Ausgleich sein und welche Auswirkungen hat das auf die bestehenden Gebäude? Ist das untersucht worden ?
Vor ein paar Tagen erst sind Teile von NRW wieder überschwemmt worden, wir hatten einfach nur Glück. Auch gestern hatten wir wieder Glück, weil das Gewitter schnell vorbeigezogen ist. Es standen nur ein paar Straßen unter Wasser, u.a. die Kirchhofstraße, die auch noch mehr versiegelt werden soll. Die Stadt Hilden sagt, die Eigentümer und Eigentümerinnen müssen sich selbst kümmern, ihr Heim zu schützen. Gleichzeitig werden aber wichtige Retentionsgebiete überplant, was dann wiederum zur Folge hat, dass auch die Kanäle das Wasser nicht mehr aufnehmen können und die Keller volllaufen. Das empfinden wir Bürger als zynisch. Es stehen ja auch noch weitere Bebauungswünsche auf dem Feld an der Hofstraße in der Warteschleife. Das konnte ich in der Sitzungsvorlage zur Antwort auf die Frage, warum der Kanalanschluss nicht über die Hofstraße gehen soll, finden.

Im übrigen schließe ich mich der Stellungnahme des Kreises Mettmann an, dass gesundes Wohnen so nah an der Bahn nicht möglich ist. Dass der Gebäuderiegel dann auch noch als Schallschutz für die Eigenheime dienen soll, finde ich sehr befremdlich.

Des weiteren bin ich erstaunt darüber, dass die auch mit Spendengeldern errichtete „Obstwiese Hofstraße" über Ökopunkte als Ausgleichsfläche für die massive Bebauung der Hofstraße 150 dienen soll.

Mein Fazit:

Ich rege an, das Bebauungsplanverfahren 139 A in der vorliegenden Form einzustellen und wie schon vor Jahren gefordert, nur eine Bebauung nach § 34 BbauG zu genehmigen. Hier könnten schon längst „bezahlbare" Wohnungen stehen. Aber auch diese Art der Bebauung muss sicherstellen , dass die Luftströmungen ungehindert in die vorhandenen Siedlungen im Hildener Süden gelangen können.

Freiflächen schützen oder Hilden glüht und säuft ab! Das war auch das Motto einer Demo der Anwohner im Hildener Süden.
Denn besonders die Kommunen, wer sonst, müssen die Bürger vor den Folgen des Klimawandels schützen. Dazu gehört der Erhalt von Retentionsflächen, Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten.

Ferner rege ich an, dem gesamten, nunmehr auch neuem Stadtrat, die Möglichkeit zu geben, sich über Klimaanpassungsmaßnahmen informieren zu lassen und Stadtentwicklung zur Klimaresilienz zu nutzen und nicht zu immer mehr Versiegelung. Die Lanuk bietet hier auch eine entsprechende Kommunalberatung an.

Hilden ist bereits zugebaut und wir können nicht damit argumentieren, dass die Nachbarstädte uns ihre Grünflächen zur Erholung bereitstellen.

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 3. Juni 2026 22:39
An: Planung <Planung@hilden.de>
Betreff: Bplan 139 A und 261

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen beide Bebauungspläne erheben wir folgende Bedenken und Einwendungen:

- die Bebauungsdichte in unserer Stadt ist bereits extrem hoch
- wir Bürger möchten auch noch Grünflächen erleben dürfen
- wir können nicht alle Freiflächen zubauen- was bleibt für unsere Kinder ?
- es gibt noch genügend Baulücken und auch Abbruchhäuser, die genutzt werden können
- bestehende Baugebiete sollten zunächst ausgeschöpft werden, bevor neue Investoren ihre Pläne umsetzen (Albert-Schweitzer-Gelände).

Rat und Verwaltung sind dringend aufgerufen, grundsätzlich die Zukunft unserer Stadt neu zu überdenken. Es muß doch nicht immer mehr werden!

Wir sind Ur-Einwohner von Hilden. Unsere Beobachtungen sind, daß trotz immer neuer Baugebiete die Einwohnerzahl sehr konstant geblieben ist.
Also keine Zuwanderung steuerzahlender Neubürger.

Unser Vorschlag geht in die Richtung vernünftiger Wohnraumnutzung.
Es gibt so viele Häuser und auch Wohnungen, die früher von Familien bewohnt wurden und heute ?
Ältere oft alleinstehende Personen, die mit den großen Wohnungen und auch Häusern nicht mehr glücklich sind.
Hier wäre der Ansatz, diesen Menschen eine altersgerechte Wohnung anzubieten. Das könnte und müßte die WGH in ihr Programm aufnehmen.
Der dann freiwerdende Wohnraum würde wieder sinnvoll genutzt.

Sie sollten nicht für heute und morgen planen- es ist an der Zeit, für die weitere Zukunft Zeichen zu setzen. Diese können nicht in immer mehr Flächenverbrauch zu finden sein.
Wir wollen unsere Stadt lebens- und liebenswert erhalten wissen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]