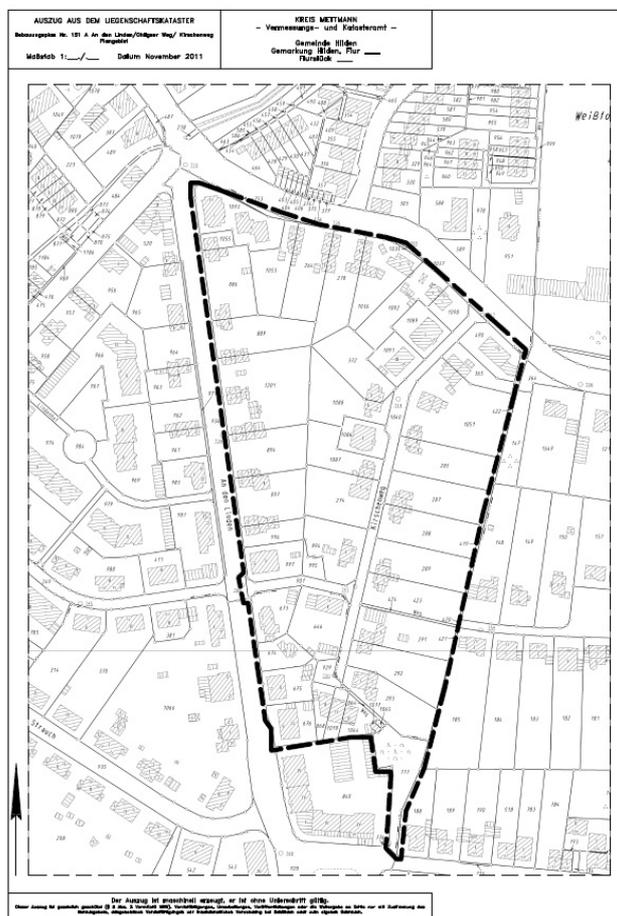


**Bebauungsplanverfahren Nr. 151A**  
für den Bereich  
**An den Linden, Kirschenweg, Ohligser Weg**

**Begründung zum Bebauungsplan (Teil A)**

Stand: 27. Januar 2014

*Aktualisiert: 29. September 2014*



Auftraggeber:

Gemeinnütziger Bauverein Hilden e.G.

An den Linden 2a

40721 Hilden

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	iv
<b>Begründung zum Bebauungsplanentwurf .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Gesetzesgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	6
2.2 Entwicklung .....	8
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes .....	8
<b>3. Bisheriges Planungsrecht .....</b>	<b>9</b>
3.1 Regionalplan .....	9
3.2 Flächennutzungsplan .....	10
3.3 Bebauungspläne .....	11
3.4 Sonstiges .....	15
3.5 Verhältnis zu anderen Planungen.....	16
<b>4. Anlass des Aufstellungsverfahrens .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Verfahrensschritte.....</b>	<b>17</b>
<b>6. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>17</b>
<b>7. Erforderlichkeit der Planung.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>19</b>
8.1 Städtebaulicher Rahmenplan.....	19
8.2 Erläuterung des beschlossenen städtebaulichen Entwurfs und Diskussion der Planungsalternativen .....	19
8.3 Gutachterverfahren .....	23
<b>9. Planinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	24
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
9.3 Höhe baulicher Anlagen.....	25
9.4 Bedingtes Baurecht.....	27
9.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	27
9.6 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen .....	28
9.7 Verkehr.....	28
9.8 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten .....	30
9.9 Grünflächen und Freiraum .....	31
9.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz .....	34
9.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – örtliche Bauvorschriften .....	35
9.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	35
9.13 Versickerung des Niederschlagswassers .....	36
9.14 Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.....	36

---

9.15	Textliche Hinweise im Bebauungsplan .....	37
<b>10.</b>	<b>Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild .....</b>	<b>39</b>
10.1	Biotoptypen .....	39
10.2	Bodennutzungen .....	40
10.3	Faunistische Potentialräume .....	41
<b>11.</b>	<b>Kosten und Durchführung der Planung .....</b>	<b>42</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht über die Besitzverhältnisse im Plangebiet.....	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009 .....	10
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem FNP aus dem Jahre 1993 .....	11
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 50 B aus dem Jahre 1970 .....	12
Abb. 5:	Ausschnitt aus der 2. Änderung des dem Bebauungsplan Nr. 50 B aus dem Jahre 1991 .....	13
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 249 .....	15
Abb. 8:	Ausschnitt des Gesamtplans nach Umsetzung aller Baustufen .....	22
Abb. 9:	Planungsidee für die neue Erschließungsstraße (Füchtenkord Architekten) .....	24
Abb. 10:	Max. Traufhöhe an den Bestandsstraßen .....	26
Abb. 11:	Verwendeter Metallzaun in Verbindung mit Heckenpflanzungen; Objekt. An den Linden Nr. 13/15; Quelle: Bauverein Hilden e G .....	30
Abb. 12:	Gehölzlisten gemäß Umweltbericht mit integriertem landespflegerischen Fachbeitrag; SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH.....	33
Abb. 13:	Ausgleichsfläche; Quelle: SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH, Umweltbericht.....	37

## Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchg	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
KFZ	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPIG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WA	Allgemeines Wohngebiet
VEP	Vorhaben-und Erschließungsplan

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

### **1. Gesetzesgrundlagen**

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. 2013 S. 142).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).

Satzung der Stadt Hilden zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 16.11.2010.

### **2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

#### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd.

Es wird begrenzt durch den Ohligser Weg im Norden, durch die Straße An den Linden im Westen, durch die Nordgrenze sowie die Ostgrenze des Flurstückes 840 (Flur 63 Gemarkung Hilden) sowie die Straße Am Strauch im Süden und durch die Ostgrenze des Flurstückes 777 (Flur 63 Gemarkung Hilden) sowie die Ostgrenzen der Flurstücke 293, 292, 291, 424, 423, 289, 288, 287, 285, 1051, 365 und 490 (alle Flur 62 Gemarkung Hilden) im Osten.

Die Größe des festgesetzten Plangebietes beträgt 45.524 qm, die sich derzeit wie folgt zusammensetzen:

Wohnbauflächen im Besitz des gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG.:

rund 40.034 qm

Wohnbauflächen in Privatbesitz:

rund 2.156 qm

öffentliche Verkehrsflächen:

rund 2.296 qm

öffentliche Grünflächen:

rund 1.038 qm

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich demnach zum größten Teil in Besitz des Bauvereins Hilden eG., aber auch zu kleinen Teilen in Privatbesitz sowie in öffentlicher Hand (siehe Abb. 1).

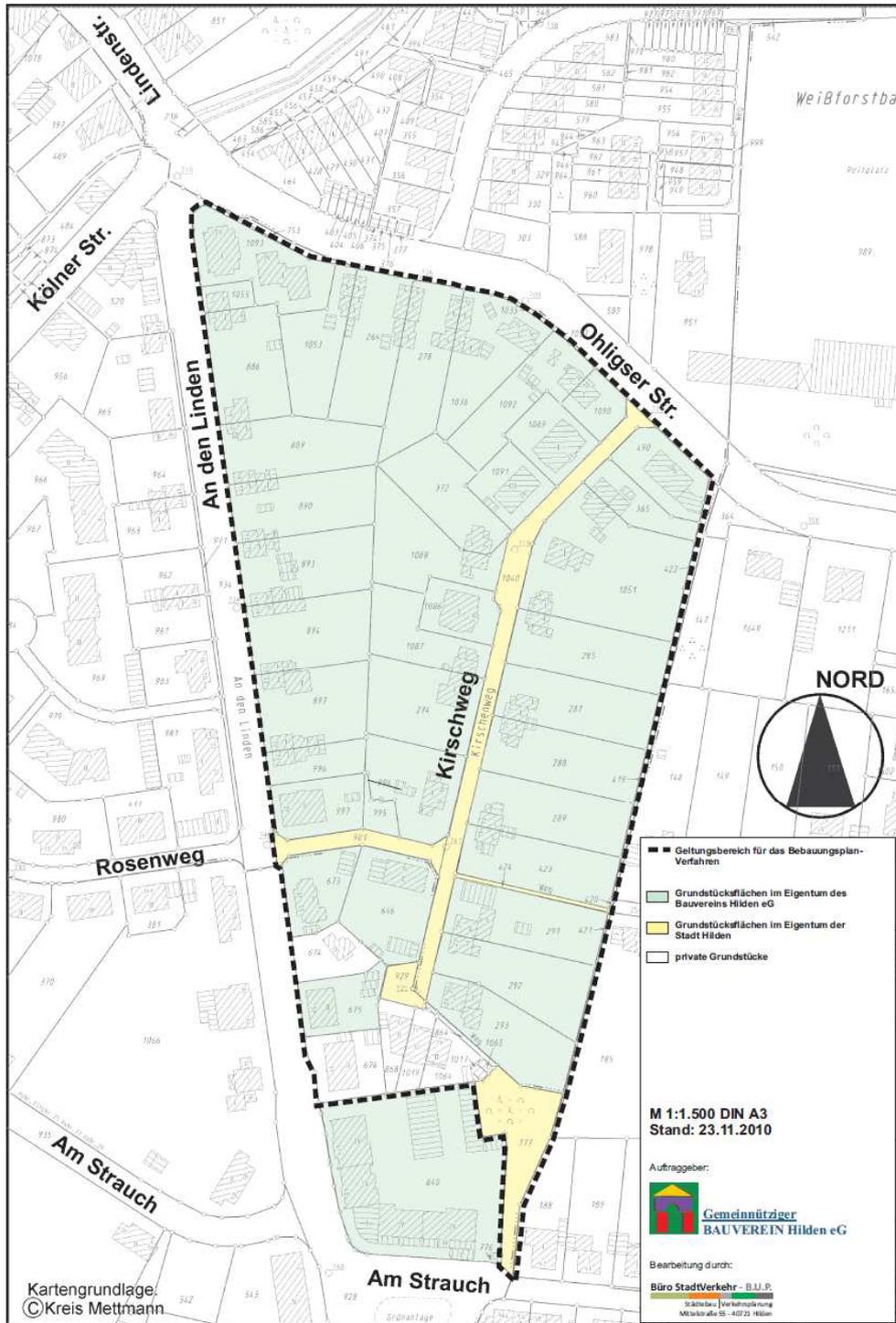


Abb. 1: Übersicht über die Besitzverhältnisse im Plangebiet

## 2.2 Entwicklung

Der gemeinnützige Bauverein Hilden eG. als Eigentümer der überwiegenden Flächen des Plangebietes kann auf eine über 90-jährige Tradition zurückblicken. Er hat sich laut der eigenen Satzung eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (§2 Satzung Bauverein) zum Ziel gemacht. Die Entwicklung des Bauvereins im Plangebiet begann bereits kurz nach dem 1. Weltkrieg. Die Bebauung erfolgte mit Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, mit Wohnflächen zwischen jeweils 40 und 65 qm. Die großen Grundstückflächen (ab 600-1300 qm) wurden als Selbstversorgergärten angelegt und dementsprechend auch intensiv genutzt.

In den folgenden Jahrzehnten wurden durch den wandelnden Anspruch an Wohnen, insbesondere durch den höheren Bedarf an Wohnfläche, an zahlreichen Gebäuden Anbauten geschaffen, die zwar zu Wohnflächenvergrößerungen führten, aber zugleich auch die Ausprägung eines diffusen städtebaulichen Gesamtbildes förderten. Die Selbstversorgergärten wichen im gleichen Zeitraum mehr und mehr Ziergärten und dienen nun als Freizeiflächen. In der Gegenwart werden nur noch sehr wenige Gartenflächen anteilmäßig zum Anbau von Nutzpflanzen genutzt.

Vor allen in den 1990er Jahren sind einige der Häuser um- bzw. neugebaut oder renoviert worden. Die Bewohnerstruktur kennzeichnet sich durch ein hohes Durchschnittsalter. Alle Bewohner der Gebäude des Bauvereins Hilden eG. sind auch Genossenschaftsmitglieder.

## 2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet war bisher größtenteils nach §34 BauGB (Baugesetzbuch), „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, zu beurteilen. Eine planerische Entwicklung basierend auf einem Gesamtkonzept oder einem B-Plan (Bebauungsplan) war nicht vorhanden.

Der größte Bereich des Gebietes besteht aus Wohnbebauung, die sich als Straßenrandbebauung, teilweise als Mehrparteienhäuser (Gebäude neueren Datums) und teilweise als Doppelhäuser darstellt. Die Bestandsgebäude sind aus bauhistorischer Sicht unbedeutend und stehen nicht unter Denkmalschutz.

Neben der Wohnnutzung existieren außerdem zwei kleine Dienstleistungsunternehmen, eines für Computerservice und eines für Sonnen- und Sichtschutzanlagen.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke im Plangebiet bestehen aus zum Teil großflächigen Gartenanlagen (fast ausschließlich Ziergärten) sowie Brachflächen und werden zu unterschiedlichen Zwecken von den Anwohnern genutzt. Diese Flächen weisen zum Teil auch Einzelbäume mit

größerem Stamm- und Kronendurchmesser auf, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen bzw. potentiell erhaltenswert sind. Einige Mehrfamilienhäuser von jüngerem Baualter weisen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zudem kleine Spielplätze zur Nutzung durch die Anwohner auf (Spielplatzsatzung der Stadt Hilden).

Das Plangebiet wird derzeit im Inneren durch die Straßen „Kirschenweg und Rosenweg“ erschlossen. Diese Straßenflächen sind ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Süden des Plangebietes befinden sich öffentliche Grünflächen, die derzeit überwiegend als Spielplatz genutzt werden. Hier verläuft auch eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße Kirschenweg und der Straße am Strauch.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Die Geschossigkeiten variieren zwischen ein und drei Vollgeschossen, die Gebäudeformen variieren von Einfamilien- bis Mehrparteienhäuser mit Satteldächern.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich neben der beschriebenen Wohnnutzung auch eine Apotheke, gastronomische Einrichtungen, Büros kleinerer Dienstleistungsunternehmen und die Geschäftsstelle des Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich außerdem das Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer Schule, auf welchem in Zukunft ein neues Wohnquartier entstehen soll.

### **3. Bisheriges Planungsrecht**

#### **3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

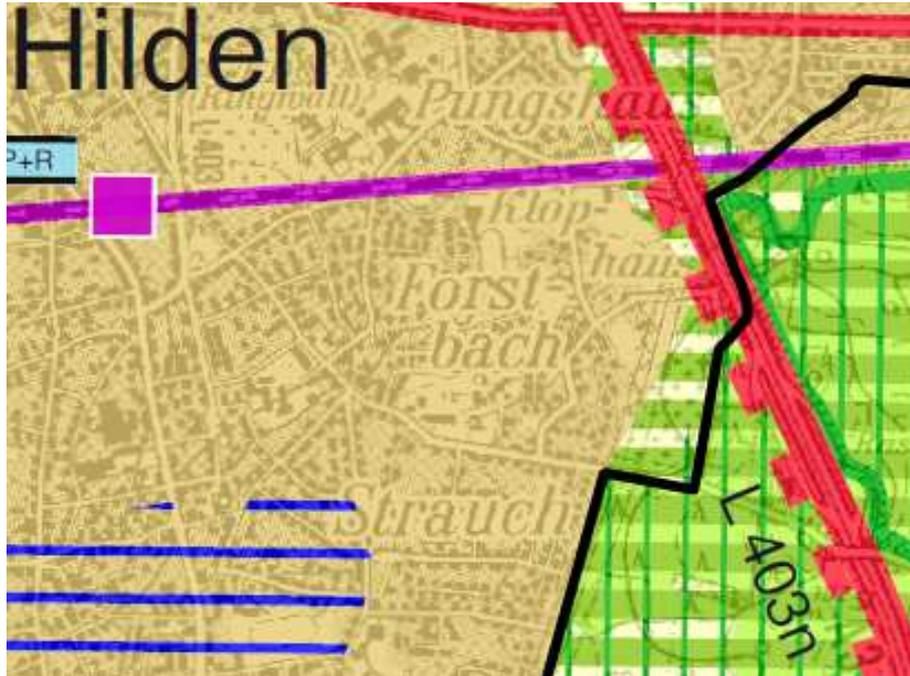


Abb. 2: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009

Südwestlich des Plangebietes und angrenzend sind Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden, aus dem Jahre 1993, ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP aus dem Jahre 1993

Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Spielplatz ausgewiesen. Entlang des „Rosenwegs“ und der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft des Weiteren eine Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, zu welcher der südliche Bereich des Plangebietes gehört.

### 3.3 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Teil wurde in der Vergangenheit nach §34 BauGB (Baugesetzbuch), „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, beurteilt. Für Teilbereiche des Plangebietes liegen jedoch rechtskräftige Bebauungspläne vor oder befinden sich aktuell in einem Verfahren.

Der südliche Bereich (südlich der Straße Rosenweg) wird berührt durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 50 B aus dem Jahre 1970 und dessen 2. Änderung aus dem Jahre 1991. Der genannte Bebauungsplan sieht Festsetzungen als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor. Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse und eine Bebauung in offener Bauweise. Des Weiteren sind eine öffentliche Spielplatzfläche sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

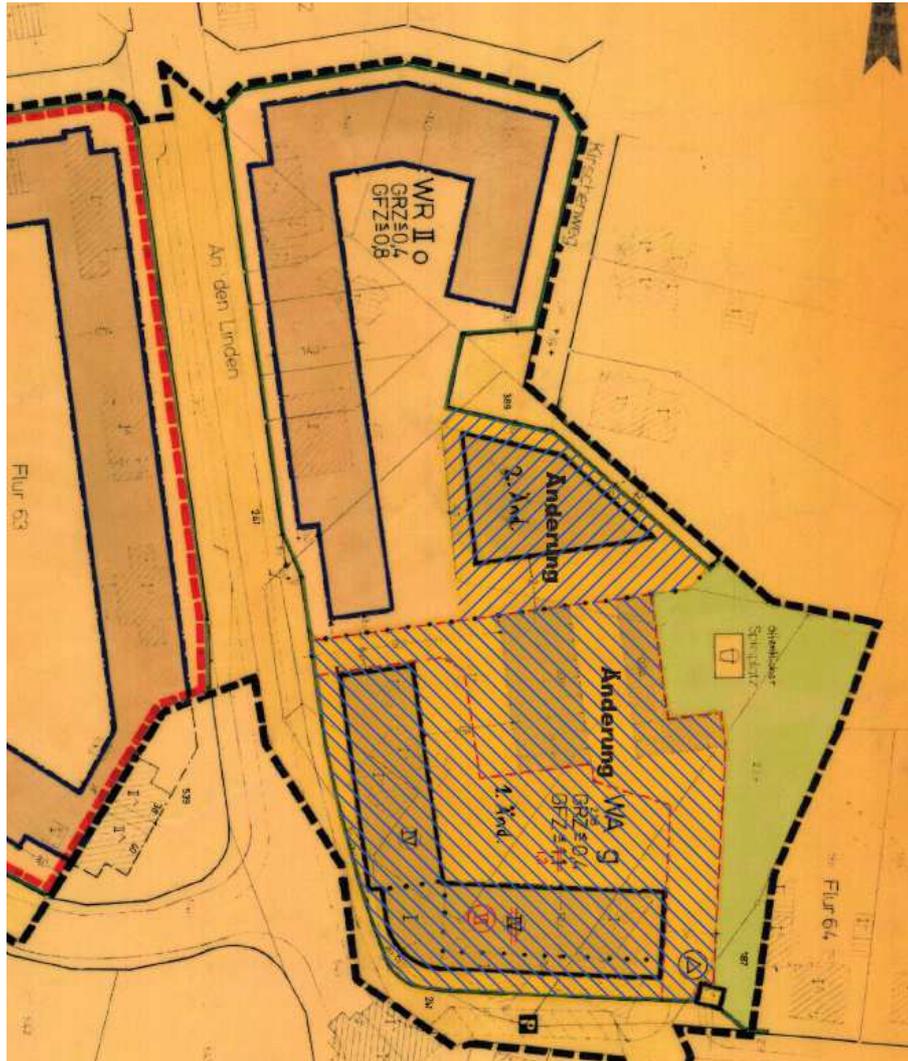


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 50 B aus dem Jahre 1970

Die 2. Änderung, die das Bebauungsplangebiet betrifft, sieht die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ mit einem Höchstmaß von 0,8 vor. Es sind dort zwei Vollgeschosse zulässig.



Abb. 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung des dem Bebauungsplan Nr. 50 B aus dem Jahre 1991

Die zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 B werden in dem Bereich des Plangebietes durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151 A überlagert. Aufgrund der sich mittlerweile gewandelten städtebaulichen Situation im Planungsgebiet (insbesondere der Umwandlung der Selbstversorgergärten in Ziergärten und der Vielzahl an über die Jahre entstandenen Anbauten), dem Planungsverständnis (z. B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der heutigen Wohnbedürfnisse (z. B. steigende Wohnflächengrößen pro Person, altengerechte Ausstattung), gelten die neuen Darstellungen und Festsetzungen stattdessen.

Die zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 B wurden in den Bebauungsplan Nr. 151 A übernommen und gelten daher entsprechend weiterhin.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 151 A, oder Teile davon, die die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 50 B oder dessen 2. Änderung betreffen, unwirksam werden, so gelten die entsprechenden früheren Bebauungspläne für diesen Bereich.

Im Osten des Plangebietes befinden sich derzeit die Bebauungspläne Nr. 248 – „Ohligser Weg/ Narzissenweg“ im Stadtteil Hilden – Süd und Nr. 249 - Narzissenweg/ Am Strauch im Stadtteil Hilden – Süd im Aufstellungsverfahren.

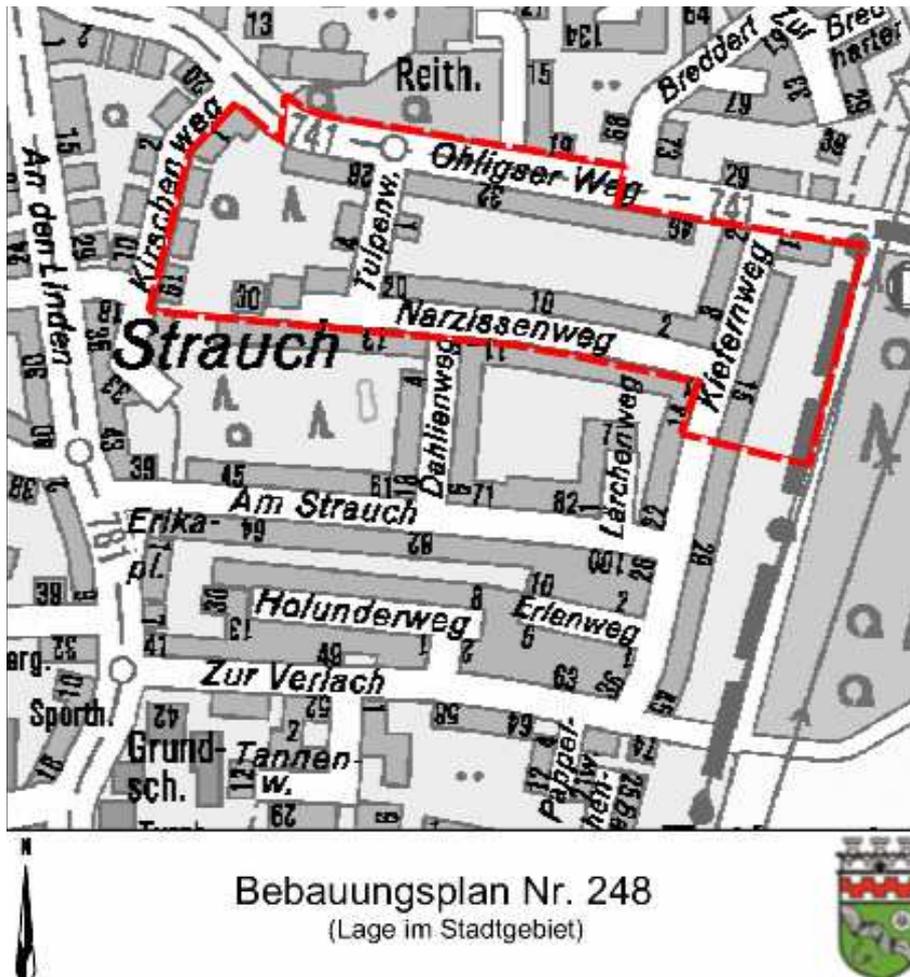


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 249 im Verfahren

Beide sehen den Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inklusive der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude vor. Beide reichen auch bis in den heutigen Planungsbereich hinein.

Im Einzelnen sind dies die Gebäude und Grundstücke der östlichen Seite des Kirschenweges (Hausnummern 1/3 bis 25/27) sowie des „Ohligser Weges“ Nr. 20a. Beide Verfahren sind jedoch nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Jahre 2002 nicht mehr weiter verfolgt worden.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 249

Aufgrund dessen und der bereits erwähnten sich mittlerweile gewandelten städtebaulichen Situation im Planungsgebiet, dem Planungsverständnis und der heutigen Wohnbedürfnisse, gelten in diesem Bereich die zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 151A.

### 3.4 Sonstiges

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann (Stand 09/2005).

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind „Ohligser Heide“ (DE-4807-303), welches ca. 980 m östlich des Plangebietes liegt, und „Hilden – Spörkelnbruch“, (DE4807302), welches ca. 1.900 m nordöstlich des Plangebietes liegt. Der Raum zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ist bereits mit Wohnbebauung durchzogen. Zudem

verläuft die Autobahn A3 in direkter Nähe der FFH Gebiete und quert den Raum zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten, so dass mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung aller Wahrscheinlichkeit nach ausgeschlossen werden können.

### **3.5 Verhältnis zu anderen Planungen**

Es existiert ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu folgenden benachbarten Bebauungsplänen oder laufenden Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen:

Im Westen angrenzend an das Plangebiet existiert der seit 1991 gültige Bebauungsplan 151, der seinerzeit ebenfalls zur Schaffung von Baurecht zum Bau von Wohngebäuden auf Flächen des Bauvereins aufgestellt wurde.

Im Süden angrenzend an das Plangebiet existiert die seit 1989 gültige 1. Änderung des Bebauungsplanes 50B. Diese sieht die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und eine Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 vor.

Im Norden des Plangebietes grenzen an die Verkehrsfläche des „Ohligser Weges“ der Bebauungsplan Nr. 58 (rechtskräftig seit 1970) sowie der Bebauungsplan Nr. 58 A (rechtskräftig seit 1975). Beide sehen die Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) und Verkehrsflächen vor. Letzterer zudem eine größere private Grünfläche (heute zum Teil waldartige Struktur) mit vorhandener Reitsportanlage (heute ist auf dem Gelände auch ein Restaurant vorhanden).

## **4. Anlass des Aufstellungsverfahrens**

Es handelt sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151A für den Geltungsbereich „An den Linden“, „Kirschenweg“, „Ohligser Weg“.

Der qualifizierte Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB wird aufgestellt, da zum einen die bestehende aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang der Bestandsstraßen erhalten werden soll, zum anderen soll die Möglichkeit einer der Situation angemessenen städtebaulichen Nachverdichtung in den Innenbereichen des Quartiers geschaffen werden. Mit dem neu zu schaffenden Wohnraum möchte der Bauverein langfristig seine Zukunftsfähigkeit sicherstellen und den Wohnbedarf seiner Mitglieder, insbesondere für ältere Menschen, decken.

In der Durchführung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wird das geeignete Instrument gesehen, um zum einen eine weitgehende Öffentlichkeitsbeteiligung zu ermöglichen und zu gewährleisten. Zum anderen sind die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu erstellenden Fachgutachten profunde Grundlage für die verfahrensbegleitenden Entscheidungen in den politischen Gremien der Stadt Hilden.

Da der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG. seine geplanten Bauvorhaben und deren sukzessive Umsetzung langfristig plant, kommt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan als Verfahren nicht in Frage, da dieser auch eine zeitlich begrenzte Durchführungsverpflichtung enthalten würde.

Daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

## 5. Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

16.11.2011 Aufstellungsbeschluss

06.12.2011 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

10.01.2013 Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

13.02.2013 Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf durch den Stadtentwicklungsausschuss

13.11.2013 13.12.2013 *Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange*

26.03.2014 *Offenlagebeschluss einschließlich Abhandlung der Anregungen durch den Rat der Stadt Hilden*

05.05.2014 - 06.06.2014 *Offenlagezeitraum*

## 6. Ziel und Zweck der Planung

Der Demographische Wandel, veränderte Wohnbedürfnisse (z. B. steigende Wohnflächengrößen pro Person) sowie eine überwiegend alte Bausubstanz stellen den Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG., als größten Eigentümer der Plangebietsflächen, in Zukunft vor Probleme. Ein großer Teil der Gebäude wurde dort um 1920 und in den Jahren danach errichtet. Die verwendeten Materialien, Bauweise, Wohnungsgrößen bzw. Zuschnitte entsprachen dem damaligen Zeitgeist, erfüllen jedoch heutzutage kaum mehr die Ansprüche an moderne Wohnstandards. Zahlreiche Anbauten zur Wohnraumvergrößerung in den letzten Jahrzehnten sind ein Indiz für die sich wandelnden Bedürfnisse. Ökologische, ökonomische und sicherheitstechnische Elemente wie z.B. Wärmedämmung, Verwendung alternativer Energien, Brandschutz usw. sind größtenteils nicht vorhanden. Gleiches gilt für eine altengerechte Ausstattung oder Barrierefreiheit. Eine Nachrüstung oder Sanierung dieser Gebäude ist mit sehr hohen Kosten verbunden bzw. ist in erster Linie baulich nach geltenden Richtlinien kaum realisierbar. Zudem stellen die über die Jahrzehnte vorgenommenen Anbauten zur Wohnflächenvergrößerung, in Verbindung mit der alten Bausubstanz, ein uneinheitliches städtebauliches Gesamtbild dar.

Hinzukommt, dass der Bauverein den derzeitigen und zukünftigen Bedarf seiner Mitglieder nach ausreichend modernem, energetisch optimiertem und

teilweise altengerechtem Wohnraum mit dem jetzigen Bestand nicht erfüllen kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151A sollen die aufgelockerten Strukturen entlang der Straßen „An den Linden“, „Ohligser Weg“ und den inneren Erschließungsstraßen gesichert werden. Die Neubebauung soll nach Art und Maß die in dem Gebiet vorherrschenden Bebauung aufnehmen und die vorhandene Struktur stärken und weiterentwickeln. Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, sollen alte markante Strukturen aufgegriffen und als gestalterische Festsetzungen in den B-Plan integriert werden.

Zudem soll die Möglichkeit einer der Situation angemessenen städtebaulichen Nachverdichtung in den Innenbereichen des Quartiers geschaffen werden, um dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG die Option zu geben, den Mitgliedern ausreichend geeigneten, modernen, günstigen und umweltbewussten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch zukünftig soll weiterhin auf eine gesunde wirtschaftliche Basis zum Wohle aller Mitglieder zurückgegriffen werden können.

Mit der Planung wird zudem ein bestehendes, von seinen derzeitigen Bewohnern bereits gut angenommenes Stadtquartier weiterentwickelt, was einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leistet. Als vorrangig ist dabei die Innenentwicklung anzusehen. Die Gebäude entlang der Straßen „An den Linden“, „Kirschenweg“ und „Ohligser Weg“ sollen nur nach Bedarf und nach eingehender Einzelfallprüfung, bspw. hinsichtlich der Kriterien Wirtschaftlichkeit, Gebäudezustand und Vermietbarkeit, neu errichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 151A soll auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

## **7. Erforderlichkeit der Planung**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist an die Erforderlichkeit der Planung gebunden (gem. §1 abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Neuausweisung des Baugebietes für Wohnnutzung des Bebauungsplan Nr. 151A ist quantitativ notwendig.

Die Stadt Hilden ist in ihren Möglichkeiten, in größerem Umfang Bauflächen auszuweisen, stark eingeschränkt. Zudem ist auch im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 die Innen- vor der Außenentwicklung ein definiertes städtebauliches Ziel. Der seit fast 100 Jahren in Hilden angesiedelte Gemeinnützige Bauverein Hilden eG. ist ein wichtiger Partner in der nachhaltigen Stadtentwicklung, um den Wohnungsmarkt der Stadt Hilden den demographischen Rahmenbedingungen anzupassen. Insbesondere die Entwicklung auf bauvereinseigenen Flächen im Innenbereich ist der Stadtentwicklung äußerst zuträglich, da die Möglichkeit, Bauflächen auf stadt eigenen Gebieten auszuweisen, mittlerweile stark eingeschränkt bzw. begrenzt ist.

In dem 2010 durch das Büro Planersocietät aus Dortmund erstellten Strategischen Entwicklungskonzept für die Stadt Hilden wurde das Wohnbauflächenpotenzial ermittelt. Der Planungsbereich ist nahezu identisch mit dem im Konzept definierten Potenzialbereich Nr. 15 „An den Linden / Ohligser Weg“. Demnach empfiehlt auch das Strategische Entwicklungskonzept, das Plangebiet weiter als Wohnbaufläche zu entwickeln.

## **8. Städtebauliches Konzept**

### **8.1 Städtebaulicher Rahmenplan**

Durch den Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG wurde bereits im Jahre 2009/2010 die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet in Auftrag gegeben, um vor allen den eigenen Mitgliedern die Potentiale einer zukünftigen Entwicklung in dem Plangebiet aufzuzeigen.

Der Städtebauliche Rahmenplan wurde in den Jahren 2010 und 11 erstellt und war die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 16.11.2011.

### **8.2 Erläuterung des beschlossenen städtebaulichen Entwurfs und Diskussion der Planungsalternativen**

Aufgrund der regen öffentlichen Diskussion und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung wurde bei der Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (am 10.01.2013) neben der ursprünglichen Variante, der städtebauliche Rahmenplan (Variante 1), eine modifizierte Variante (Variante 2) vorgestellt und diskutiert. Des Weiteren stand neben den beiden ersten Varianten auch eine, von Bürgern eingebrachte, 3. Variante zur Diskussion. Bei der Diskussion setzte sich aus der Bürgerschaft eine klare Tendenz in Richtung Variante 2 durch. Insbesondere die Überarbeitung im Vergleich zur Variante 1 wurde positiv aufgenommen. Die 3. Variante fand generell kaum Zuspruch.

#### **Variante 2**

Bei der vom Vorstand des Bauvereins favorisierten und im Stadtentwicklungsausschuss am 13.02.2013 beschlossenen städtebaulichen Entwurfsvariant handelt es sich um die in der Bürgeranhörung vorgestellte Variante 2.

Diese Variante sieht eine Umsetzung in mehreren Baustufen vor, die nicht grundsätzlich an eine bestimmte zeitliche Umsetzung gebunden sind und deren Realisierung auch in geänderter Reihenfolge geschehen kann. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Nachverdichtung östlich des „Kirschenweges“ zuerst durchgeführt werden soll. Generell nimmt die Bebauung die vorhandenen Strukturen auf und setzt sie in der Nachverdichtung und den Ersatzneubauten fort. Die neuen Erschließungsstraßen im Einrichtungsverkehr sollen, wie auch der „Kirschenweg“ (eine Planung erfolgte 2008 von der Stadt Hilden),

verkehrsberuhigt mit einer Breite von 6,00m ausgebaut werden. Als Pflaster werden hierzu die in Hilden üblicherweise verwendeten Farbmuster eingebaut. Die Erschließungsstraßen werden so angelegt, dass zwischen den Gebäuden möglichst viele Freiräume erlebbar gemacht werden bzw. erhalten bleiben können.

Die erste Baustufe im östlichen Teil des Gebietes beinhaltet den Bau von sechs zweigeschossigen Mehrparteienhäusern mit bis zu 36 altengerechten Wohneinheiten, die über eine Straße vom „Kirschenweg“ aus erschlossen werden. Hier ist bereits das Haus am Kirschenweg Nr. 9/11 zurückgebaut worden.

Die zweite Stufe beinhaltet ebenfalls den Bau von sechs zweigeschossigen Mehrparteienhäusern mit bis zu 36 altengerechten Wohneinheiten im Zentrum des Gebietes (ehemalige Gartenflächen mit Ziergrünbeständen). Erschlossen werden sollen die neu entstehenden Grundstücke von der Straße „An den Linden“ aus, über eine einzurichtende verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit Einrichtungsverkehr, welche dann auf die Straße „Rosenweg“ trifft.

Anschließend, oder nach Bedarf parallel zu den ersten beiden Baustufen, werden alte bestehende Gebäude nach Einzelfallprüfung ersetzt, so dass das Gebiet nach und nach grundsaniert wird. Die Anzahl der Wohneinheiten der Ersatzbauten für den Bestand belaufen sich langfristig auf ca. 135.

Die Anzahl der Gebäude im Plangebiet nach kompletter Umsetzung (beide Baustufen, Ersatzbauten und erhaltene Bestandsgebäude) beläuft sich auf etwa 50. Die Grundstückgrößen für die geplanten Mehrparteienhäuser liegen jeweils zwischen 600 und 750 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren sind im Gebiet zwei Spielplätze (ein Spielplatz als Typ C, für Kinder bis 6 Jahre, und ein Spielplatz als Typ B, für Kinder bis 14 Jahre), ein Quartiersplatz und vier größere Gemeinschaftsstellplatzanlagen geplant. Eine Grünfläche von rd. 430 m<sup>2</sup> nahe dem Platz soll vornehmlich der Erholung der Anwohner dienen.

Für die durch das Vorhaben wegfallenden Baum- und Ziergrünbestände soll wenn möglich, innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbaren Nähe Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Die unter die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010“ (Baumschutzsatzung) fallenden Baumbestände im Plangebiet bleiben weitestgehend von den Planungen unberührt und können zu einem großen Teil erhalten bleiben<sup>1</sup>. Insgesamt werden 18 von 20 Bäumen, die unter die genannte Baumschutzsatzung fallen, erhalten.

---

<sup>1</sup>Gemäß Baumschutzsatzung, ist es innerhalb ihres Geltungsbereichs verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung ist daher vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks bei der Stadt Hilden schriftlich eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen der Baumschutzsatzung zu beantragen, sollten entsprechende Bäume von der Planung betroffen sein. Eine Entscheidung über die Ausnahme

Die Variante 2 wurde generell von den Bürgern in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bevorzugt:

---

oder Befreiung von den Festsetzungen der Baumschutzsatzung kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung verbunden sein.



Abb. 8: Ausschnitt des Gesamtplans nach Umsetzung aller Baustufen

### 8.3 Gutachterverfahren

Als Haupteigentümer der Flächen des Plangebietes führte der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG ein architektonisches Gutachterverfahren unter dem Titel „Entwicklung Zukunftsquartier Bauverein – genossenschaftliches Wohnen im Hildener Süden“ durch.

Sechs zuvor durch den Bauverein ausgewählte Architekturbüros wurden aufgefordert, unter Berücksichtigung der bauleitplanerischen Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs, der gegenwärtig vorherrschenden städtebaulichen Gestaltung und des vorliegenden städtebaulichen Konzepts, eigene Ideen für das Areal zu entwickeln.

Konkret bedeutete dies die Erstellung eines skizzenmäßigen Entwurfs der Gebäude für einen zuvor definierten Bereich des Plangebietes und die Erarbeitung eines Musterhauses hierfür. Dieser Gebäudetyp soll sich so darstellen, dass er sowohl in der Baustufe 1 als auch Baustufe 2 umgesetzt werden kann. Dementsprechend sollen die neuen Gebäude im Erdgeschoss möglichst barrierefrei und ansonsten altengerecht, energetisch sowie grundrisstechnisch hochwertig durchdacht und preislich realisierbar sein. Es wird ein Gebäudetyp gesucht, der das Mehrgenerationenwohnen in sich hervorragend verpacken kann und durch kleine Eingriffe variabel veränderbar und somit mit nur kleinen Anpassungen im gesamten Gebiet des neuen Bebauungsplanes einzusetzen ist. Des Weiteren war eine Forderung, dass sich die Gebäude und Außenanlagen an den Merkmalen des jetzigen Gebietes orientieren sollen.

Am 19.09.2013 wurde mit den fünf teilnehmenden Architekturbüros ein Planungsspaziergang im Gebiet mit Rückfragenkolloquium durchgeführt. Weitere Termine des Gutachterverfahrens gestalteten sich wie folgt:

- 16.10.2013 Abgabe der Pläne für das Zwischenkolloquium
- 17.10.2013 Zwischenpräsentation
- 13.11.2013 Abgabe der Pläne für das Abschlusskolloquium
- 14.11.2013 Abschlusspräsentation

Das Gutachterverfahren wurde im November 2013 abgeschlossen. Der siegreiche Entwurf des Langenfelder Architekturbüros Füchtenkord Architekten nutzt im besonderen Maße das Potential der vorhandenen gewachsenen Strukturen und Siedlungsarchitektur, um ein modernes Wohnquartier mit maßstäblicher Architektur und hohem Wiedererkennungswert zu schaffen. Dazu zählen insbesondere die steilen Satteldächer, eine durchgängig traufständige Bebauung und die Gliederung der Häuser und Freibereiche durch Giebel, Anbauten und Nebenanlagen.



Abb. 9: Planungs idee für die neue Erschließungsstraße (Füchtenkord Architekten)

## 9. Planinhalte und Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die zu bebauenden Bereiche des Plangebietes (WA1 bis WA8) werden gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und entsprechend der Entwurfsintention als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des B-Plans, da diese aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens, mit dem Planungsziel und mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis einschließlich WA7 als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO für die Hauptgebäude eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8 festgesetzt. Diese Werte sind geringer als die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO und spiegeln den Gebietscharakter wieder.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA8 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.<sup>2</sup>

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl bleibt gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrt beanspruchte Fläche unberücksichtigt. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke angemessen zu bebauen und vor allem den Stellplatzbedarf von Mehrfamilienhäusern zu decken.

### 9.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1,2 und 4 BauGB sowie §§ 14,16 und 18 BauNVO)

Die vorhandene Struktur innerhalb des Plangebietes sowie die des Umfeldes ist durch Wohngebäude mit Satteldächern geprägt. Die Gebäude besitzen in der Regel ein bis zwei Vollgeschosse. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird daher in allen Baufenstern (WA1 bis einschließlich WA8) auf II festgesetzt, was der derzeit vorherrschenden Anzahl an Vollgeschossen entspricht und auch zukünftig gewünscht wird.

Um eventuellen späteren Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch inhomogene Höhenentwicklung der Gebäude (störende Unterschiede bei Trauf- und Firstlinien) vorzubeugen, werden im Plangebiet Höhenbeschränkungen festgesetzt. Auch auf die Wohn- und Freiraumqualität kann sich eine Beschränkung positiv auswirken (z. B. Vermeidung von ungewollter Verschattung durch zu hohe Gebäude). Gem. §9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB und §16 Abs. 2 BauNVO sind demnach die Traufhöhen der Gebäude über Bezugspunkt für das Plangebiet festgesetzt.

Das Maß der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- Traufhöhe des Satteldachs (TH) = Schnittkante der Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Bezugspunkt der Höhenfestlegung gilt die Oberkante der den Baugrundstücken zugewiesenen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze), senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite und bezogen auf deren Gesamtlänge einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile. Hierbei ist jedes Gebäude (Definition nach §2 Abs. 2 BauO NRW) für sich alleine zu betrachten. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der höhergelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

---

<sup>2</sup> Dies entspricht den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50B.

In den Baufenstern WA1, WA3 bis WA 7 wird zur Wahrung und zur Entwicklung des derzeitigen städtebaulichen Bildes die ~~maximale Höhe~~ baulicher Anlagen entlang den Straßen „An den Linden“, „Kirschenweg“, „Ohligser Weg“ und „Rosenweg“ eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

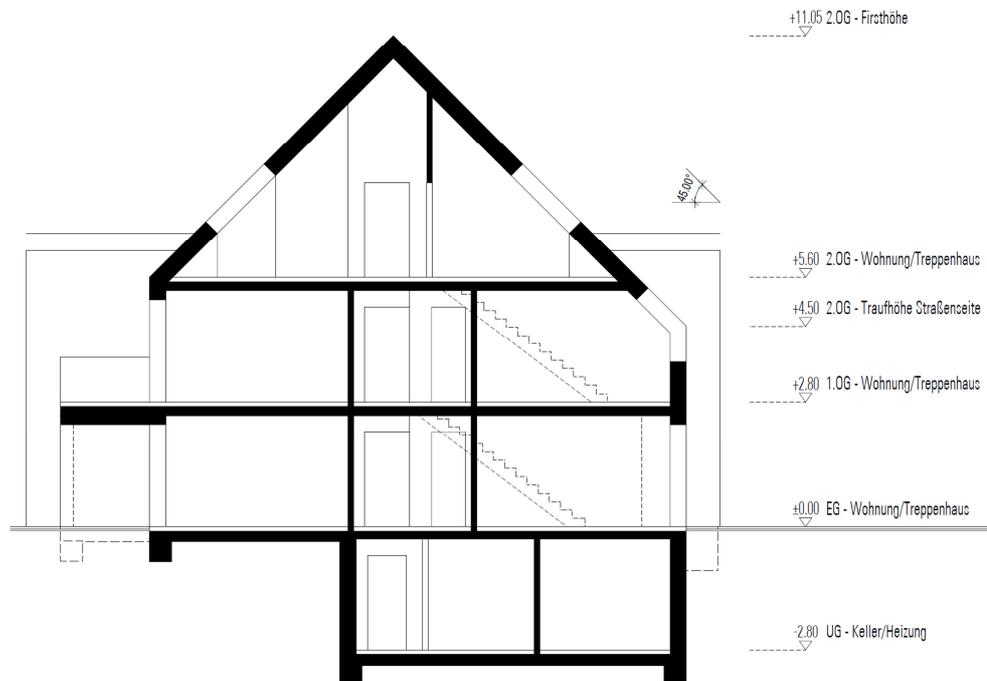


Abb. 10: Max. Traufhöhe an den Bestandsstraßen

In den Baufenstern WA2, WA3, WA5 und WA6 wird zur Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, für die den Erschließungsstraßen zugeordneten straßenseitigen Gebäudefassaden die zulässige Traufhöhe von 5,00m festgesetzt. Hierdurch soll ein Übertreten der Baukörper über ein städtebaulich unerwünschtes Maß hinaus verhindert werden, ohne die Flexibilität für zukünftige Bauten zu stark einzuschränken.

Zudem wird in den Baufenstern WA 1-7 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20m zulässig, ausnahmsweise bei städtebaulicher Begründung bis zu 24m. Hierdurch soll verhindert werden, dass trotz einer offenen Bauweise lange Baukörper errichtet werden können, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen. Eine Ausnahme von 24m ist zulässig, um ggf. in Zukunft auf Entwicklungen im Bereich des Hausbaus flexibel reagieren zu können.

#### 9.4 Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Bereichen, in denen die Bäume Nr. 9, 10, 16 und 17 (Nummerierung gemäß Umweltbericht mit integriertem landespflegerischen Fachbeitrag) zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Das Baurecht darf in diesen Bereichen erst ausgeübt werden, wenn der jeweilige Baum gefällt werden muss.

Diese Festsetzung sichert den Erhalt von 4 wertvollen und vitalen Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden (Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 16.10.2010) fallen. Um jedoch die städtebauliche Struktur der beabsichtigten Planung nicht zu schwächen, wird es ermöglicht, nach Abgang der beiden Bäume, die Raumkanten zu schließen.

#### 9.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Im B-Plan wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des Umfeldes die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß §22 (2) BauNVO sind im Plangebiet als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig. Einzelhäuser sind allseits freistehende Baukörper mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird so der gewünschte Eindruck einer lockeren Bebauung beibehalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt ebenfalls dem städtebaulichen Konzept, welches eine städtebauliche Verdichtung unter Wahrung des vorhandenen Siedlungscharakters vorsieht. Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufenstern der Allgemeinen Wohngebiete werden daher durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück einräumen.

Die straßenseitigen Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufenstern WA1, WA 3, WA5, WA6, WA7 werden an den Straßen als vordere Baulinien festgesetzt um das heutige städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere die Flucht der Gebäude, auch in Zukunft zu wahren. In den Baufenstern WA 3 und WA4 wird zudem die Eingangssituation der Straße „Kirschenweg“ städtebaulich betont und Baulinien festgesetzt.

Ein Zurückbleiben hinter, oder ein Vorspringen vor die festgesetzte Baulinie ist nur für Loggien, Freisitze und Hauseingänge und nur in einer Tiefe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig.

In den Baufenstern WA1 - WA7 ist über die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinaus ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen, in einem geringen Maße bis zu 1,5 m, für Gebäude und Gebäudeteile zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Des Weiteren werden in den Bereichen der Nachverdichtung (WA 2, WA 4 und WA 5) keine Baulinien festgesetzt, da diese Bereiche von den Bestandsstraßen nicht einsehbar sind und eine Flexibilität für die Neubauten gegeben sein soll. Zudem ist mit der Tiefe der Baufenster von max. 16m ein großflächiges Vor- oder Zurückspringen der Gebäude stark eingeschränkt.

## 9.6 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

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

Im B-Plan ist festgesetzt, dass Tiefgaragen in den Wohngebieten WA1 bis WA8 unzulässig sind.

Stellplätze, private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bzw. überdachte Stellplätze (St) und Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine übermäßige Versiegelung durch Stellplätze und Garagen in den Grundstücksbereichen zu vermeiden. Außerdem soll eine wahllose Verteilung von Nebenanlagen sowie Garagen auf den Grundstücken weitestgehend verhindert werden. Dadurch soll eine Erstellung dieser baulichen Anlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude forciert werden.

Bei diesen handelt es sich um insgesamt vier Gemeinschaftsstellplatzanlagen, auf denen jeweils bis zu 18 Stellplätze für die Anwohner untergebracht werden können. Weitere Gemeinschaftsstellplätze (Schrägparken) sind auf entsprechend gekennzeichneten Flächen entlang der neuen Erschließungsstraßen vorgesehen. Grundsätzlich ist auch die Anordnung von (überdachten) Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind zur ausschließlichen Nutzung durch die Anwohner, respektive Mitglieder des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG. vorgesehen. Weitere Parkmöglichkeiten, insbesondere für Besucher, können innerhalb des Straßenraums (außer an der Straße „An den Linden“ und „Ohligser Weg“) alternierend angeordnet werden.

## 9.7 Verkehr

Die Verkehrserzeugung für das gesamte Gebiet liegt zukünftig voraussichtlich mit insgesamt 1.887 Kfz/Tag im Querschnitt in einem noch als niedrig einzustufenden Bereich, so dass die umliegenden Straßen und Knotenpunkte, insbesondere der „Ohligser Weg“ und die Straße „An den

Linden“, in ihrer Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Gleiches trifft auch für die bereits bestehenden Erschließungsstraßen „Kirschenweg“ und „Rosenweg“ sowie die neu zu schaffenden Erschließungsstraßen zu. Das derzeit gültige Straßenbau-Regelwerk „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ FGSV Köln, 2007, weist der niedrigsten Straßenkategorie („Wohnweg“) eine Verkehrsstärke von max. 150 Kfz/Stunde zu. Diese Verkehrsstärken werden auch in Zukunft im Plangebiet nicht erreicht. Um in den bisherigen und neuen Erschließungsstraßen die Auswirkungen der Fahrgeschwindigkeiten und der damit verbundenen Lärmentwicklung so gering wie möglich zu halten, sollte die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden, innerhalb dessen nur mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf.

Der derzeitige Stand des Erschließungskonzeptes sieht daher den Neubau von zwei verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstraßen (Verkehrszeichen 325.1, ugs. auch Spielstraße oder Wohnstraße), zur Erschließung der Gebäude der ersten und der zweiten Baustufe vor. Auch die vorhandenen Straßen „Kirschenweg und Rosenweg“ werden verkehrsberuhigt eingerichtet.

Das Konzept sieht grundsätzlich Einrichtungsverkehr (mit Ausnahme für Fahrräder) vor. Einzig im Abschnitt des „Kirschenweges“, von der Ecke „Rosenweg“ bis zum Wendehammer, ist ein Befahren der Straße in beide Fahrtrichtungen vorgesehen. Die Einfahrt zum Gebiet wird, wie derzeit auch, vom „Ohligser Weg“ aus über den Kirschenweg ermöglicht. Zusätzlich erfolgt die Erschließung der Gebäude der zweiten Baustufe von der Straße „An den Linden“ her. Die Einfahrt ist dort geplant zwischen den Häusern der derzeitigen Grundstücke „An den Linden 1/3 und „An den Linden 5/7“. Von hier aus wird im Einrichtungsverkehr bis zur Straße „Rosenweg“ gelenkt, über welche man das Gebiet aus zur Straße „An den Linden“ wieder verlässt.

Die ebenfalls nur im Einrichtungsverkehr zu befahrende Erschließungsstraße der ersten Baustufe zweigt südlich des Grundstücks der Hausnummer „Kirschenweg 5/7“ von selbigem in Richtung Osten ab. Sie verläuft dann am östlichen Rand des Plangebietes und trifft im südlichen Teil, in Höhe des „Rosenweges“, wieder auf den „Kirschenweg“.

Die Straßen „Kirschenweg“ und „Rosenweg“ bleiben mit ihrer derzeit bereits geltenden Einbahnstraßenregelung, mit Einfahrt an der Kreuzung „Ohligser Weg/Kirschenweg“ und Ausfahrt Kreuzung „An den Linden/ Rosenweg“, erhalten.

Bei der Einrichtung der geplanten verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen ist ein Querschnitt von 6,0 m vorgesehen. Auf eine Separation der Straße für die Nutzung der unterschiedlichen Verkehrsarten wird zu Gunsten des angestrebten Mischungsprinzips verzichtet. Die gesamte Breite der Fahrgasse kann durch alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen genutzt werden. Ein zusätzliches Anordnen von einzelnen Parkständen im Fahrgassenbereich ist möglich.

Da es sich grundsätzlich um Einrichtungsverkehr handelt, ist die Breite ausreichend für die Befahrung von Müll- und Rettungsfahrzeugen.

### **9.8 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 86 BauO NRW i.V.m. §65 BauO NRW)

Um das für den Bereich der Straße „An den Linden“ bestehende städtebauliche Bild hinsichtlich der Gestaltung von Vorgärten in Verbindung mit Einfriedungen erhalten zu können, werden in diesem Bereich Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Demgemäß sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 nur offene Einfriedungen in Form von Metallzäunen, vorzugsweise mit dunkler Lackierung versehen, zulässig. Die genannte Einfriedung ist auch in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken möglich. Hier sind standorttypische, einheimische, einzeilige Strauchhecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden, um eine Dominanz der Hecken zu verhindern und die Sicht auf den Metallzaun zu erhalten. Hierdurch soll ein gewünschtes homogenes gestalterisches Bild der Vorgärten entlang der Straße „An den Linden“, gesichert werden (siehe Abb. 11). Durch die vorgeschriebenen Festsetzungen werden alte, markante Strukturen der Siedlung aufgegriffen und finden sich dann auch in der Neubebauung wieder.



Abb. 11: Verwendeter Metallzaun in Verbindung mit Heckenpflanzungen; Objekt. An den Linden Nr. 13/15; Quelle: Bauverein Hilden e G

In den übrigen Bereichen des Plangebietes (WA2 bis WA8) ist es aus städtebaulich gestalterischer Sicht nicht erforderlich, weitreichende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit und Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten zu treffen. Aus diesem Grund sind

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für Hecken gelten keine Höhenbeschränkungen, es muss jedoch das Nachbarrecht beachtet werden.

Generell sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine Sichtschutzwände zulässig, da diese den städtebaulichen Gesamteindruck der Siedlung ungewollt beeinträchtigen können.

Folgende Nebenanlagen sind *gem. §65 BauO NRW* in den Allgemeinen Wohngebieten WA1- WA 7 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Gartenhäuschen (genehmigungsfrei)
- Pergolen (genehmigungsfrei)
- Fahrradabstellanlagen (genehmigungspflichtig)
- Kellerersatzräume (genehmigungsfrei)
  - Gebäude bis zu 30cbm Rauminhalt (1)
  - bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung dienen (23)
  - überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze (25)
  - unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen (49)

Diese Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden eG. die Möglichkeit zu geben, aufgrund der geringen Baufensterbreite bei Bedarf reagieren zu können. Insbesondere Fahrradabstellanlagen benötigen ggf. größere bauliche Anlagen um geforderte Stellplätze unterbringen zu können. *Zudem stellt die eventuelle Errichtung von Kellerersatzräumen für mobil eingeschränkte Personen eine enorme Erleichterung dar.* Die Beschränkung auf 3 4 genehmigungsfreie Anlagentypen ist notwendig, um eine übermäßige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern.

## 9.9 Grünflächen und Freiraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen, mit und ohne Zweckbestimmung, ist jegliche Bebauung ausgeschlossen. Eine dem Charakter der Festsetzung entsprechende Möblierung mit z.B. Spielgeräten oder Sitzmöglichkeiten ist jedoch erlaubt und vorgesehen. Diese Festsetzung dient insbesondere der Verhinderung des Baus weiterer baulicher Anlagen über die im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen hinaus.

Die zwei geplanten Spielplätze werden *gem. § 9 (1) 15 BauGB* als private Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Spielplatz im Süden des Plangebietes besteht weiterhin als öffentliche Grünfläche (*gem. § 9 (1) 15 BauGB*). Der vorhandene Baumbestand ist entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan zu erhalten. Sämtliche Bäume innerhalb der geplanten

öffentlichen und privaten Grünflächen sind gem. § 9 (1) 15 BauGB dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederpflanzungsverpflichtung entsprechend der Baumschutzsatzung. Muss ein Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen und nach Abstimmung ein Baum nachzupflanzen.

Nach § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden sind für jeden entfernten geschützten Baum Ersatzpflanzungen zu leisten. Die notwendige Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. In der nachfolgenden Tabelle wird der Ausgleichsbedarf für Ersatzpflanzungen / Anzahl der zu pflanzenden Bäume, wenn der jeweilige Baum entfernt werden muss, gem. Baumschutzsatzung ermittelt. Demnach sind für zwei Bäume (Nr. 8 und 24 gemäß Nummerierung im Umweltbericht), die unvermeidbare Baumverluste im Zusammenhang mit der Plan-Realisierung darstellen, als Ersatz vier Bäume derselben oder gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen im südlichen Randbereich und im Norden des Plangebietes sowie die Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen der landschaftlichen Einbindung der Planung in die Siedlungsstruktur und der Verringerung der Wahrnehmbarkeit der bestehenden und beabsichtigten Bebauung. Die Maßnahmen bewirken darüber hinaus eine Entlastung des Boden- und Grundwasserhaushaltes und mindern die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

Die Artenzusammensetzung der Gehölzpflanzungen innerhalb des Wohngebietes und in den öffentlichen Grünflächen richtet sich nach den Arten der potenziell natürlichen Vegetation gemäß Pflanzlisten (siehe Abb. 12). Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Gehölzauswahl auf die gegebenen Standortbedingungen abgestimmt ist, so dass gegebenenfalls ein Abweichen von der potenziell natürlichen Vegetation möglich ist. Sofern die Standortbedingungen und räumlichen Verhältnisse es jedoch zulassen, sollte auf heimische bodenständige Gehölze zurückgegriffen werden.

**Gehölzliste A**

standortgerechte Laubgehölze	
Baumarten	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
---	Regionaltypische Obstgehölze
Pflanzenqualität (mind.) - Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150	

**Gehölzliste B**

standortgerechte Laubgehölze		
Straucharten		
Cornus sanguinea	Hartriegel	F
Corylus avellana	Hasel	F
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	F
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	F
Prunus spinosa	Schlehe	F
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix caprea	Salweide	F
Pflanzenqualität (mind.) - Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 F = flachwurzelnde Sträucher		

**Gehölzliste C**

Bäume im Bereich Straßenverkehrsflächen	
Baumarten	
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fraxinus excelsior Westhofs Glorie	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana Chanticleer	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata (in Sorten)	Winterlinde
Tilia tomentosa Brabant	Silberlinde
Pflanzenqualität (mind.) - Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150	

Abb. 12: Gehölzlisten gemäß Umweltbericht mit integriertem landespflegerischen Fachbeitrag;  
 SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH

### 9.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine im Rahmen der Bauleitplanverfahrens durch das Büro grasy + zanolli engineering durchgeführte „Schallimmissionstechnische Bearbeitung - Geräuscheinwirkung und Straßenverkehrsgeräusche“, kam zu folgenden Ergebnissen:

„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 151 A mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation zu rechnen. Das Plangebiet ist insbesondere durch den allgemeinen Fahrzeugverkehr von „Ohligser Weg“ und der Straße „An den Linden“ von Straßenverkehrsgeräuschen betroffen. Dies führt entlang der entsprechenden Straßenachsen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt für Allgemeines Wohngebiet von bis zu 14 dB(A). Zwischen Bestandssituation und dem Prognosehorizont 2025 zeigt sich hier jedoch keine signifikante Veränderung.“

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich des Plangebietes ergeben sich insbesondere entlang der Straße „Kirschenweg“ Beurteilungspegel, welche im Tag- und Nachtzeitraum zwischen 0 und 4 dB(A), an einzelnen Gebäuden im Einmündungsbereich (An den Linden, Ohligser Weg) 4 bis 6 dB(A) über dem Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet liegen können.

Durch die geplanten Stellplatzanlagen gehen bei der Unterstellung, dass das gesamte Plangebiet als eine Wohnanlage zu betrachten ist, keine Geräuschemissionen aus, welche als belästigend für angrenzende Wohnnutzung einzustufen sind. Zudem werden die Stellplatzanlagen ausschließlich privat durch die Anwohner genutzt und demnach geht der Lärm von den Anwohnern selbst aus.

Durch die zu erwartende Verkehrssituation – insbesondere bei Umsetzung des Bauabschnittes 2 – ergibt sich an der bestehenden Wohnbebauung am „Narzissenweg“ kleinräumig eine Pegelzunahme von bis zu 5 dB(A) an einem Gebäude, sowie 2-3 dB(A) an einem anderen Gebäude. Die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) werden am „Narzissenweg“ allerdings nach Umsetzung der Baumaßnahmen eingehalten.

Um die Bewohner, insbesondere an den Straßen „An den Linden“ und „Ohligser Weg“, sowie den Einmündungsbereichen vor schädlichem Lärm zu schützen, soll ab einem Lärmpegelbereich IV folgendes festgelegt werden:

Als Schutzmaßnahme zur Lärminderung werden daher Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 im Bebauungsplan festgesetzt. Ab einem Lärmpegelbereich von IV sind für zum Schlafen geeignete Räume mit schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von

Außenbauteilen sind Tabelle 8, DIN 4109:1989-11 zu entnehmen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist ein davon abweichender Einzelnachweis gem. DIN 4109:1989-11 zulässig. Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den betroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die Lärmfestsetzungen sind im B-Plan zeichnerisch festgelegt.

### **9.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – örtliche Bauvorschriften**

(gemäß § 86 BauO NRW)

Als einzig zulässige Dachformen geneigter Dächer werden Satteldächer festgesetzt, da eine Verwendung anderer Dachformen den als erhaltenswert anzusehenden städtebaulichen Charakter der Siedlung stören würde und eine unerwünschte Inhomogenität zur Folge hätte. Als Dachneigung wurde 40° - 45° festgesetzt, um Neubauten homogen in die bestehende Bebauung einzupassen.

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden, da derartige Dacheindeckungen dem gewünschten städtebaulichen Bild mit der derzeit typischen Charakteristik der Siedlung entgegenstehen würden. Zu verwenden sind darüber hinaus kleinteilige Materialien wie Ziegel oder Materialien, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen.

In die Dachfläche integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind insbesondere vor dem Hintergrund einer gewünschten energetischen Optimierung der neuen Gebäude zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind die Fassadenoberflächen als helle Putzfassaden zu gestalten, um einer eventuellen Ausprägung eines diffusen städtebaulichen Gesamtbildes hinsichtlich der Fassadengestaltung entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wird auch festgesetzt, dass Anbauten untergeordneter Bauteile (z. B. Balkone, Vorbauten, Erker und Kellerersatzräume) in Material und Farbgebung dem Hauptkörper entsprechen müssen.

### **9.12 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)

Im Bebauungsplan sind 12 Bäume zum Erhalt festgesetzt (Baum Nummern: 1-7, 9-11 sowie 16-23, gem. UB / LBP). Die Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen. Alle Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gem. den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden zu ersetzen.

Die geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel art- und fachgerecht zu pflegen sowie vor Gefährdungen zu bewahren.

Die entsprechend gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Pflanzungen mit standortgerechten Gehölzarten gem. Pflanzliste durchzuführen.

Die Festsetzungen erfolgen um der städtebaulich gewünschten aufgelockerten und durchgrünten Struktur des Plangebietes weiterhin Rechnung tragen zu können.

Die 6 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen und in der südlichen öffentlichen Grünfläche befinden, werden nicht dargestellt, da dort eine Bebauung ausgeschlossen ist.

### **9.13 Versickerung des Niederschlagswassers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

Die Versickerung von Dachflächenwasser und Wasser von neuen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt dezentral mittels Versickerungsmulden und Rigolen gemäß Lageplan zur Entwässerungsstudie "B-Plan Nr. 151a Kirschenweg". Für die erste Bauphase westlich des „Kirschenwegs“ sind fünf Mulden und zwei Rigolen erforderlich. In der zweiten Bauphase sind zwei Mulden und zwei Rigolen zu errichten. Eine weitere Rigole wird für den Ausbau des „Kirschenwegs“ benötigt.

Um die Versickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sicherzustellen, sind zur Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu verwenden.

### **9.14 Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Im Bebauungsgebiet ergibt sich nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH, Stand 27.01.2014) bei Bilanzierung der ökologischen Gesamtwerte von Bestand zu Planung ein Defizit von 7.892 Punkten. Um den Verlust von Biotopstrukturen ausgleichen zu können, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Zur Kompensation des nach Ausgleich im Plangebiet noch vorhandenen Defizits an ökologischen Wertpunkten ist eine naturnahe Umgestaltung in dem folgenden Gewässerabschnitts vorgesehen:

- Hoxbach - Abschnitt km 6+452 bis km 6+726 (ca. 274 m) Gemarkung Hilden (3431), Flur 011, Flurstück 979 entlang der Schalbruch-Straße in Hilden.

Die geplante Maßnahme wird auf einer Länge von ca. 200m und einer Breite von ca. 13m durchgeführt, so dass ein „bedingt naturnahes Gewässer“ entsteht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme sieht einen Ausgleich von 9.155 Punkten vor, so dass in der Gesamtbilanz ein Überschuss von 1.263 Punkten erreicht wird.



Abb. 13: Ausgleichsfläche; Quelle: SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Planungsgesellschaft mbH, Umweltbericht

## 9.15 Textliche Hinweise im Bebauungsplan

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

In grundlegender Weise tragen die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei. Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a (2) BauGB (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen, Nachverdichtung) sind gemäß § 1a (3) BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Planerische Vermeidung konnte im vorliegenden Fall schon mit der Wahl des Standortes betrieben werden. Durch die Nachverdichtung wurde eine räumliche Bündelung mit dem bestehenden Wohnggebiet bewirkt.

Im Detail tragen folgende Planungsinhalte bzw. -festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bei:

- VMM1: Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit
  - Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.).
  - Erhöhung der Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen
  - Berücksichtigung der DIN 4109
- VMM2: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“
  - Berücksichtigung der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
  - Schutz der Bäume während der Bauzeit durch Bauzäune
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den Festsetzungen des B-Planes
  - Erfassung der Avifauna zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange
  - Baufeldräumung in der Zeit von September bis Februar zum Schutz der Fauna
  - Bäume, die vorhabenbedingt entfernt werden, sind vor der Fällung auf Nutzungen durch Fledermäuse und Sperber zu überprüfen
  - Gebäude, welche vorhabenbedingt entfernt werden, sind vor der Entfernung auf Quartiersnutzung durch Fledermäuse zu überprüfen
- VMM3: Boden
  - Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
  - fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
- VMM4: Landschaft
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzungen des B-Planes zur Einbindung in die Landschaft

### **Fahrradabstellplätze**

Bezug nehmend auf § 4 Abs. 2 i.V.m. der Anlage „Richtzahlen der Fahrradabstellplatzsatzung (vom 26.05.2011) sind je Wohneinheit mind. 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind mind. 20% als Abstellplätze für Besucher/innen entsprechend § 2 Abs. 3 der Satzung herzustellen. Die Stellplätze können z.B. in Fahrradabstellanlagen außerhalb der Gebäude errichtet werden.

### **Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liefern Luftbildauswertungen und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sobald Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Bodendenkmäler**

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Altlasten**

Es liegen innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf mögliche Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien vor.

## **10. Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Durch das Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan Nr. 151A geschaffen wird, werden Eingriffe im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursacht, die somit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen. Die eingriffsrelevanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind im vorliegenden Fall insbesondere auf die Versiegelung von Flächen und die Anlage von Baukörpern zurückzuführen. Die Flächenbeanspruchung im Zuge der Bebauungsplanung betrifft jedoch nur einen Teil des Plangebietes.

### **10.1 Biotoptypen**

Zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs durch den Eingriff in den Naturhaushalt wurde unterstützend eine Berechnung des Bestands- und Ausgleichswertes durch

das Büro SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH durchgeführt. Für die Bilanzierung wurden gemäß dem angewandten Verfahren („Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2008) – „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung) der ökologische Gesamtwert aller derzeit im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen - stellvertretend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild - dem zu erwartenden Wert aufgrund der planerischen Festsetzungen gegenübergestellt.

Die sich ergebenden ökologischen Werteinheiten (ÖWE) der Biotoptypen für das Plangebiet belaufen sich vor Umsetzung der Planung auf 32.908 Pkt. Durch die Umsetzung der Planung inklusive Wiedereingrünung und Bepflanzung der im Bebauungsplan als Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bezeichneten Bereiche, kann eine Punktzahl von insgesamt 25.016 Pkt. erreicht werden. Somit ergibt sich ein Defizit von Defizit von 7.892 ökologischen Wertpunkten.

Um den Verlust von Biotopstrukturen ausgleichen zu können, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Zur Kompensation des nach Ausgleich im Plangebiet noch vorhandenen Defizits an ökologischen Wertpunkten, ist eine naturnahe Umgestaltung des folgenden Gewässerabschnitts vorgesehen:

Hoxbach - Abschnitt km 6+452 bis km 6+726 (ca. 274 m) Gemarkung Hilden (3431), Flur 011, Flurstück 979 entlang der Schalbruch-Straße in Hilden.

Die geplante Maßnahme wird auf einer Länge von ca. 200m und einer Breite von ca. 13m durchgeführt, so dass ein „bedingt naturnahes Gewässer“ entsteht.

Aus fachlicher Sicht sind die Kompensationsmaßnahmen geeignet, die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes auszugleichen. Auch aus funktionaler Sicht gilt der Eingriff in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen. Insgesamt ergibt sich durch Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sogar eine positive Bilanz von 1.263 ökologischen Wertpunkten.

## **10.2 Bodennutzungen**

Die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingt die Überbauung sowie die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von wenig ertragreichen Böden innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen. Durch die Beanspruchung werden die Bodenfunktionen verändert bzw. in den überbauten und versiegelten Flächen gehen diese verloren. Durch die Nachverdichtung des Wohngebiets werden zusätzlich Flächen beansprucht. Schadstoffeinträge in den Boden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung

dieses Schutzgutes führen, werden aufgrund der geplanten Nutzung und der bestehenden Vorbelastung nicht erwartet.

Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft aus naturschutzfachlicher Sicht zunächst lediglich allgemeine Funktionen. Denn der Verlust von Bodenfunktionen betrifft Flächen, wo die natürlicherweise anstehenden Böden im Zuge von Bebauung und Gartennutzung bereits anthropogen verändert worden sind. Dennoch stellt sich die Versiegelung und Überbauung als erhebliche Umweltauswirkung dar und beeinträchtigt die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 14 (1) BNatSchG.

### 10.3 Faunistische Potentialräume

Im Rahmen des Landespflegerischen Begleitplans erfolgte eine Artenschutzprüfung (ASP) gemäß Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch Dipl.-Biol. / Ing. Dorothea Schöling, des Büros SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH. Er stellt die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und die Ergebnisse der einzelnen Arbeits- bzw. Prüfschritte dar.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes, der davon ausgehenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen, der faunistischen Daten und der vorgesehenen artspezifischen Maßnahmen, ergeben sich planbedingt keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Tierarten (SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, 2013). Denn dem Eintreten von in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verboten kann über artspezifische Vermeidungsmaßnahmen bereits entgegengewirkt werden:

- Sollten Gebäude, welche Fledermaus-Arten (insbesondere Breitflügel- und Zwergfledermaus) als Quartierstandorte dienen könnten, entfernt oder beeinträchtigt werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob in den entsprechenden Gebäuden Quartiere von Fledermäusen vorliegen (z.B. ungenutzte Dachstühle, Keller usw.).
- Jene Bäume (insbesondere ab einem BHD >30 cm), welche vorhabenbedingt entfernt werden, sind frühzeitig vor der Fällung auf vorhandene Spalten und Risse bzw. auf Nutzungen durch Fledermäuse zu überprüfen, um eine Betroffenheit der Arten auszuschließen. Auch bei Entfernung der Bäume, an welchen Fledermauskästen befestigt wurden, ist eine Überprüfung auf Nutzung der Kästen durch Fledermäuse erforderlich. Im Fall des Fundes von Tieren bei Fällarbeiten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Tiere durch einen Spezialisten zu bergen und ggf. zu versorgen.
- Die Rodung von Gehölzen ist zudem außerhalb der Brutzeit des Sperbers durchzuführen (Hauptbrutzeit zwischen Anfang April und

Mitte Juli). Alternativ sind die zu fällenden Bäume zuvor auf Brutvorkommen des Sperbers zu überprüfen, um eine Betroffenheit auszuschließen.

Unter der Maßgabe der benannten Maßnahmen können bei Realisierung der Planung Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Planung stehen somit keine unüberwindbaren Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

#### **11. Kosten und Durchführung der Planung**

Für die Stadt Hilden ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhabens keine unmittelbaren Kosten.

Für die Erstellung der notwendigen Erschließungsanlagen wird zwischen Stadt Hilden und Gemeinnützigem Bauverein eG ein Rahmen-Unternehmererschließungsvertrag geschlossen. Hiernach werden die neuen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten des Gemeinnützigem Bauvereins eG erstellt. Eine zu einem späteren Zeitpunkt erfolgende nachmalige Wiederherstellung der Straße Kirschenweg wird nach den Maßgaben des KAG abgerechnet.

## Quellen und Literaturverzeichnis

- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER  
BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER  
BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch  
Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN -  
LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch das  
Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. 2013 S. 142)
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE  
(BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S.  
2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- BÜRO STADTVERKEHR – B.U.P. – Verkehrsuntersuchung zum  
Bebauungsplanverfahren Nr. 151a „An den Linden, Kirschenweg, Ohligser  
Weg“ in Hilden; Stand 23.09.2013
- GRASY + ZANOLLI ENGINEERING – Schallimmissionstechnische Bearbeitung -  
Geräuscheinwirkung und Straßenverkehrsgeräuschen; Stand 22.09.2013
- INGENIEURBÜRO REINHARD BECK GmbH & Co. KG – Aktualisierung  
Entwässerungsstudie B-Plan Nr. 151a Kirschenweg; Stand September 2013
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND  
VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von  
Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008
- LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle:  
<http://www.kreis-mettmann.de>, recherchiert am 23.07.2013
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR  
ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt  
geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)
- SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN  
VOM 10.11.2010: Internetrecherche – Quelle:  
[http://www.hilden.de/media/custom/388\\_6537\\_1.PDF](http://www.hilden.de/media/custom/388_6537_1.PDF), recherchiert am  
23.07.2013
- SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH –  
UMWELTBERICHT mit integriertem LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN  
FACHBEITRAG, Stand 30.10.2013
- STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER  
STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009,  
Internetrecherche – Quelle:  
[http://www.hilden.de/sv\\_hilden/Sch%C3%B6ner%20wohnen/Bauen%20und%20Wohnen/Bauverwaltungs-%20und%20Bauaufsichtsamt/Aufgaben%20Bauaufsichtsamt/Baurechtliche%20](http://www.hilden.de/sv_hilden/Sch%C3%B6ner%20wohnen/Bauen%20und%20Wohnen/Bauverwaltungs-%20und%20Bauaufsichtsamt/Aufgaben%20Bauaufsichtsamt/Baurechtliche%20)

Anforderungen/Verzeichnis%20der%20Baudenkm%C3%A4ler%20im%20Gebiet%20der%20Stadt%20Hilden10.doc., recherchiert am 23.07.2013

STADT HILDEN - „STRATEGISCHES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT“,  
Stand November 2010, Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung,  
Kommunikation