

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 19.02.2018
AZ.: IV/61.1 Bplan 263_(S)_Bopp

WP 14-20 SV 61/184

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

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

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	09.05.2018	Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 14.03.2018

- Anhang 1: Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Anhang 2: Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst (Anhang)
- Anhang 3: Stellungnahme Kreis Mettmann
- Anhang 4: Schreiben Handwerkskammer Düsseldorf
- Anhang 5: Schreiben Unitymedia
- Anhang 6: Stellungnahme Behindertenbeirat
- Anhang 7: Stellungnahme BUND Hilden
- Anhang 8: Lage im Stadtgebiet
- Anhang 9: Grenze des Plangebietes
- Anhang 10: Begründung
- Anhang 11: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 12: B-Plan-Zeichnung DIN A3
- Anhang 13: Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

- 1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten, bebauungsplan- und umweltrelevanten Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:**

1.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 09.01.2018

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst äußert folgende Hinweise:

1. Keine Hinweise auf Kampfmittel aus der Luftbildauswertung.
2. Hinweise beim Umgang mit Kampfmittelfunden bei Bauarbeiten.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden.

1.2. Kreis Mettmann, Schreiben vom 13.02.2018

Der Kreis Mettmann äußert folgende Hinweise:

1. Hinweis, dass eine Versickerung der Niederschläge mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.
2. Hinweis, dass das Plangebiet nicht in einer Wasserschutzzone liegt und dass sich das Plangebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte außerhalb eines sehr seltenen Hochwassers der Itter (HQ extrem) befindet.
3. Hinweis auf die Geräuschentwicklung von haustechnischen Klima- und Wärmeanlagen. Hinweis, dass von diesen bau- und immissionsschutzrechtlich genehmigungsfreien Anlagen keine negativen Auswirkungen ausgehen dürfen und dessen Lärmimmissionen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz und TA Lärm zu beurteilen sind. Anregung zur Aufnahme eines textlichen Hinweises im Bebauungsplan.
4. Hinweis, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes von der Planung nicht berührt sind.
5. Hinweis, dass für das Plangebiet keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.
6. Hinweis, dass gemäß schalltechnischer Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms an der westlichen Gebäudefassade im 2. und 3. OG des Mehrfamilienhauses Anforderungen an Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vorzusehen und festzusetzen sind.
7. Hinweis, dass der schalltechnischen Untersuchung zur Tiefgaragenausfahrt ein geräuscharmes Rolltor sowie geräuscharme Regenrinnen zugrunde liegen und dies im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden soll.
8. Hinweis, die schalltechnischen Untersuchungen sowie die Verschattungsstudie als Anlage zum Bebauungsplan aufzuführen.
9. Hinweis, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anordnung von Be- und Entlüftungseinrichtungen der Tiefgarage zur Vermeidung von luftverunreinigenden Stoffen im Bereich der Wohngärten sowie möglicher Kinderspielflächen berücksichtigt wird.
10. Hinweis, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt und Natur- oder Landschaftsschutzgebiete durch die Planung nicht berührt sind.
11. Hinweis, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet und die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gilt.
12. Hinweis, dass der Unteren Naturschutzbehörde das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere nicht bekannt ist und lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

13. Hinweis, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt und somit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Stellungnahme:

- zu 1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird bei der Versickerung von Niederschlägen die Untere Wasserbehörde beteiligt.
- zu 2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorgelegten Informationen unter Kapitel 9 bereits enthalten.
- zu 3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gleichwohl haustechnische Klima- und Wärmeanlagen gemäß Landesbauordnung (BauO) genehmigungsfreie Vorhaben bzw. genehmigungsfreie Anlagen sind, entbindet die Genehmigungsfreiheit gemäß § 65 Abs. 4 BauO nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen an den Immissionsschutz und den Schutz der bestehenden bzw. künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Gemäß § 66 Abs. 1 Satz 2 BauO hat der Bauherr bzw. die Bauherrin vom Hersteller der Anlage oder von einem Sachverständigen eine Bescheinigung einzuholen, dass die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Hinweise berücksichtigt und ggf. die Nachweise zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm erbracht. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten damit auf Ebene des Bebauungsplanes als eingehalten.
- zu 4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorgelegten Informationen unter Kapitel 9 bereits enthalten.
- zu 5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorgelegten Informationen unter Kapitel 9 bereits enthalten.
- zu 6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Die Unstimmigkeit im Gutachten wurde geprüft und im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme des Gutachters TAC vom 20.02.2018 berücksichtigt. Diese ergänzt zur Konkretisierung/Klarstellung das Schallgutachten vom 21.08.2017.

Für die Beurteilung der schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile wird für das Baugenehmigungsverfahren und für den Bebauungsplan die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. Es wird für das gesamte Plangebiet das jeweils schalltechnisch ungünstigste Geschoss in der sog. „Freien Schallausbreitung“ (also ohne Planbebauung) als Worst-Case-Betrachtung herangezogen und die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge der Prüfung der Stellungnahme des Kreises Mettmann (Kreisgesundheitsbehörde) wurde in Ergänzung dazu auch die zum Satzungsbeschluss maßgeblichen technischen Regelwerke und Richtlinien geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt:

Gleichzeitig zum Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde die DIN 4109 novelliert, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Für die schalltechnische Beurteilung ist die zuletzt bauordnungsrechtlich eingeführte Norm aus dem Jahre 1989 (DIN 4109:1989) maßgeblich. Im Jahre 2016 wurde die novellierte DIN 4109:2016 zwar veröffentlicht, jedoch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt. Darüber hinaus gab es im Jahr 2017 eine erneut angepasste Fassung, die jedoch lediglich als Entwurfspapier veröffentlicht wurde.

Im Januar 2018 wurde schließlich die DIN 4109:2016 zurückgezogen und die DIN 4109:2018 veröffentlicht; damit ist die DIN 4109:2016 ungültig. Die bauordnungsrechtliche Einführung der erneut novellierten DIN ist nach derzeitigem Kenntnisstand für 2018 geplant.

Gemäß der o.g. schalltechnischen Stellungnahme ergeben sich sowohl für die DIN 4109:1989 als auch für die DIN 4109:2018 für die oberen Geschosse (ab 2. OG) des Plangebietes Anforderungen an Außenbauteile nach Lärmpegelbereich III, dies bedeutet ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von maximal 35 dB. Der Bebauungsplan setzt bereits mit Stand der Offenlage für die Baugrenzen des gesamten Plangebietes den Lärmpegelbereich III und dessen Anforderungen an die Außenbauteile mit $R'_{w,ges}$ von maximal 35 dB fest. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan zum Stand des Satzungsbeschlusses die bisher bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109:1989 sowie auch die künftig bauordnungsrechtlich einzuführende DIN 4109:2018.

Die geforderte Anpassung der Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen ist somit nicht erforderlich.

- zu 7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen an den Schallschutz der Tiefgarage berücksichtigt.
- zu 8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zum Bebauungsplan erarbeiteten Gutachten wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB mit den Unterlagen zum Bebauungsplan mit offengelegt. Die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, haben Eingang in die Begründung gefunden und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls Berücksichtigung finden.
- zu 9 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bauordnungsrechtlichen und immissionschutzrechtlichen Anforderungen an die Lüftungsanlagen der Tiefgarage werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
- zu 10 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorgelegten Informationen unter Kapitel 9 bereits enthalten.
- zu 11 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorgelegten Informationen unter Kapitel 9 bereits enthalten.
- zu 12 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorgelegten Informationen unter Kapitel 9 bereits enthalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung können die Informationen der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden. Auch eine zweite Begehung des Plangebietes gab keine Hinweise auf Brut- oder Ruhestätten bzw. auf Populationen von planungsrelevanten Arten.
- zu 13 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorgelegten Informationen unter Kapitel 4 bereits enthalten.

1.3. Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 11.01.2018

Die Handwerkskammer nimmt folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken.

Stellungnahme:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.4. Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 23.01.2018

Unitymedia NRW GmbH äußert folgende Hinweise:

1. Hinweis auf bestehende Versorgungsanlagen des Leitungsträgers im Plangebiet.
2. Hinweis zur Berücksichtigung der Kabelschutzanweisungen.
3. Hinweis zur Abstimmung mit dem Leitungsträger bei Tiefbaumaßnahmen vor Baubeginn.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Ausführungsplanung werden die gegebenen Hinweise und Schutzanweisungen berücksichtigt und der Träger vor Umsetzung des Bebauungsplanes an den ggf. erforderlichen Tiefbaumaßnahmen beteiligt.

1.5. Stadt Hilden, Behindertenbeirat, Schreiben vom 29.01.2018

Der Behindertenbeirat der Stadt Hilden nimmt folgendermaßen Stellung:

1. Es werden Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Wohnungen) gegeben.
2. Zustimmung, dass im Plangebiet auch preisgedämpfter Wohnraum geschaffen wird. Hinweis, dass insbesondere eingeschränkte Menschen über geringe Einkommen verfügen.

Stellungnahme:

- zu 1 Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW an barrierefreies Bauen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die DIN 18040-2 stellt lediglich die einheitlichen bautechnischen Standards dar, wenn barrierefrei gebaut wird; sie hat keinen normativen Charakter, der zum barrierefreien Bauen im privaten Wohnsektor verpflichtet. Festsetzungen zur Barrierefreiheit können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden. Ein Teil der Empfehlungen kann in der Hochbauplanung gemäß den Anforderungen an moderne Wohnungen berücksichtigt werden (z.B. schwellenfreie Haus- und Wohnungseingänge, schwellenfreie Wohnungen, barrierefreie Aufzugsanlage im Mehrfamilienhaus, ausreichende Tür- und Flurbreiten, barrierefreie Neigung bei Rampen in den Freianlagen), insbesondere bei Kauf- oder Mietinteressenten mit besonderen Anforderungen an die Barrierefreiheit.
- zu 2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung von preisgedämpftem Wohnraum oder sozial gefördertem Wohnraum (z.B. in Form von Rechtsvorschriften oder einer Ortssatzung) besteht nicht. Auch können keine Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Dennoch verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Anteil der Wohnungen mit einem preisgedämpften Mietspiegel anzubieten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger vereinbart und umgesetzt.

1.6. BUND – Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW, Ortsgruppe Hilden, Schreiben vom 09.02.2018

Der BUND, Ortsgruppe Hilden, nimmt folgendermaßen Stellung:

1. Hinweis, dass die Planung nicht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.
2. Anregung, dass der Erhalt der Gärten im Hinterland des Quartiers eine hinreichende Wohnqualität sichern kann.
3. Hinweis, dass in der Planung keine Sozialwohnungen realisiert werden.
4. Anregung, eine geringere Dichte im Plangebiet vorzusehen, um „gesundes Wohnen“ zu sichern. Hinweis, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf bis zu 0,6 durch Nebenanlagen und Gebäudeteile bzw. auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.
5. Hinweis, dass die Ziele des Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnraum im Hinterland sich auf benachbarte Bauvorhaben auswirken.
6. Hinweis, dass mit der Anlage der Tiefgarage und der damit zulässigen Überschreitung der GRZ der Boden-Wasser-Haushalt gestört sei und dass die getroffenen Festsetzungen die Störung nicht abmildern. Hinweis, dass es „Teilprobleme“ gibt. Forderung nach ergänzenden Untersuchungen.
7. Hinweis, dass die Versickerungsfähigkeit der Böden bei einer erhöhten GRZ nicht gegeben sei. Hinweis, dass das hydrogeologische Gutachten die Versickerungsfähigkeit ledig-

lich für die unteren Schichten bestätigt, sodass davon ausgegangen werden müsse, dass eine Versickerung nicht stattfinden kann.

8. Hinweis, dass lediglich ein Teil des Gebäudes „Schützenstraße 41a“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.
9. Hinweis, dass sich auf dem Plangebiet ein Walnussbaum befindet, der unter die Baumschutzsatzung fällt. Anregung, dass die ggf. satzungsrelevanten Bäume erneut aufgenommen werden sollen, da sich die maßgeblichen Stammumfänge der Bäume ggf. vergrößert haben können.
10. Hinweis, dass die Artenschutzprüfung sich auf die Begehung im Jahre 2016 stützt. Hinweis, dass sich seitdem planungsrelevante Arten im Plangebiet eingenistet haben könnten. Hinweis, dass Raubvögel im Überflug beobachtet werden konnten.
11. Anregung, dass Festsetzungen zum Schutz von Insekten (Anpflanzung von geeigneten Pflanzen, Beschränkung von Mähzeiten) in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Stellungnahme:

- zu 1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der in Rede stehende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan unterstützt das Ziel der Stadt Hilden, im Sinne des Baugesetzbuches, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zugunsten eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2). Mit der vorliegenden Planung wird der Innenentwicklung der Vorzug vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gegeben. Damit können wichtige sowie ökologisch hochwertige Frei-, Außen- und Landwirtschaftsflächen außerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Hilden gesichert werden. Dies entspricht einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches.
- Zur Wohnraumvorsorge und zur Wohnraumdeckung werden für die Schützenstraße 41 bis 43 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung der rückwärtigen Gartenbereiche innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Hilden geschaffen. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.
- zu 2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die räumlichen Grenzen seines Geltungsbereiches fest; die weiteren Gartenflächen der umliegenden Grundstücke werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht überplant. Zur Wohnraumvorsorge und zur Deckung des Wohnraumbedarfes werden als Maßnahme der Innenentwicklung in den rückwärtigen Gartenbereichen des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus in offener Bauweise geschaffen. Es wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl im Sinne des § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt, sodass für die künftigen Hauseinheiten weiterhin ausreichende Gartenflächen im urbanen Kontext verbleiben werden. Die Schaffung neuen Wohnraums und die Ausgestaltung der Gartenbereiche entsprechen den Anforderungen an den Wohnungsmarkt und der Wohnraumnachfrage.
- zu 3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung von preisgedämpftem Wohnraum oder sozial gefördertem Wohnraum (z.B. in Form von Rechtsvorschriften oder einer Ortssatzung) besteht nicht. Auch können keine Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Dennoch verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Anteil der Wohnungen mit einem preisgedämpften Mietspiegel anzubieten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger vereinbart und umgesetzt.
- zu 4 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete.

te und somit den allgemeinen Bestimmungen des Baugesetzbuches. Mit der Einhaltung der o.g. Obergrenzen i.V.m. der Einhaltung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandflächen kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verschattungsstudie erstellt, deren Ergebnisse den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die GRZ durch die Grundfläche von u.a. Nebenanlagen und Garagen um bis zu 50 % überschritten werden, maximal jedoch bis 0,8; davon darf der Bebauungsplan abweichende Vorgaben treffen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im Sinne dieser Regelung des Baugesetzbuches. Insbesondere zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Mehrfamilienhauses auf dem privaten Grundstück wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,8 durch die Anlage einer Tiefgarage zugelassen. Mit der Anlage eines oberirdischen Garagenhofes würde keine Flächeneinsparung (also geringere Versiegelungsrate) einhergehen und es würde damit zusätzlicher Lärm (Fahrzeugbewegungen, Türeinschlagen etc.) entstehen. Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur Überdeckung durch eine Vegetationstragschicht der Tiefgaragendecke sicher, dass boden- und wasserbezogene sowie sonstige ökologische Auswirkungen vermieden werden. Weiterhin stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicher, dass die Tiefgaragendecke gärtnerisch gestaltet als (unversiegelte) Gartenfläche genutzt wird. Damit kann auch ein wertvoller Beitrag zur teilweisen Bewahrung der Gartenbereiche des Plangebietes geleistet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen einschließlich der o.g. sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Diese Festsetzung wird im Sinne des § 17 Abs. 2 BauGB getroffen, sodass eine Flexibilisierung bei der Ausgestaltung der als Bestandteil des Hauptbaukörpers eingestuften Terrassen gewährleistet werden kann. Die Flächenversiegelung des Plangebietes insgesamt entspricht der Kappungsgrenze gemäß Baugesetzbuch.

- zu 5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die räumlichen Grenzen seines Geltungsbereiches fest; die weiteren Gartenflächen der umliegenden Grundstücke werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht überplant.
- zu 6 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bodenfunktionen können im Bestand durch die anthropogene Überformung des Plangebietes im innerstädtischen Kontext als bereits gestört eingestuft werden. Der Bebauungsplan setzt für die Tiefgarage fest, dass eine mindestens 35 cm mächtige Vegetationstragschicht zzgl. Drainage aufgebracht werden muss. Die Mächtigkeit der Tragschicht muss bei der Anpflanzung von Bäumen auf mindestens 80 cm (zzgl. Drainageschicht) erhöht werden. Es sind die einschlägigen FLL-Richtlinien zur intensiven Dachbegrünung zu befolgen sowie bei der Beseitigung der Niederschläge § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz. Die Tiefgaragendecke ist gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass das auf der Tiefgaragendecke anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt und durch eine ausreichende Bepflanzung die Bodenfunktionen erhalten werden können. Die Gartenbereiche können als Vegetationsstandort und Lebensraum für Bodenlebewesen dem Naturhaushalt dienen. Boden- oder wasserbezogene „Teilprobleme“ können nicht erkannt werden.
- zu 7 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß der Bodenkarte des Informationssystems BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird für den Großteil des Hildener Südens der Bodentyp „Typische Braunerden“ dargestellt. Demnach ist für das Plangebiet grundsätzlich eine geeignete Versickerungsfähigkeit im 2-Meter-Raum gegeben. Das Hydrogeologische Gutachten bestätigt, dass der Durchlasskoeffizient der Böden eine geeignete Versickerung im Plangebiet für die unterlagernden sandigen

Kiesschichten ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Bodenkarte können die Ergebnisse für das gesamte Plangebiet angenommen werden; ein Wechsel in den anstehenden Bodenschichten und Bodentypen ist demnach nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind diese Erkenntnisse hinreichend.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Nachweis erbracht werden, welche Flächen einer Versickerung zugeführt und wie eine Versickerung tiefbautechnisch gelöst wird. Eine Abhängigkeit der festgesetzten Grundflächenzahl zur gutachterlich untersuchten Versickerungsfähigkeit der Böden besteht nicht.

- zu 8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung gemäß § 8 Abs. 1 BauGB in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes zu steuern und zu sichern. Eine wohnbauliche Entwicklung dieser Bereiche wird bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Für den in Rede stehenden Bereich des Plangebietes war es ursprünglich angedacht, eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise zu realisieren; im Rahmen der Eingabe der Eigentümer wurde diese Planung überdacht. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine weitergehende Fortführung der geschlossenen Hinterlandbebauung, wie es in der Nachbarschaft zahlreich vorhanden ist, zu vermeiden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann dieses Ziel erreicht werden und einer Fortführung dieser städtebaulich ungewollten Entwicklung entgegengewirkt werden. Es wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange in der Planung berücksichtigt.
- zu 9 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden enthalten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet eine Eibe, ein Walnuss- sowie ein Obstbaum von der Baumschutzsatzung gedeckt. Im Zuge der Bau- und/oder Fällgenehmigung sind die einzelnen Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, zu prüfen. Es sind für Ersatzpflanzungen die Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu befolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren Festsetzungen zu treffen.
- zu 10 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im April 2017 eine ergänzende Ortsbegehung durchgeführt. Die Erkenntnisse der Erstbegehung vom Oktober 2016 konnten bestätigt werden. Diese sind in der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Artenschutzprüfung ASP Stufe 1 vom 01.08.2017 sowie in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Vorkommen planungsrelevanter Arten konnten nicht festgestellt werden. Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer tiefer- oder weitergehenden artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 2) konnten nicht festgestellt werden. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Um dennoch vermeintliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurden Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (Bauzeitenbeschränkung, Einsatz von LED-Leuchtmitteln), die u.a. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.

- zu 11 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan setzt bereits die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Anpflanzung von Hecken in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie die Anpflanzung der Tiefgaragendecke als intensive Dachbegrünung mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und/oder Rasen sowie standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Gehölzen und/oder Bäumen fest. Der Bebauungsplan berücksichtigt in den Pflanzlisten bereits Insektenpflanzen (u.a. Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Holunder, Eberesche). Mähbeschränkungen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und entziehen sich einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung.

2. **die Abhandlung der 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 Stellungnahmen, die mit dem Offenlagebeschluss vom 13.12.2017 getroffen wurde, hiermit zu bestätigen, soweit sie nicht durch den Beschluss zu 1. modifiziert wurde.**
3. **den Bebauungsplan Nr. 263 als Satzung gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung und gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).**

Das Plangebiet liegt im Bereich Schützenstraße. Es umfasst die Flurstücke 726, 727 und 729 sowie einen Teil des Flurstücks 1625 in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 1625, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 1625 und 727, im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 729 sowie im Westen durch die Schützenstraße, die Westgrenze des Flurstücks 726 und eine um 30 m nach Osten versetzte fiktive Linie unmittelbar hinter dem Wohngebäude Schützenstraße 41a.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilien- und mehreren Einfamilienhäusern besteht.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung mit Stand vom 19.10.2017 mit Ergänzungen zu den Lärmfestsetzungen vom 21.02.2018 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 für den Bereich der Grundstücke Schützenstraße 41/43 eingeleitet. Hiermit soll auf den Grundstücken eine Wohnbebauung aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) und Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Verfahrensschritte und -unterlagen werden im Wesentlichen durch das von den Bauherren beauftragte Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan durchgeführt und erarbeitet, während die Verfahrensleitung beim Planungs- und Vermessungsamt liegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) beschlossen. Mit dem Offenlagebeschluss vom 13.12.2017 wurde das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung (gemäß § 13a Baugesetzbuch) umgestellt, wodurch von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden konnte. Die Belange des Umweltschutzes und weiterer zu berücksichtigender „Schutzgüter“ und die Verbotstatbestände für den Artenschutz wurden dennoch untersucht und werden in der vorliegenden Bebauungsplan-Begründung auch ausführlich behandelt.

Die Bürgeranhörung wurde am 03.11.2016 durchgeführt. Da etliche Anlieger die Planung in der vorliegenden Form ablehnten und unzufrieden mit ihrer Beteiligung im Verfahren waren, hat der Stadtentwicklungsausschuss am 01.02.2017 die Verwaltung beauftragt, in diesem Konflikt zwischen den Vorstellungen der Bauherren und der Anlieger einen Kompromiss zu erzielen. In einer Diskussionsveranstaltung am 29.03.2017 wurde eine neue Variante als Kompromissvorschlag entwickelt, auf die sich die anwesenden Konfliktparteien und etliche weitere Anlieger einigten.

Der „Entwurf Kompromissvariante“ wurde in der Sitzung des STEA am 21.06.2017 mehrheitlich als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen. Die Offenlage fand nach Bekanntmachung am 21.12.2017 vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 statt. Neben dem Planentwurf mit seiner Begründung wurden umweltrelevante Informationen wie beispielsweise Gutachten mit ausgelegt. Parallel zur Offenlage wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Argumente gegen die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

Aufgrund einer Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wurde eine Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten eingeholt. Eine Änderung der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist hiermit nicht verbunden. Das Kreisgesundheitsamt hat dem Vorgehen und der Änderung der Bebauungsplanbegründung zugestimmt.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen eingereicht worden.

Nach der Offenlage ist nur eine geringfügige Überarbeitung der Begründung des Bebauungsplans in Bezug auf die Schalltechnische Beurteilung erfolgt. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht betroffen.

Der Bebauungsplan wird daher hiermit zum Satzungsbeschluss vorgelegt. In gleicher Sitzung wird der unterschriebene städtebauliche Vertrag (zur Integration von Wohneinheiten im preisgedämpften Sektor) zwischen der Stadt Hilden und der Firma Wirtz und Lück als Vorhabenträger zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 60/048).

Wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, kann er durch die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden Rechtskraft erlangen.

Gez.

B. Alkenings
Bürgermeisterin



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Datum 09.01.2018

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-346/17/
bei Antwort bitte angeben

Herr Weihe
Zimmer 116
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Hilden, Bebauungsplan Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“

Ihr Schreiben vom 22.12.2017

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

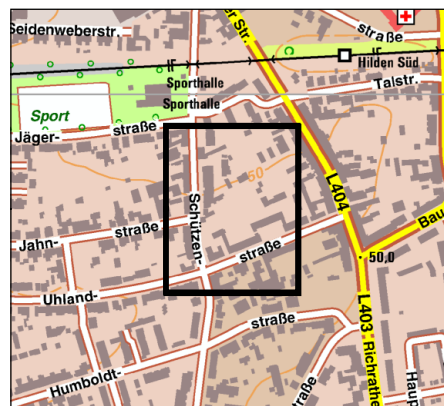
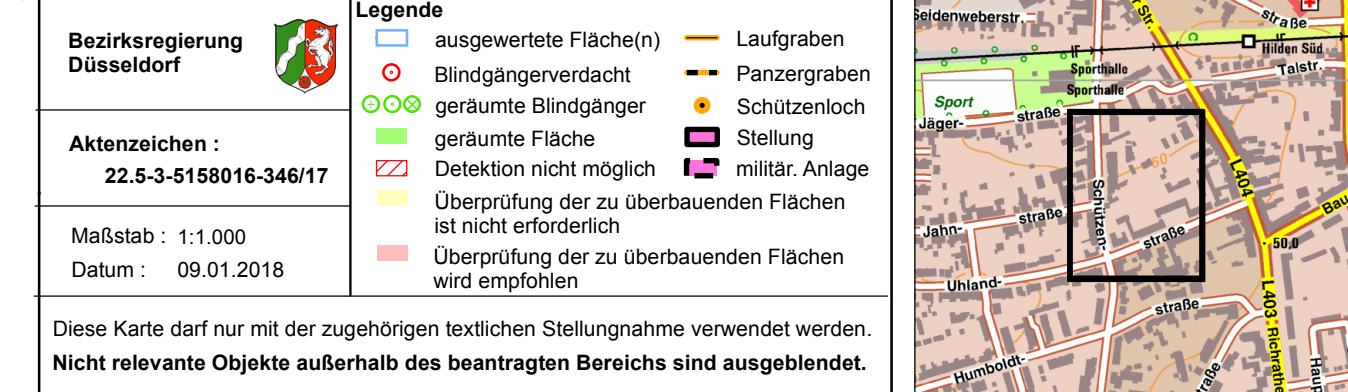
Im Auftrag

(Weihe)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



Wir sind das ne-

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

ISR
Stadt+Raum GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Ihr Schreiben 22.12.2017
Aktenzeichen

Datum 13.02.2018

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Auskunft erteilt Herr Zellin
Zimmer 3.115

Tel. 02104 99- 2607

Fax 02104 99- 842607

E-Mail koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan: Nr. 263
Beteiligung gem.: § 4 Abs. 2 BauGB
Bereich: Schützenstr. 41 - 43

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

Untere Wasserbehörde:

Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Das Plangebiet befindet sich gem. der Hochwassergefahrenkarte der Bez.-Reg. Düsseldorf außerhalb eines sehr seltenen Hochwassers der Itter (HQ extrem).

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

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

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Ich möchte jedoch auf folgendes hinweisen:

Das Plangebiet selbst und die angrenzenden Gebiete dienen dem Wohnen. Zunehmend mehr Wohngebäude werden mit nachhaltigen und klimaschonenden Luft/Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen beheizt. Diese Anlagen verursachen Geräusche, die in der Nachbarschaft als störend wahrgenommen werden. In der Folge nehmen die Nachbarschaftsbeschwerden bei der Unteren Immissionsschutzbehörde über diese haustechnischen Anlagen in Wohngebieten langsam aber stetig zu. Diese Thematik ist mittlerweile von verschiedenen Stellen aufgegriffen worden.

— So hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) im Auftrag der Umweltministerkonferenz einen Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten herausgegeben (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke).

Diese haustechnischen Anlagen bedürfen in der Regel keiner bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder Abnahme. Sie dürfen trotzdem nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen für die Nachbarn von ihnen ausgehen. Die von diesen Anlagen ausgehenden Lärmemissionen/Lärmimmissionen werden nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.

Ausschlaggebend für mögliche Störwirkungen ist in hohem Maße der Aufstellort der haustechnischen Anlage und ihm ist daher bei der Planung einer Anlage eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen (z.B. bestehen auch baurechtliche Abstandserfordernisse zur Grundstücksgrenze). Auch der Schallleistungspegel jeder Anlage und die summierende Belastung mehrerer benachbarter Anlagen sind zu berücksichtigen. Diese Anforderungen sollten sowohl bei Einzelbauvorhaben wie auch in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Eine entsprechende Information ist auf der Internetseite des Kreises eingestellt, die Sie hier finden und gerne auch weitergeben können:

<https://www.kreis-mettmann.de/index.php?object=tx%7c2023.3633.1%7c2023.15.1>

Ich schlage daher die Aufnahme des folgenden textlichen Hinweises in den Bebauungsplan vor:

Im Plangebiet ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke zulässig, deren Geräuschimmissionen vor dem Nachbarwohnhaus den jeweils zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 der TA Lärm für die Nachtzeit, gfls. unter Berücksichtigung der Vorbelastung, unterschreiten. Die Aufstellung der Anlage soll dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend erfolgen.

Als Erkenntnisquelle für die Auswahl geeigneter Geräte und für geeignete Aufstellmöglichkeiten kann der **Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten** (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte,

Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz genutzt werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des LAI abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind von der Planungsmaßnahme nicht berührt.

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.

Kreisgesundheitsamt:

Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde zur öffentlichen Auslegung (4(2)er-Verfahren) eine schalltechnische Untersuchung vom Büro TAC mit Datum vom 21.08.2017 erstellt. In diesem Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ausgehend von den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrswegen (Straße/Schiene), berechnet und einer Bewertung unterzogen.

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass an den im Plangebiet ausgewiesenen Gebäudefassaden Beurteilungspegel von tags 40 – 60 dB(A) und nachts von 37 – 53 dB(A) auftreten. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete werden demnach um bis zu 5 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten. Insbesondere im Bereich des WA1-Gebietes unmittelbar benachbart zur Schützenstraße sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben. Wie auch vom Gutachter vermerkt, sind somit Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsräuschen erforderlich, was in Form von Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen im Plan erfolgt ist.

Im Bebauungsplan wurden gemäß DIN 4109(neu) die Lärmpegelbereiche III und IV entsprechend dem Anhang E2 Seite 37 des Gutachtens zeichnerisch festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Berechnungen bei freier Schallausbreitung, Bezugspunkt in 4 m Höhe. Das im Plan ausgewiesene Baufenster im WA1-Gebiet befindet sich demnach vollständig im Lärmpegelbereich III.

Bei Vergleich mit den Berechnungsergebnissen im Anhang E2 des Gutachtens (Seiten 44 und 45), Darstellung „Lärmpegelbereiche, Gebäudelärmkarten-DIN4109(neu), 2.OG und 3. OG, kann aber festgestellt werden, dass an der westlichen Gebäudefassade des WA1 (entlang der Schützenstraße) im 2. und 3. Obergeschoss der Lärmpegelbereich IV zum Tragen kommt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sollten daher noch einmal überprüft und dahingehend geändert werden, dass im 2. und 3. OG der westlichen Gebäudefassade im WA1 der Lärmpegelbereich IV festgeschrieben wird.

Weiterhin wurde in einer zweiten schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 30.11.2016 durch das Büro TAC überprüft, ob von den Stellplätzen/Garagen und der geplanten Tiefgarage im neuen Wohngebiet negative Lärmauswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Solche negativen Beeinträchtigungen konnten nicht ermittelt werden.

Der Gutachter legt seinen Berechnungen dabei ein geräuscharmes Rolltor sowie geräuscharme Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zugrunde.

Es wird daher empfohlen im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen, ob wie bei der Berechnung angenommen, entsprechend geräuscharme Bauteile vorgesehen werden. Andernfalls sollte nochmals eine schalltechnische Überprüfung durchgeführt werden, die die Lärmbelastung sowohl für die Nachbarschaft als auch die Anwohner des Mehrfamilienhauses überprüft.

Es wird zusätzlich empfohlen die schalltechnischen Gutachten des Büro TAC als auch die Ausführungen des Büro ISR zur Verschattungssituation als Anlagen im Bebauungsplan aufzuführen.

Hinweis:

Bei der Errichtung der Tiefgarage sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf geachtet werden, dass durch entsprechende Anordnung der Be- und Entlüftungseinrichtungen Immissionen durch luftverunreinigende Stoffe im Bereich der Wohngärten sowie möglicher Kinderspielflächen vermieden werden.

Untere Naturschutzbehörde:

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

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Artenschutz:

Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Nach hiesiger Einschät-

zung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die durchgeführte ASP bestätigt dies.

Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt den Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

— Im Auftrag

Zellin

EINGEGANGEN

16. Jan. 2018



Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail

Datum

III-1/Mie/hei

Klaus Miethke

A 424

0211 8795-323

0211 879595-323

klaus.miethke@hwk-
duesseldorf.de

11. Januar 2018

IRS Stadt + Raum GmbH
Herrn Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich „Schützenstraße 41 bis 43“

hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Özbölük,

mit Ihrem Schreiben vom 22. Dezember 2017 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.

Mit freundlichen Grüßen

HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater

Bauleitplanung/Stadtentwicklung



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Herr Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 212901

Datum
23.01.2018

Seite 1/2

1598_ frühzeitige Trägerbeteiligung, Hilden, Bebauungsplan Nr. 263, Schützenstraße 41 bis 43

Sehr geehrter Herr Özbölük,

vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia NRW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebaustraßenbetreiber bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebaustraßenbetreiber und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia NRW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebaustraßenbetreibers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Insofern weist die Unitymedia NRW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



unitymedia
kabel bw

Datum

Seite 2/2

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite

<http://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia



ISR Stadt + Raum GmbH
z.Hd. Herrn Özbölük

Hilden, den 29. Januar 2018

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

EINGEGANGEN

01. Feb. 2018

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB);

- **Stadt Hilden - Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich „Schützenstraße 41 bis 43“**
- **Projekt Nr. 1598**

Sehr geehrter Herr Özbölük,

zunächst möchten wir uns für die Zusendung der Beteiligungsunterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren bedanken, die Sie uns mit Schreiben vom 15.01.2018 zugesandt haben.

Somit konnten wir dieses Projekt in unserer Sitzung am 18.01.2018 ausführlich behandeln. Nachfolgend das Ergebnis unserer Beratung.

Das Bauvorhaben „Schützenstraße 41 - 43“ liegt in privater Hand. Deshalb kann der Behindertenbeirat der Stadt Hilden, im Gegensatz zu öffentlichen Gebäuden und Verkehrsflächen, hier gibt es eine verbindliche Vereinbarung mit der Stadt, lediglich Empfehlungen aussprechen. Diese beziehen sich hauptsächlich auf Barrierefreiheit in Häusern, Wohnungen und auf Bewegungsflächen. Aus Sicht des Behindertenbeirates ein Muss bei Bauvorhaben aller Art, auch wenn dafür im Augenblick von Planern und Bauherren kein Bedarf gesehen werden sollte.

Seite 1 von 3

Postanschrift: Behindertenbeirat der Stadt Hilden, c/o Klaus Dupke, Topsweg 30 in 40723 Hilden
www.hilden.de (Unsere Stadt - Soziales und Integration)

Vorsitzender:
Klaus Dupke
Tel.: 0 21 03 / 5 15 09
E-Mail: familiidupke@arcor.de

stellv. Vorsitzender:
Hermann Nagel
Tel.: 0 21 03 / 4 27 73
E-Mail: hermann-nagel@ish.de

Schriftführerin:
Gabi Bindernagel
Tel. und Fax: 0 21 03 / 4 78 09
E-Mail: rainerbindernagel@arcor.de

Kassiererin:
Renate Blum
Tel.: 0 21 03 / 4 22 28
Fax: 0 21 03 / 41 82 92

Bankverbindung: Sparkasse Hilden Ratingen Velbert
IBAN: DE49 3345 0000 0034 3017 13

Konto-Nr.: 34 301 713 - BLZ: 334 500 00
SWIFT-BIC: WELADED1VEL

Diese Empfehlungen sehen im vorliegenden Fall wie folgt aus:

Berücksichtigung der DIN 18040, Teil 2
(Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Wohnungen)

Hier speziell

- bei einer von Rollstühlen und Rollatoren gut befahrbare Oberflächen und der Größe von Gehwegen und Verkehrswegen. Wünschenswert ist hier auch ein taktiler Leitfaden für blinde Menschen, die sich auf diesen Wegen selbständig bewegen möchten, z.B. durch unterschiedliche Bodenstrukturen oder Sockel als Wegbegrenzungen.
- bei allen Eingangs- und Wohnungstüren in entsprechender Breite, ohne Absatz. Das Öffnen und Schließen ist mit geringem Kraftaufwand zu ermöglichen.
- bei der Ausstattung von Treppen vorrangig im Mehrfamilienhaus, teilweise aber auch in den Einfamilienhäusern.
- bei einer barrierefreien Kommunikationsanlage im Mehrfamilienhaus, z.B. bei einer Türöffner- und Klingelanlage bzw. Gegensprechanlage, sofern es diese geben sollte.
- bei den Raumgrößen und Flure, die so bemessen sein sollten, dass sich bei Bedarf auch ein Rollstuhlfahrer problemlos darin bewegen kann, z.B. in einer voll eingerichteten Küche.
- bei der Planung und beim Bau von Sanitärräumen. Sollte dies nicht möglich sein, so empfehlen wir zumindest die Räume so zu gestalten, dass ein späterer Umbau in einen barrierefreien Sanitärraum möglich ist. Erforderlich wäre hier heute schon z.B. ein ebener Fußboden.
- bei dem Einbau eines Fahrstuhles im Mehrfamilienhaus. Wir gehen davon aus, dass ein Fahrstuhl dort vorgesehen wird. Hier sollten die Vorgaben für einen barrierefreien Fahrstuhl Anwendung finden. Falls die Einfamilienhäuser mehrstöckig sein werden empfehlen wir, dass bei der Planung schon heute die Möglichkeit eines nachträglichen Ein- oder Anbaus von einem Fahrstuhl einbezogen wird.
- bei der Einrichtung eines oder mehrerer Behindertenparkplätze. Anhand der Planunterlagen war für uns nicht zu erkennen, ob auf dem Gelände oder in dem unterirdischen Parkbereich Behindertenparkplätze vorgesehen sind. Hier empfehlen wir, dass in dem unterirdischen Parkbereich, sofern ein solcher Parkplatz derzeit dort nicht vorgesehen bzw. auch noch nicht benötigt wird, zumindest ein Parkplatz die entsprechende Breite von 3,50 m erhält, sodass er später als offizieller Behindertenparkplatz eingerichtet und genutzt werden kann. Die Tiefe von 5,00 m für einen solchen Parkplatz dürfte vorhanden sein.
Im oberen Bereich sind drei Parkplätze geplant, die nebeneinander liegen. Hier erscheint es uns sinnvoll, dass die beiden außenliegenden Parkplätze eine Breite von 3,50 m erhalten, sodass diese bei Bedarf ebenfalls als Behindertenparkplätze genutzt werden können.



Wir begrüßen sehr, dass der Investor von diesem Bauprojekt auch preisgedämpften Wohnraum schaffen will, so ein Bericht in der Rheinischen Post.

Gerade Behinderte gehören vielfach zu den Menschen, die über ein geringes Einkommen verfügen. Wohnraum zu schaffen, der wahrscheinlich auch für diese Menschen erschwinglich ist, kann nur als sehr vorbildlich bezeichnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Dupke
Vorsitzender

Hermann Nagel
stellv. Vorsitzender

ISR

Zur Pumpstation 1
42781 Haan

per Mail : oezboeluek@isr-haan.de
Kopie : Gabriele.Bopp@hilden.de

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103/65030

B-Plan Nr. 263 Schützenstraße - Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten unsere bereits früher gemachten Bedenken hinsichtlich der „Nachverdichtung“ in verbliebenen Gartenbereichen im Hintergelände von Bebauungen weiter aufrecht. Das sehen wir auch nicht als einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden an. Die dort im Umfeld lebenden Menschen haben das bei der Begehung auch klar und deutlich zum Ausdruck gebracht, dass nur der Erhalt der wenigen verbliebenen Gärten als nicht versiegelte Grünbereiche eine hinreichende Wohnqualität auch im Sinne des Baugesetzes sichern kann. Da die nach Aussage der Stadt Hilden dringend benötigten Sozialwohnungen an dieser Stelle nicht realisiert werden, ist ein dringender Bedarf nicht nachgewiesen. Deshalb halten wir es für notwendig, diesen Bebauungsplan mit einer geringeren Bebauungsdichte bzw. dem (zumindest weitgehenden) Verzicht auf die Gartenbebauung neu zu planen. Damit würde die Stadt Hilden auch ein Zeichen für das benachbarte Gelände der dortigen Wohnungsbau-Firma (Vonovia?) geben, dass der Schutz verbliebener unversiegelter Gartenbereiche gewünscht ist.

Die in der Planung ersichtliche Dichte der Bebauung und sonstiger Versiegelung erscheint bereits die in allgemeinen Wohngebieten gesetzte GRZ von 0,4 bis an die Grenze auszureizen. Zusätzlich soll „Flexibilität“ gewährt werden und die „Ausnutzbarkeit im Plangebiet“ durch die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebene GRZ nicht „eingeschränkt“ werden.

Entgegen dieser sinnvollen Rechtsvorschrift, die „gesundes Wohnen“ sichern soll, soll unter Punkt 8.2 Maß der baulichen Nutzung folgende „Auflockerung“ bzw. Folgender „Freibrief“ ausgestellt werden:

„ An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu

schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt.“

Damit bestünde bei einer solchen „Genehmigung“ die Gefahr, dass tatsächlich die bauliche Ausnutzung mit Terrassen, Gartenhäusern etc. bis zu einer neuen Hildener-GRZ von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet ausgedehnt wird und für Grünbereiche kaum noch Platz bleibt.

Darüber hinaus wird auch für die Tiefgaragen-Möglichkeit bis an die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 Versiegelung geplant. In diesem Zusammenhang wird auch von den Planern das Problem mit dem Boden-Wasser-Haushalt erwähnt: ***„Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage zu steuern, sind Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen sowie zur Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht getroffen (Ziffer 10.1 der Festsetzungen, Kapitel 8.9 der Begründung).“***

Wir sehen das Problem im Gegensatz zu den Planern damit nicht als gelöst an, sondern erwarten eine genaue Berechnung und Darstellung, welche Teilprobleme gelöst und welche nicht gelöst werden können! Diese Daten können wir den derzeit offengelegten Unterlagen nicht entnehmen.

Das offengelegte Hydrogeologische Gutachten der Fa. Müller weist u.E. einige Unklarheiten und Defizite auf. Zunächst einmal bezieht sich das Gutachten (siehe dortiger Lageplan) offensichtlich nicht auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes sondern nur auf einen Teil davon. Der nicht betrachtete Teil des Bebauungsplanes weist aber noch geringere Grundstücksanteile aus, die zur Versickerung zur Verfügung stehen.

Außerdem wird lediglich eine grundsätzliche Versicherungsfähigkeit bescheinigt. Ob und wo diese Versickerung tatsächlich gesichert werden kann, ist nicht oder zumindest nicht hinreichend beschrieben. Wenn eine Versickerung bei einer GRZ Ausnutzung von 0,4 möglich ist, ist diese Annahme bei einer zulässigen Ausnutzung wie oben beschrieben – von 0,6 bzw. teilweise 0,8 nicht mehr schlüssig.

Im hydrogeologischen Gutachten ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit nur für die unteren Schichten anzunehmen ist.

„Dieser Durchlässigkeitskoeffizient gilt ausschließlich für die unterlagernden sandigen Kiese.

Die Durchlässigkeit der oberen Schicht ist damit nicht gesichert und die Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen auf Terrassen und Wegen läuft evtl. ins Leere.

Eine seltsame Kuriosität ist dem Kapitel 2.8 ebenfalls zu entnehmen und bedarf u. E. nach noch einer Erklärung.

„Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entsprechend seines Bestandes mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt.“

Weshalb wurde (nur) dieser Grundstücksteil mit dem „dort vorhandenen Gebäudeteil“ in diesen Bebauungsplan aufgenommen werden? Handelt es sich dabei um einen sog. „Schwarzbau“ (eines früheren Mitarbeiters des Hildener Bauamtes), der jetzt legalisiert werden soll? Unsere entsprechende Nachfrage bei der damaligen Begehung konnte oder wollte dazu niemand beantworten.

Zum ökologischen Fachbeitrag

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass im Jahr 2016 bei Überprüfung der Schutzwürdigkeit der Bäume nach bestehender Baumschutzsatzung bei dem dortigen Walnussbaum ein Stammumfang von 85 cm gemessen wurde. Da nunmehr 2 Jahre vergangen sind, gehen wir davon aus, dass der Walnussbaum nunmehr den lt. Baumschutzsatzung maßgeblichen Stammumfang von 90 cm erreicht hat bzw. hätte, wenn er nicht zwischenzeitlich gefällt wurde. Deshalb erwarten wir hierzu eine erneute Prüfung und einen entsprechenden Ausgleich.

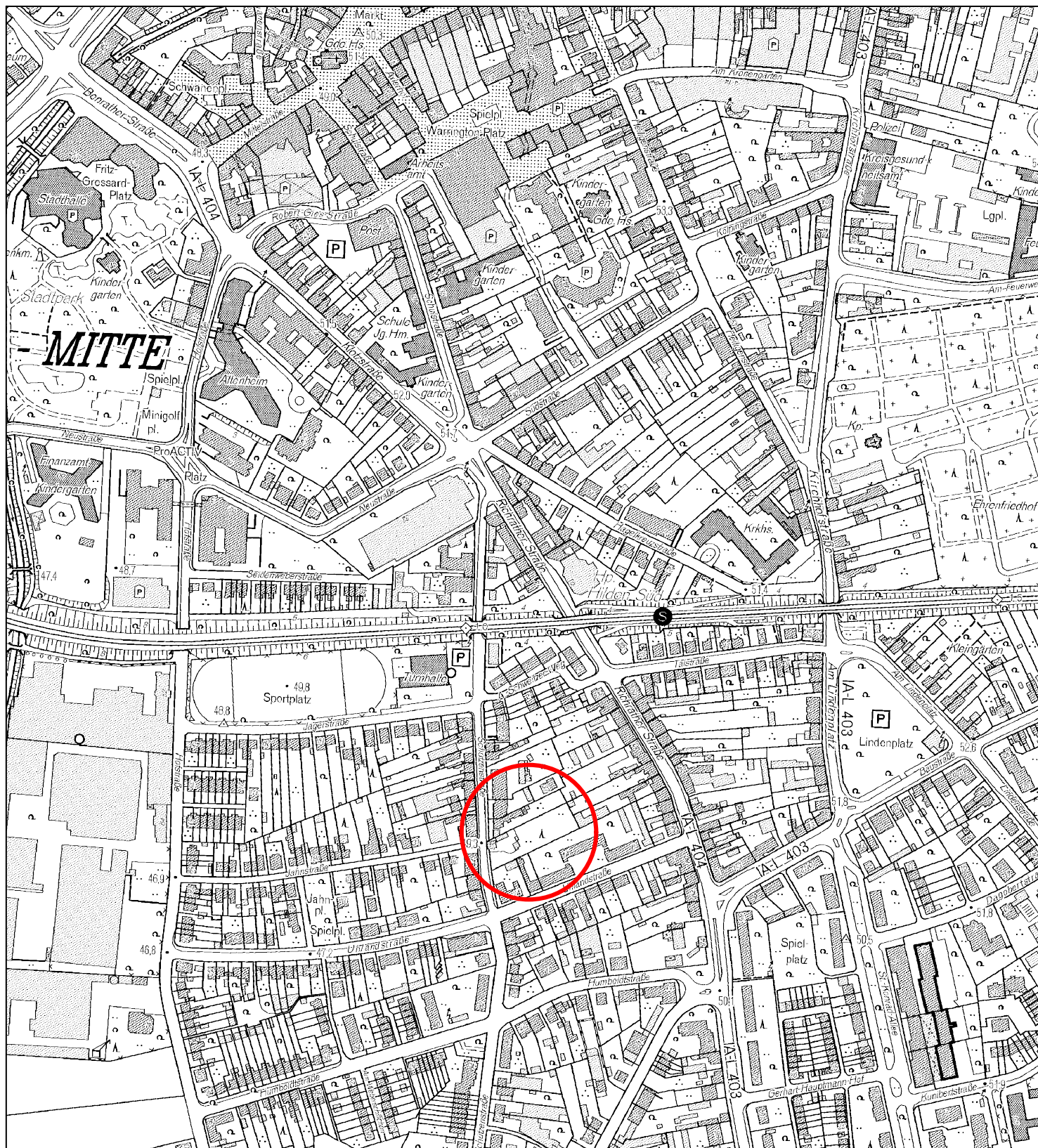
Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass die gutachterliche Betrachtung sich ebenfalls nur auf die Zeit von vor zwei Jahren bezieht und deswegen zumindest teilweise einer Überarbeitung bedarf. Zwischenzeitlich werden sich Tiere in dem seit

dieser Zeit brachliegenden Gelände ein neues Zuhause gesucht haben. Zu beobachten waren auf jeden Fall Falken, die dieses Gelände häufig überflogen und auch angeflogen haben. Deshalb regen wir hierzu eine erneute Prüfung an. Da zwischenzeitlich auch alarmierende Nachrichten zum Insektenschwund zur Kenntnis zu nehmen waren, regen wir auch hierzu an, Insektenpflanzen für die Hausgärten zur Anpflanzung und aussähen vorzusehen, um zumindest Inselbereiche für diese gefährdeten Tiere zu schaffen. Dazu sind auch Vorgaben für Mähzeiten etc. notwendig, wenn auch nicht verpflichtend so doch als Anregung.

Für den BUND Ortsgruppe Hilden



Dieter Donner

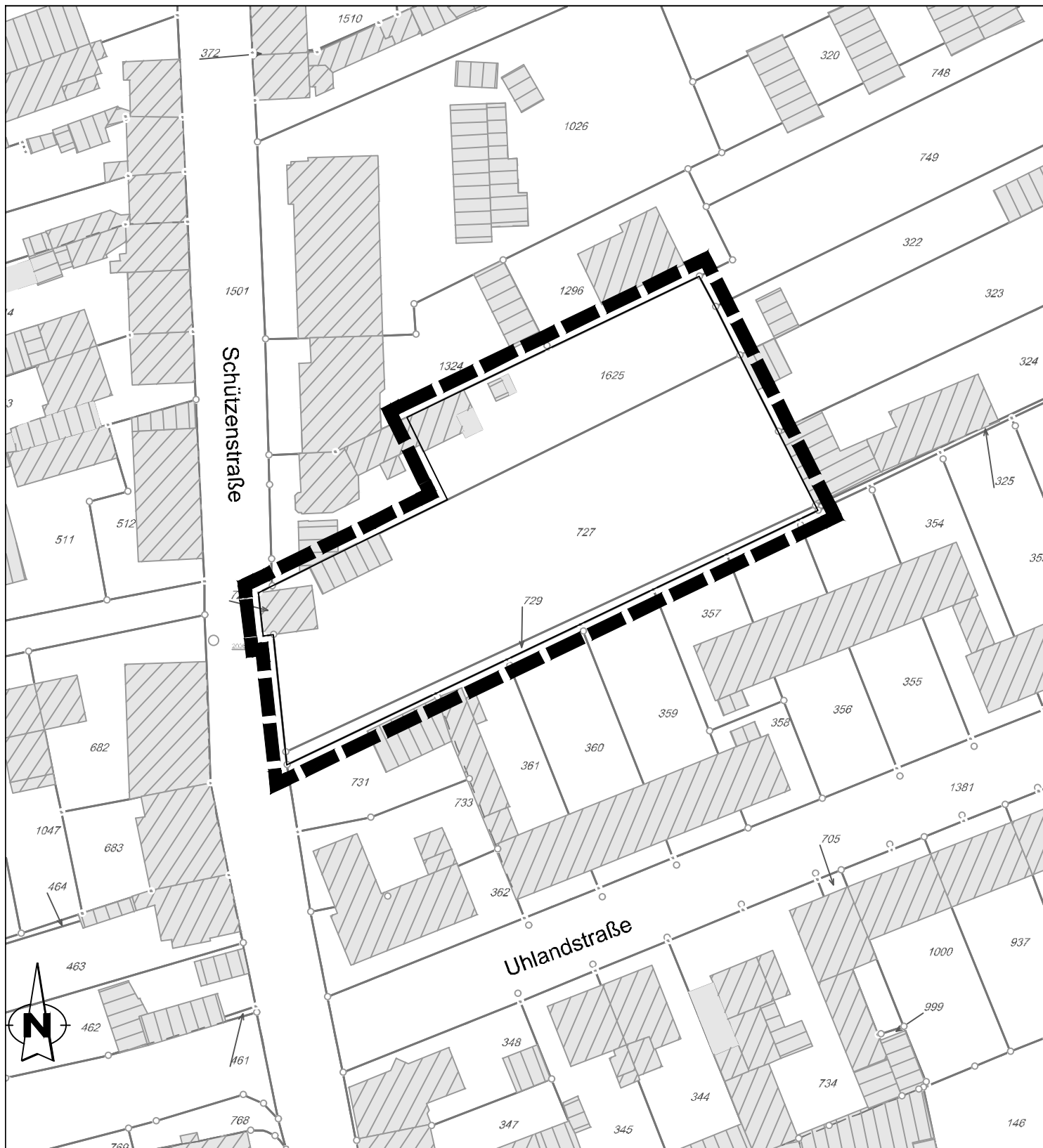


Bebauungsplan Nr. 263

Lage im Stadtgebiet (Maßstab 1:5000)



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt



Bebauungsplan Nr. 263

Plangebiet

o.M.



Begründung
Entwurf

Bebauungsplan Nr. 263

für den Bereich

„Schützenstraße 41 bis 43“

Stand: 19.10.2017

mit Ergänzungen zum Thema Lärmfestsetzungen vom 21.02.2018



* Änderungen nach Offenlage sind **fett und kursiv** hervorgehoben.

Gliederung

Teil A - Begründung	3
1. Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Städtebauliche Situation	3
3. Rechtsgrundlagen.....	4
4. Bisheriges Planungsrecht	4
5. Verfahren	5
6. Ziel und Zweck der Planung.....	6
7. Städtebauliche Konzeption	7
7.1 Planungsvarianten	8
7.2 Städtebaulicher Entwurf	9
7.3 Erschließung	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung	13
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
8.4 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	18
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
8.10 Verkehrsflächen	25
8.11 Gestalterische Festsetzungen	25
8.12 Nachrichtliche Übernahmen	26
8.13 Hinweise	26
9. Umweltauswirkungen	26
9.1 Schutzgut Mensch.....	27
9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
9.3 Schutzgut Boden.....	30
9.4 Schutzgut Wasser	31
9.5 Schutzgut Klima und Luft	31
9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
9.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	32
9.8 Wechselwirkungen	32
10. Kosten.....	33

Teil A - Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt und südlich der S-Bahn-Trasse. Es ist allseitig von Wohnbebauung sowie im Westen von der Schützenstraße umgeben. Im Norden begrenzt die Nordgrenze des Flurstückes 1625, im Osten die Ostgrenze der Flurstücke 1625 und 727, im Süden die Südgrenze des Flurstücks 729 sowie im Westen die Schützenstraße und eine um rund 30 m nach Osten versetzte fiktive Linie unmittelbar hinter dem Wohngebäude Schützenstraße 41a den Geltungsbereich. Das Plangebiet umfasst in Gänze die Flurstücke 726, 727 und 729 sowie zum Teil das Flurstück 1625 in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Der Baublock, in dem sich das Plangebiet befindet, wird im Norden vom Albert-Schweitzer-Weg, im Osten von der Richrather Straße, im Süden von der Uhlandstraße sowie im Westen von der Schützenstraße umschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3.080 m².

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist auf dem Flurstück 726 und 727 derzeit mit dem straßenseitig liegenden Wohngebäude Schützenstraße 43 sowie einigen Nebenanlagen bebaut. Dabei ragt das Bestandsgebäude Schützenstraße 43 auf den Bürgersteig und somit in den Straßenraum der Schützenstraße hinein. Der Großteil des rückwärtigen Grundstücks wird als Garten genutzt; ebenso etwa hälftig der straßenseitige Grundstücksteil. Die Wohngebäude Schützenstraße 41 und 41a liegen außerhalb des Plangebiets im Flurstück 1625; ein weiteres dazugehöriges Wohnhaus sowie Nebengebäude (wie etwa Garagen oder Schuppen) und der Garten liegen innerhalb des Plangebiets auf dem von der Schützenstraße rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 1625. Das Flurstück 729 ist frei von Bebauung; es liegt im Süden des Plangebietes.

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Es befindet sich im durchmischten Übergangsbereich von überwiegend mehrgeschossiger Mehrfamilienhausbebauung entlang der Richrather Straße zur überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung östlich der Schützenstraße. Die Hauptgebäude der direkten Umgebung, insbesondere entlang der Schützenstraße, weisen überwiegend eine Zwei- und Dreigeschossigkeit auf. Vereinzelt sind ein- und viergeschossige Wohngebäude zu finden. Die Schützenstraße wird größtenteils von giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldächer) in teils geschlossener Bauweise flankiert.

Fußläufig sind zahlreiche Angebote der Nahversorgung und der sozialen sowie sonstigen Infrastruktur erreichbar; so etwa Einkaufsmöglichkeiten an der Richrather Straße, ein großflächiger Kinderspielplatz an der Jahnstraße, nordwestlich eine Sportanlage, die Wilhelm-Busch-Grundschule an der Klusenstraße, der Schulcampus an der Pungshausstraße, die Grundschule an der Schulstraße sowie einige kirchliche und soziale Einrichtungen. Im Westen, etwa 300 m entfernt vom Plangebiet, erstreckt sich der Gewerbepark Süd. Nördlich des Plangebietes schließt jenseits der Gleisanlagen in knapp 700 m Entfernung die Innenstadt mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einem umfangreichen Einkaufsangebot an.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Nordöstlich in etwa 300 m Entfernung ist das Plangebiet über die S-Bahn-Haltestelle „Hilden Süd“ gut an den regionalen Schienenpersonennahverkehr in Richtung Düsseldorf und Solingen angebunden. Dort ist auch die Bushaltestelle „Hilden Süd“ der Linie 785; die Bushaltestelle „Gewerbepark Süd“ liegt ebenfalls in etwa 300 m Entfernung westlich des Plangebiets. Weitere Buslinien sind am Lindenplatz etwa 700 m vom Plangebiet entfernt.

Östlich des Gebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die klassifizierte Ausfallstraße „Richrather Straße“, über welche das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die Stadt Hilden besitzt durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch den Anschluss an die überregionalen Fernstraßen (Bundesautobahn A3, A46 und A59) auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst.

Sowohl die vorhandene soziale Infrastruktur, als auch die bestehende Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes bieten im innerstädtischen Kontext optimale Bedingungen für stadtnahes bzw. innerstädtisches und gleichermaßen familienorientiertes Wohnen. Die Wohnsituation mit überwiegend ruhigen Tempo-30-Straßen sowie dem großen Kinderspielfeld an der Jahnstraße bietet Kindern die Möglichkeit zum Spielen, Aneignen und Sozialisieren. Das bestehende institutionalisierte Bildungs- und Freizeitangebot stellt darüber hinaus gute Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder dar.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Plangebiet selbst sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft vorzufinden. Ferner befinden sich auf dem Plangebiet sowie in der direkten Umgebung des Plangebietes keine eingetragenen FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die direkte Umgebung wird im FNP ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Es ist somit Teil einer großen, zusammenhängenden Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Planungen in diesem Bereich richteten sich bisher, vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263, nach § 34 BauGB. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls keine rechtskräftigen Bebauungspläne, sodass auch hier die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB erfolgt.

5. Verfahren

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden am 31.08.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4b BauGB mit dem Ziel beschlossen, auf dem Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilien- und mehreren Einfamilienhäusern besteht. Es soll die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Umstellung des Verfahrens soll parallel im Zuge des Offenlagebeschlusses erfolgen. Durch die Planung soll eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Es werden keine weiteren Bebauungspläne geändert, ergänzt oder aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan stehen. Im Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl werden die Schutzgüter sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen einer Artenschutzprüfung und der vorliegenden Begründung behandelt.

Der Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden zur frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.08.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016. Bei der Bürgeranhörung wurden insgesamt 3 Entwurfsvarianten vorgestellt und diskutiert. Zur Bürgerbeteiligung wurden von Anwohnern zwei weitere Entwurfsvarianten vorgelegt. Im Ergebnis der Beteiligung kann festgehalten werden, dass teils der Bedarf für eine zusätzliche wohnbauliche Nachverdichtung in Frage gestellt wird und dass in diesem Zusammenhang die wohnbauliche Ergänzung rückwärtig der Bebauung Schützenstraße eher weniger dicht und behutsamer erfolgen sollte. Es

wurden u.a. alternative Bebauungen längs der Schützenstraße und für den rückwärtigen Bereich vorgeschlagen, es wurden Hinweise zur Erschließung und zur Verkehrssituation sowie zur Parkraumsituation vorgebracht. Weiter wurden Hinweise auf planbedingte Auswirkungen (Schall und Verschattung) auf die umgebende Bebauung gegeben. Es wurden Hinweise zur ökologischen Bedeutung des Plangebietes auch für Tierarten vorgetragen. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verschattungsstudie erstellt. Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 09.11.2016 bis zum 12.12.2016. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren 3 Planvarianten für das Plangebiet. Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen konnten weitgehend Berücksichtigung finden. Aufgrund der Stellungnahme der Feuerwehr wurde im Einfahrtsbereich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeweitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Nachgang dazu wurde im weiteren Verfahrensablauf deutlich, dass etliche Anlieger gegenüber der Planung in der vorgestellten Form ablehnten. Aufgrund der konfliktbehafteten Situation beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegergespräch fand am 29.03.2017 statt und es wurde der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 21.06.2017 mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage dieses Kompromissvorschlages beschlossen.

6. Ziel und Zweck der Planung

Großräumige Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in der Stadt Hilden weitgehend erschöpft. Da die Wohnraumnachfrage in der Stadt weiterhin hoch ist, bleibt die Nachverdichtung und Innenentwicklung – auch bezüglich kleinteiliger Flächen und Baulücken – unerlässlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Gartenflächen der Bestandsbebauung der Schützenstraße im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die straßenseitige, eingeschossige Bestandsbebauung der Schützenstraße 43 sowie die Nebenanlagen sollen zurückgebaut werden. Ein straßenbegleitendes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus nutzt die derzeit minderbebaute Lücke an der Schützenstraße und im hinteren Gartenbereich werden mehrere Einfamilienhäuser entwickelt.

Durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Plangebiet in innenstadtnaher integrierter Lage wird sowohl dem öffentlichen Interesse Genüge getan, als auch ein klar definiertes städtebauliches Ziel formuliert, nämlich die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich anstelle der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich. Hierbei handelt es sich um eine bei der Stadt Hilden nicht nur ernsthaft gewollte, sondern auch schon seit langem regelmäßig umgesetzte Konzeption. Der flächensparende Umgang mit

Grund und Boden durch die Nachverdichtung ist ein im § 1a Abs. 1 BauGB formuliertes öffentliches Interesse.

Das Plangebiet ist im innerstädtischen Bereich für alle Altersgruppen interessant, da kurze Wegebeziehungen zur Hildener Innenstadt bestehen. Die Nachverdichtung und mit dem Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Innenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche im strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden (Stand November 2010) als gute Leitlinie beurteilt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 sollen die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfes umgesetzt und das Planungsrecht für die Wohnbebauung an diesem Standort vorbereitet werden.

7. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, eine gute Ausnutzung der Flächen zu verwirklichen, um die gut erschlossene innerstädtische, kleinteilige 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.

Der umliegenden, straßenseitigen Bebauungsstruktur, die überwiegend zwei- bzw. dreigeschossige Mehrfamilienhaustypen in geschlossener Bauweise mit Vorzonen aufweist, wird ein städtebauliches Pendant angegliedert, wodurch ein zusammenhängendes Straßenbild entsteht. Der Bestandsbau Schützenstraße 43 wird zurückgebaut; das Flurstück 726 wird dadurch freigestellt. Die rückwärtige Bebauung fügt sich in ihrer Kubatur in die „Hinterlandbebauung“ der Blockstruktur ein. Diese weist größtenteils untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Schuppen auf, aber vereinzelt auch Hauptgebäude mit geringfügiger Gebäudehöhe mit Wohn- oder Gewerbenutzungen (z.B. Schützenstraße 37 oder Richrather Straße 48). Im Hinterland des Plangebiets sind Doppelhäuser und Einzelhäuser mit umschließenden Gartenbereichen vorgesehen; die Erschließung der angedachten Hinterlandbebauung erfolgt durch einen privaten Erschließungsweg in Form einer Stichstraße. Die geplanten Gebäude fügen sich somit in die funktionelle Struktur des Umfeldes ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung der Wohnfunktion des umgebenden Stadtgebietes beitragen.

Darüber hinaus wird der bauordnungsrechtlich zulässige, bestehende Gebäudeteil des Wohnhauses „Schützenstraße 41a“ mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den aktiven Bestandschutz auf der einen Seite sowie andererseits die städtebauliche Ordnung der an die Vorderbebauung angegliederten Hinterhausbebauung zu gewährleisten. Innerhalb des gesamten Baublockes bildet diese Bauweise mit grenzständigen und an den Vorderbau aneinander gebauten Hinterhäusern eine städtebauliche Prägung für das Ortsbild. Derzeit besteht für diesen Bereich Planrecht nach § 34 BauGB und damit auch aktiver Bestandsschutz. Dieser aktive Bestandsschutz wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt und planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen ermöglichen es, dass z.B. bei unvorhergesehenem Abgang (z.B. durch Naturgewalt oder Brand) ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) im Umfang des Bestandes errichtet werden kann. Damit trägt der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 (1) Grundgesetz (GG) sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Rechnung und es werden damit die

öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Gleichzeitig erfordert das bestehende Planrecht nach § 34 BauGB die planerische Steuerung auf Ebene des Bebauungsplanes, da hierdurch ein städtebaulicher Missstand erwachsen kann. Eine gezielte städtebauliche Ordnung dieser Bebauung „in dritter Reihe“ (insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung) wird mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet und damit das städtebauliche Ziel verfolgt, innerhalb des vorhandenen Baublockes eine überhöhte Entwicklung der Hinterhaus-Situation städtebaulich zu reglementieren. Dagegen besteht für den vorderen Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a (außerhalb des Geltungsbereichs) aufgrund der bereits bauordnungsrechtlich zulässigen Ausschöpfung nach § 34 BauGB kein planerisches Erfordernis, auf Ebene des Bebauungsplanes städtebauliche Ordnung zu schaffen.

7.1 Planungsvarianten

Neben den drei Entwurfsvarianten, welche Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren, wurden bei der Bürgeranhörung zwei weitere Entwürfe von Anwohnern vorgelegt. Unter dem Begriff „Bungalow-Siedlung – Barrierefrei, ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht“ wurden zwei Varianten vorgestellt, welche parallel zur Schützenstraße je ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich Dach und Garagenhof sowie im rückwärtigen Bereich je eine Bebauung von fünf eingeschossigen Bungalows vorsehen. Die beiden Varianten greifen somit das grundsätzliche städtebauliche Konzept der durch die Stadt Hilden vorgestellten Varianten auf. Die beiden Varianten unterscheiden sich bei der Anordnung der fünf Bungalows im rückwärtigen Grundstücksteil. Die vorgelegten Planvarianten der Anwohner bilden eine tragfähige Diskussionsgrundlage, können die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Ziele der Stadt Hilden jedoch nicht in Gänze umsetzen.

Die Stadt Hilden beabsichtigt eine flächensparende Bauweise im Sinne eines schonenden Umgangs mit der knappen Ressource Boden vorzunehmen. Demnach führen die beiden Bürgervarianten zu einer relativ geringen Dichte und geringen Anzahl an Wohneinheiten. Die Varianten bleiben vor dem Hintergrund der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zurück. Auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird längs der Schützenstraße eine höhere Bebauung analog der umgebenden Bebauung angestrebt. Zwar greift die Positionierung des Mehrfamilienhauses schlüssig die nördliche Straßenflucht der Schützenstraße auf, jedoch werden bei dem abgewinkelt stehenden Mehrfamilienhaus stärkere Bezüge zu der Bebauungsstruktur der Uhlandstraße erzeugt, was aus Sicht der Stadt Hilden zu begrüßen ist. Auch besteht aus Sicht der Stadt Hilden das Potenzial, die Bebauung der Einfamilienhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Dach auszubilden. So kann ein Übergang von der dreigeschossigen Bebauung der Uhlandstraße über das Plangebiet in den Blockinnenbereich erreicht werden. Die von den Anwohnern vorgelegten Bungalowtypen wären in der dargestellten Form teilweise nicht marktgängig realisierungsfähig, da die Gebäudetiefen der gewinkelten Gebäude teils nur wenige Meter einnehmen. Dieser Punkt könnte jedoch unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgrößen geheilt werden.

Aufgrund der von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zur Belichtungssituation wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung in Form einer Verschattungsstudie untersucht und im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

weitere Varianten erarbeitet. Die Verschattungsstudie wurde sodann unter Berücksichtigung der erarbeiteten Varianten fortgeschrieben.

Darüber hinaus regten einzelne Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden eine weitere Variante an, die lediglich eine straßenbegleitende Mehrfamilienhausbebauung mit rückwärtigem Garagenhof vorsieht; also eine Planung, die bereits gemäß § 34 BauGB realisierbar wäre. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden werden mit dieser Variante nicht berücksichtigt.

Aufgrund der konfliktbehafteten Situation beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegengespräch zur Befriedung des konfliktbehafteten Entwurfsprozesses fand am 29.03.2017 statt und es wurde der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Dieser Kompromissvorschlag sowie die bis dahin erarbeiteten und von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Planungsvarianten wurden dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in der Sitzung am 21.06.2017 zur Diskussion vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Kompromissvorschlages beschlossen.

7.2 Städtebaulicher Entwurf

Die als „Kompromissvorschlag“ beschlossene Entwurfsvariante wurde auf Grundlage des Anliegengesprächs erarbeitet und berücksichtigt dabei gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die von Seiten der Öffentlichkeit und der angrenzenden Nachbarn vorgetragenen Anregungen sowie gleichsam die städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden.

Die bestehende, eingeschossige Vorderbebauung wird samt den rückwärtigen Nebenanlagen zurückgebaut. Das geplante Mehrfamilienhaus reagiert somit entsprechend der Planungsintention der Nachverdichtung in seiner Baustruktur auf die straßenbegleitende, zwei- bis dreigeschossige, weitgehend geschlossene Umgebung und komplettiert mit der Schließung der derzeit minderbebauten Lücke das städtebauliche Bild der Schützenstraße. Zudem wird mit der Einhaltung der Gebäudeflucht der Straßenraum der Schützenstraße vom vorhandenen straßenseitigen Gebäude befreit. Vorgesehen ist hier ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss, entsprechend der in der weiteren Umgebung vorzufindenden modernen Baustruktur. Dabei werden die Traufkanten der umliegenden Mehrfamilienhäuser an der Schützenstraße berücksichtigt. Der Umgebung folgend ist eine gärtnerisch angelegte Vorzone als Eingangsbereich vorgelagert. Das Wohngebäude nimmt die südlich angrenzende Bauflucht orthogonal auf und reagiert so auf den leichten Bogenverlauf der Schützenstraße und nimmt so die Gebäudestellung der Uhlandstraße auf. In den rückwärtigen Freianlagen des Mehrgeschossbaues können Wohngärten für die Erdgeschossbewohner sowie eine Gemeinschaftsfläche für das Kinderspiel ermöglicht werden.

Beidseitig des geplanten Privatweges ist eine offene Planbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Auch hier wird der Bestand bis auf das rückwärtige Nebengebäude des Wohnhauses der Schützenstraße 41a zurückgebaut. Südlich des Erschießungsweges sind vier zweigeschossige Doppelhaushälften sowie ein Einzelhaus mit Satteldächern und Südgärten geplant. Nördlich des Privatweges wird das bestehende

Nebengebäude zur aktiven Bestandssicherung und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung erhalten. Im nordöstlichen Bereich ist ein abgestaffeltes Doppelhaus mit Pult- bzw. Flachdach vorgesehen. Dabei ist unter Berücksichtigung der Verschattungssituation auf das nördliche Wohnhaus Schützenstraße 37 der westliche Gebäudeteil eingeschossig und der östliche zweigeschossig vorgesehen.

Es wird für das gesamte Plangebiet insgesamt in Anlehnung an den umliegenden Bestand mit einer Abstufung in der Bebauungstypologie eine städtebauliche Auflockerung zu den hinteren Plangebietsgrenzen erzielt. So erhält die Bebauung südlich des Privatweges eine Zweigeschossigkeit, um einen sinnvollen Übergang zu der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung der Uhlandstraße zu erhalten. Zum östlichen Plangebietsrand wird die Bebauung durch eine Einzelhausstruktur weiter aufgelockert. Für das Doppelhaus nördlich des Privatweges ist die Bebauung ein- bzw. zweigeschossig beabsichtigt und so den baulichen Gegebenheiten nördlich des Plangebietes sowie gleichzeitig der Realisierbarkeit eines marktgängigen Wohnhauses Rechnung getragen. Damit wird die heterogene Bebauungstypologie der umliegenden Wohnbebauung aufgegriffen und sinnvoll ergänzt.

In Anordnung, Dachgestalt und Ausformung reagiert die Hinterbebauung so auf die umgebende Wohnbebauung der Uhlandstraße und der Schützenstraße 37. Die Bebauungsdichte trägt dem Planungsziel der Nachverdichtung sowie des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung. Gleichzeitig reagiert die Planung mit einer abgestaffelten Höhenentwicklung auf die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, sodass die Dreigeschossigkeit der Uhlandstraße und die überwiegende eingeschossige Bebauung der Hinterlandbebauung aufgegriffen wird.

Das Mehrfamilienhaus greift die vorhandenen Trauf-, First- und Gebäudehöhen der benachbarten Mehrfamilienhäuser auf, um die überwiegend geschlossene Bebauung der Schützenstraße städtebaulich zu ergänzen. Die Gebäudeabmessungen der Wohnbebauung im Plangebiet sind entsprechend typischer Tiefen im Wohnungsbau gewählt, sodass auch hier die nachhaltige Ausnutzung der Grundstücke durch die Wahl bewährter Grundrisstypologien gegeben ist.

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Pultdach vorgesehen, um so das Einfügen dieser Dachform in die straßenbegleitende Umgebung der Schützenstraße zu erzielen, da in der weiteren Nachbarschaft bereits moderne Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern realisiert wurden. Die südlich des Privatweges angedachten Einfamilienhäuser nehmen mit Satteldächern die Dachlandschaft der Bestandsbebauung entlang der Uhlandstraße auf, wogegen die Bebauung nördlich des Privatweges mit Flachdächern bzw. Pultdächern die Dachlandschaft der Hinterlandbebauung des Baublockes aufnimmt.

7.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das geplante, straßenseitige Mehrfamilienhaus wird unmittelbar über die Schützenstraße erschlossen. Die Haupteerschließung der Einfamilienhäuser erfolgt von der Schützenstraße aus über einen privaten Erschließungsweg als Stichstraße mit 4,75 m Straßenraumbreite gemäß RAS 06 für den Begegnungsverkehr Pkw-Pkw und berücksichtigt die Anforderungen

für die Zufahrbarkeit für die Feuerwehr. Hieran schließen die privaten, oberirdischen Stellplätze der rückwärtigen Wohnbebauung an.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehrbewegungsflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Hilden nachzuweisen. Insbesondere für die Hinterlandbebauung (WA2 und WA3) ist am Ende der Stichstraße eine Fläche von 7x12 m im Rahmen der Ausführungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen (Abb. 1).



Abb. 1: Konzeptuelle Darstellung der Feuerwehrbewegungsfläche am Ende der Stichstraße

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der rückwärtigen Einzel- und Doppelhäuser wird gebäudenah in Einzelgaragen mit vorgelagertem Stellplatz untergebracht. Für die Planbebauung nördlich des Privatweges werden zusätzlich drei Stellplätze bzw. Carports vorgesehen. Das Bestandsgebäude der Schützenstraße 41a erhält einen zusätzlichen Stellplatz.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Mehrfamilienhauses erfolgt in einer Tiefgarage, sodass ein städtebaulich geordnetes Quartiersbild ermöglicht wird. Fahrradabstellplätze für die Bewohner des Mehrfamilienhauses werden ebenfalls hier untergebracht. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die „Satzung der

Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung)“ zu berücksichtigen. Die Zufahrt erfolgt direkt über die Schützenstraße durch eine Rampenanlage. Mit der Anordnung einer Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus können zudem oberirdisch wertvolle Flächen erhalten und genutzt werden. So wird oberirdisch die Tiefgarage von Terrassen der Erdgeschossbewohner und einer Gemeinschaftsgrünfläche mit Kinderspielmöglichkeiten überdeckt. Des Weiteren führt die Tiefgarage dazu, dass weniger Verkehr in den rückwärtigen Bereich gelangt und dass mögliche Störungen für das Wohnumfeld hier reduziert werden können. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt für das gesamte Plangebiet somit gänzlich auf den privaten Grundstücken, sodass ein Zugriff auf die öffentlichen Parkstände im öffentlichen Straßenraum hierdurch nicht erfolgt.

Im Plangebiet werden darüber hinaus keine weiteren Stellplätze für den Besucherverkehr bereitgestellt, da bereits teilweise Planrecht nach § 34 BauGB besteht. Im Vergleich zum bestehenden Planrecht sind Park- oder Stellplätze für Besucher ausschließlich für die zusätzlich generierten Wohneinheiten nachzuweisen. Mit der Planung werden daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den bestehenden öffentlichen Parkraum erwartet.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum allgemein für Besucherverkehre vorzuhalten sind. Die durch die Planung induzierten Stellplatzbedarfe für die Anwohner werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorgaben auf den privaten Grundstücken selbst nachgewiesen. Hierfür werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Deckung der Stellplatzbedarfe getroffen. Es werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift der Bauordnung (VV BauO NRW) eingehalten. Die Richtzahlentabelle sieht für Wohngebäude keine Besucherstellplätze vor. Für die Stadt Hilden besteht darüber hinaus keine Stellplatzsatzung, die eine einheitliche Regelung zur Stellplatzanzahl nach Maßgabe des Gleichbehandlungsgrundsatzes trifft.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt überwiegend durch Erweiterung der bestehenden Infrastrukturen.

Gemäß der Stellungnahme des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers durch die in den umliegenden Straßen bestehende Abwasserkanalisation im Trennverfahren grundsätzlich gesichert. Die Schmutzwasserbeseitigung des gesamten Bebauungsplangebietes kann über den vorhandenen Kanal erfolgen.

Aus hydraulischen Gründen (Überlastung des vorhandenen Regenwasserkanals) ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich, sodass die in den allgemeinen Wohngebieten anfallenden Niederschläge im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zur ortsnahen Versickerung gebracht werden müssen. Für die Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine hydrogeologische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden (Stand: August 2016) durchgeführt und die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bestätigt.

Somit sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung im Sinne des § 55 WHG i.V.m. § 44 LWG NRW vorbereitet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz zu erwarten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Dies sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden damit auch Nutzungen ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Ferner erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans, da von diesen Nutzungen keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten zu befürchten sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen sowie die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es kann folglich sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen maximal bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 überschritten werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird aufgenommen, um die - durch die zielgesetzte Bebauung im WA 1 - bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze realisieren zu können und gleichzeitig ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten und die mit der Anordnung oberirdischer Stellplätze verbundenen negativen, verkehrlichen Auswirkungen zu vermeiden. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Kappungsgrenze zur GRZ von 0,8 wird durch die Festsetzung nicht überschritten. Dies ist aus den genannten städtebaulichen Gründen zulässig. Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage zu steuern, sind Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen sowie zur Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht getroffen (Ziffer 10.1 der Festsetzungen, Kapitel 8.9 der Begründung). Mit den getroffenen Festsetzungen werden so die Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet abgemildert.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der höheren baulichen Ausnutzbarkeit im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Befriedigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht und kann im Rahmen der Ausführungsplanung verwirklicht werden. Eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies ist grundsätzlich möglich, vor allem aufgrund der Festsetzungen zu Grundflächenzahl, um Tiefgaragen zu realisieren. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Mit der Ausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. durch deren Überschreitung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Es ist planerisches Ziel, eine gute Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten zu ermöglichen und gleichzeitig die

Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren. Aus diesen vorgenannten städtebaulichen Gründen ist eine Überschreitung der Obergrenze nach Baunutzungsverordnung aus planerischer Sicht sinnvoll und vertretbar.

Die Stadt Hilden hat sich dafür entschieden, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festzusetzen. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 ergibt sich aus den festgesetzten Grundflächenzahlen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse keine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung gewährleisten und somit zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild einfügt. Für das straßenseitige Mehrfamilienhaus wird analog zu der umliegenden Bestandsbebauung die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal drei (III) begrenzt. Für die südlich des Privatweges angedachten Einfamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei (II) festgesetzt sowie für die nördlich des Privatweges anschließende Planbebauung auf ein bzw. zwei Vollgeschosse (I, II) festgesetzt, um einen dem Bestand angepassten Übergang der vorgefundenen Geschossigkeiten der Uhlandstraße sowie der Schützenstraße 37 zu ermöglichen. Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entsprechend seines Bestandes mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen werden in Abstimmung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse getroffen und orientieren sich an typische Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbau und berücksichtigen in Teilen zusätzlich die Realisierung von Staffelgeschossen. Zudem werden, entsprechend der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, die Höhen der umliegenden Bestandsbebauung berücksichtigt. Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entsprechend der bestehenden Traufhöhen festgesetzt.

Die oberen Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen sind in den Festsetzungen eindeutig geregelt. So ist bei Satteldächern der in Metern angegebene obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst) und die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Für die Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika bzw. bei Pultdächern der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Als Flachdächer werden für die Höhenfestsetzungen Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° bestimmt. Die derzeitige Rechtsprechung gibt keinen einheitlichen Hinweis zur

Dachneigung von Flachdächern. So wird in Bezug auf die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Architekten und Baugenehmigungsbehörde eine Dachneigung von 0° bis 10° für Flachdächer definiert.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dies ermöglicht Bauherren eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück und dient zudem der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (Solarenergie). Dabei wird die Fläche der überschreitenden Dachaufbauten prozentual reglementiert sowie die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten im allgemeinen Wohngebiet WA1 nicht zugelassen, um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden. Zudem werden durch die Reglementierung der Überschreitungen wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehende und geplante Wohnbevölkerung durch Verschattungen vermieden.

Die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen beschränkt sich dabei aufgrund der funktionalen Notwendigkeit ausschließlich auf das allgemeine Wohngebiet WA1, da hier entsprechend des städtebaulichen Entwurfes ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist. Eine übersteigerte Höhenentwicklung für die Einfamilienhäuser wird mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht zum Einen eine Differenzierung der Wohnformen und zum Anderen eine Einbindung des Baugebietes in die umgebenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 eine offene Bauweise festgesetzt und durch Baugrenzen eingeschränkt. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Mit der Möglichkeit, im Plangebiet Einzel- oder Doppelhausbebauungen und Mehrfamilienhäuser zu errichten, wird auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnungsmarkt reagiert. Damit reagiert der Bebauungsplan auch auf den städtebaulichen Umstand, dass sich das Plangebiet im heterogenen Übergangsbereich der dicht bebauten Mehrfamilienhaus-Struktur zwischen Richrather Straße und Schützenstraße zur aufgelockerten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern im Westen befindet. So sollen verschiedene Bevölkerungsschichten angesprochen und eine Durchmischung des Plangebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine abweichende Bauweise zur aktiven Bestandssicherung und zur städtebaulichen Ordnung gemäß der städtebaulichen Konzeption (siehe Ausführungen Kapitel 7) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des bauordnungsrechtlich zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes, sodass die Bebauung geschlossen an den Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a anschließt und die nach Norden hin grenzständige Bebauung aufgegriffen wird. Ergänzt wird

die Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit Baulinien (s.u.). Die abweichende Bauweise in Verbindung mit den weiteren getroffenen Festsetzungen ermöglicht es, dass ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) errichtet werden kann. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung gehen mit den getroffenen Festsetzungen aufgrund der im Bestand bereits bauordnungsrechtlich gesicherten Bebauung nicht einher; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der zusammenhängenden Bauweise der Bestandsbebauung Schützenstraße 41a und der architektonischen Zusammengehörigkeit der vorhandenen Gebäudeteile (innere Erschließung, wesentliche Teile der vorhandenen Wohnnutzung) ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht realisierbar. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Gründe werden im allgemeinen Wohngebiet WA4 Baulinien festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs planungsrechtlich vor. Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie den der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

Die Baufenster sind so angelegt, dass klare städtebauliche Kanten sowohl an der Schützenstraße als auch im rückwärtigen Plangebiet ermöglicht werden. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gemäß § 6 Bauordnung (BauO NRW) zu den bestehenden bzw. geplanten Grundstücksgrenzen planungsrechtlich vor. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird dagegen bereits im Bebauungsplan ein größerer Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten, da die Bestandsbebauung Schützenstraße 37 eine unterschrittene Abstandfläche vorweist. Somit wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders sowie den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan ermöglicht Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände oder Wintergärten um bis zu 3,0 m. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 ist die Überschreitung auf die südwestliche Baugrenze (zu den festgesetzten Stellplatzflächen) beschränkt, um die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen zu den übrigen Nachbargrenzen planungsrechtlich vorzubereiten sowie eine sinnvolle Ausrichtung und Ausgestaltung der erweiterten Wohnnutzung im Übergangsbereich von Wohnbebauung und Freibereich zu ermöglichen.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten, wie z.B. durch Hauseingänge, Balkone oder Erker ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Schützenstraße um bis zu 1,5 m Tiefe auf in Summe maximal 1/3 der Fassadenbreite zulässig. Damit wird einem städtebaulich geordneten Straßenbild der Schützenstraße planungsrechtlich Rechnung getragen. Dagegen sind Überschreitungen der

rückwärtigen Fassade im WA1 durch Vorbauten (wie z.B. durch Balkone oder Erker) um bis zu maximal 2,0 m Tiefe allgemein zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Als hintere Baugrenze gilt dabei die von der Schützenstraße abgewandte, rückwärtige Baugrenze (nordöstlich, zum WA2 zugewandt). Als vordere Baugrenze gilt die straßenseitige Baugrenze (südwestlich, entlang der Schützenstraße).

Die Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten und u.a. Terrassen werden getroffen, um insgesamt ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen sowie den Nutzern und Bauherren einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 werden Baulinien festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption (siehe Kapitel 7) und der zur o.g. abweichenden Bauweise aufgeführten Begründungen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur aktiven Bestandssicherung und zur städtebaulichen Ordnung des zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes der Schützenstraße 41a. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des bauordnungsrechtlich zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes, sodass die Bebauung weiterhin geschlossen an den Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a anschließt und die nach Norden hin grenzständige Bebauung aufgegriffen wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den weiteren getroffenen Festsetzungen ermöglichen es, dass ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) errichtet werden kann und so der aktiven Bestandssicherung auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung gehen mit der Festsetzung zu den Baulinien aufgrund der im Bestand bereits bauordnungsrechtlich gesicherten Bebauung nicht einher; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der zusammenhängenden Bauweise der Bestandsbebauung Schützenstraße 41a und der architektonischen Zusammengehörigkeit der vorhandenen Gebäudeteile (innere Erschließung, wesentliche Teile der vorhandenen Wohnnutzung) ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht realisierbar. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Gründe werden im allgemeinen Wohngebiet WA4 Baulinien festgesetzt.

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

8.4 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren und eine Flexibilität in der Anordnung des ruhenden Verkehrs für Bauherren und Architekten zu gewähren. So sind in den allgemeinen Wohngebieten Garagen (Ga), Stellplätze (St) sowie Carports (Cp) innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet WA1 zulässig.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sollen insgesamt ein städtebaulich attraktives Quartiersbild sichern und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr ermöglichen sowie zur Umsetzung von attraktivem Wohnraum der Innenentwicklung Rechnung tragen.

Um ein städtebaulich geordnetes Bild zu erzielen, werden im Bebauungsplan für die Mehrfamilienhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Standorte für Müllsammelbehälter sowie von (überdachten und nicht überdachten) Fahrradabstellanlagen zeichnerisch festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 erfolgt keine standortbestimmende Festsetzung, sodass das Ziel verfolgt werden kann, insbesondere Anlagen zur privaten Garten- und erweiterten Wohnnutzung in freier Ausgestaltung zu ermöglichen und um den Bauherren eine Flexibilität in der Ausgestaltung und Anordnung dieser Nebenanlagen zu gestatten. Um darüber hinaus ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu ermöglichen, werden für die Vorgärten entlang des Privatweges Nebenanlagen als unzulässig festgesetzt. Mülleinhäusungen und Fahrradabstellanlagen sind dagegen aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten zur Privatstraße auch in den Vorgärten zulässig. Dabei wird der Bereich der Vorgärten eindeutig definiert. Für die rückwärtigen Gartenbereiche im WA2 sowie allgemein im WA3 und WA4 werden die nach Landesbaurecht genehmigungsfreien Anlagen allgemein zugelassen, um eine private Garten- und erweiterte Wohnnutzung in freier Ausgestaltung zu ermöglichen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter des Wohngebietes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig sind. Entsprechend der allgemeinen Rechtsprechung gilt als Hauseinheit der durch separate Hauseingänge erkennbare Gebäudeteil; so gilt z.B. bei Doppelhäusern die Doppelhaushälfte als Hauseinheit. Eine Grundstücksteilung oder das Vorhandensein von Brandwänden ist dabei nicht ausschlaggebend. Ausnahmsweise wird eine weitere Wohneinheit je Hauseinheit zugelassen, sofern der bauordnungsrechtlich erforderliche und unabhängig befahrbare Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Dadurch, dass maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, kann bei Einfamilienhäusern auch z.B. eine Einliegerwohnung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird so die maximal mögliche Anzahl der Wohnungen im Plangebiet reglementiert und es kann mit der einschränkenden Koppelung an den nachzuweisenden Stellplatz sichergestellt werden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I) erstellt. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auszuschließen, werden in der Artenschutzprüfung Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. So sind für die Ausleuchtung von Wege- und Stellplatzflächen LED-Leuchten zu verwenden, da diese wenig attraktiv auf Insekten wirken. Hierdurch werden weniger Insekten und somit weniger Fledermäuse in den Verkehrsraum gelockt, und das Kollisionsrisiko reduziert. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB gefördert und

damit der Belang des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Die weiteren Vermeidungsmaßnahmen, die in der Artenschutzprüfung vorgeschrieben werden, sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Bauzeitenbeschränkung als organisatorische Maßnahme einzustufen ist.

Es wird im Bebauungsplan die Festsetzung zur versickerungsfähigen Pflasterung der mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen aus ökologischen und hydrologischen Gründen getroffen. Damit wird eine zusätzliche Oberflächenversiegelung des Plangebietes – unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden Erschließung – vermieden und diese städtebaulich gesteuert sowie Auswirkungen durch Versiegelungen auf den Boden-Wasser-Haushalt (Retentionsvermögen, Grundwasserneubildung) im Plangebiet abgemildert. Ziel der Festsetzung ist es zusätzlich, die aus o.g. Gründen getroffene Versickerungsfähigkeit des Privatweges auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich zu sichern und so nicht-versickerungsfähige Beläge und Nachversiegelungen auszuschließen. Um Bauherren und Planern im Baugenehmigungsverfahren eine städtebaulich vertretbare Flexibilität zu geben, wird die versickerungsfähige Decke nicht weiter bestimmt, sodass auch im Hinblick auf die bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehrezufahrt ein geeignetes Material / Aufbau gewählt werden kann. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone, sodass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet werden. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde im Rahmend es Bebauungsplanverfahrens bestätigt.

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von der Schützenstraße aus erfolgt entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2, WA3 und WA4 über einen Privatweg in Form einer Stichstraße. Dieser wird als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, sodass die verkehrliche und technische Erschließung der Hinterlandbebauung planungsrechtlich vorbereitet ist. Der erforderliche Querschnitt wird gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) mit 4,75 m für den Begegnungsfall Pkw-Pkw festgesetzt. Gegenüber den Bereichen der Pkw-Aufstellflächen (St/Cp/Ga) wird gemäß RAST 06 eine Aufweitung in der GFL-Fläche auf 6,0 m vorgesehen, um das ordnungsgemäße Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden dabei ermittelt und bewertet. Insbesondere wurde dabei der öffentliche Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr als maßgebliche Lärmquelle für die Lärmeinwirkungen sowie die mit der Planung verbundenen

Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquelle für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht.

Die schalltechnisch untersuchten Pkw-Geräusche der Planbebauung zeigen im Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung tags wie nachts unterschritten sind und damit von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht werden. Diesbezügliche Vorkehrungen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

Für die Betrachtung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die umliegenden Straßen (Schützenstraße, Uhlandstraße, Jahnstraße) und die rund 1,6 km östlich gelegene Bundesautobahn A 3 sowie die rund 550 m westlich gelegene Schienenstrecke 2324 der Deutschen Bahn und die nördlich verlaufende S-Bahnstrecke 2671 berücksichtigt. Aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) können aufgrund der Distanz zur Schallquelle (Schienenstrecke und Autobahn) aus schalltechnischer Sicht sowie aufgrund des Einschnittes in das Ortsbild aus städtebaulicher Sicht nicht im Plangebiet realisiert werden, sodass gegenüber dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Es wird im Schallgutachten empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Sofern dies nicht möglich ist, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 oder teilverglaste Vorbauten) vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 fest. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, sodass die außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen den Anforderungen der DIN 4109 genügen. ***Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ergeben sich für Wohnnutzungen in allen geplanten Geschossen Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III.**

*** Für die Beurteilung der schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile wird für das Baugenehmigungsverfahren und für den Bebauungsplan die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für das gesamte Plangebiet das jeweils schalltechnisch ungünstigste Geschoss in der sog. „Freien Schallausbreitung“ (also ohne Berücksichtigung der Planbebauung) als konservative Worst-Case-Betrachtung herangezogen und die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt vor dem Hintergrund einer konservativen Betrachtung die eigene Schallabschirmung der geplanten Gebäude und ggf. niedrigere Anforderungen an von der Schallquelle abgewandten Fassadenteilen und Gebäuden nicht; dazu setzt der Bebauungsplan fest, dass von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz Abweichungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkretisierten Bauvorhabens zulässig sind (s.u.).**

*** Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gab es einen Novellierungsprozess der DIN 4109, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Für die schalltechnische Beurteilung ist die bauordnungsrechtlich eingeführte Norm maßgeblich. Die zuletzt**

bauordnungsrechtlich eingeführte Norm ist jene aus dem Jahre 1989 (DIN 4109:1989). Im Jahre 2016 wurde die novellierte DIN 4109:2016 zwar veröffentlicht, jedoch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt. Die DIN 4109:2016 beinhaltet u.a. die Berücksichtigung des Nachtzeitraumes.

**** Beide Normen hat die schalltechnische Untersuchung (TAC, 21.08.2017) berücksichtigt. Darüber hinaus gab es im Jahr 2017 eine erneut angepasste Fassung, die lediglich nur als Entwurfspapier veröffentlicht wurde.***

**** Im Januar 2018 wurde schließlich die DIN 4109:2016 zurückgezogen und die DIN 4109:2018 veröffentlicht; damit ist die DIN 4109:2016 ungültig. Die bauordnungsrechtliche Einführung der DIN 4109:2018 ist nach derzeitigem Kenntnisstand für 2018 geplant.***

**** Aufgrund der novellierten Regelwerke sowie aufgrund einer Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes des Kreises Mettmann vom 13.02.2018 wurde die schalltechnische Verkehrslärmsituation erneut geprüft und in einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme zusammengefasst (TAC, 20.02.2018). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung und der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme ergeben sich sowohl für die DIN 4109:1989 als auch für die DIN 4109:2018 für die oberen Geschosse (ab 2. OG) des Plangebietes Anforderungen an Außenbauteile nach Lärmpegelbereich III, dies bedeutet nach beiden Normen für Wohnnutzungen ein Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) von maximal 35 dB. Der Bebauungsplan setzt bereits mit dem Stand zur Offenlage für die Baugrenzen des gesamten Plangebietes den Lärmpegelbereich III und dessen Anforderungen für Wohnnutzungen an die Außenbauteile mit $R'_{w,ges}$ von maximal 35 dB fest. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan zum Stand des Satzungsbeschlusses die bisher bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109:1989 sowie auch die künftig bauordnungsrechtlich einzuführende DIN 4109:2018.***

Von den im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gemäß § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der

Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. So setzt der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift fest, dass die nicht versiegelten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA3 gegenüber der Bestandsbebauung der Schützenstraße 37 ein Pflanzgebot mit standortgerechten Gehölzen mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe als Sichtschutz fest, um die privaten und öffentlichen Belange der angrenzenden Anlieger gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und die nachbarschaftliche Befriedung zu gewährleisten. Dabei lässt der Bebauungsplan in Verbindung mit der Pflanzliste auch eine Mischpflanzung aus Sträuchern für den Bereich bis zu 2,0 m sowie aus schmalkronigen Laubbäumen für den Bereich über 2,0 m zu, sodass ein adäquater Blickschutz zur nördlichen Nachbargrenze erzielt werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Zuge der Anhörung der Nachbarschaft das in Rede stehende Anpflanzgebot angeregt. Um über den Bebauungsplan hinaus auch weitere (z.B. niedrigere) Einfriedungen ermöglichen zu können, wird eine Öffnungsklausel aufgenommen, sodass die betroffenen Nachbarn auch vom Bebauungsplan abweichende Vereinbarungen im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes treffen können.

Hinsichtlich der Pflanzliste (siehe textliche Hinweise) werden mit den genannten Gehölzarten Vorgaben getroffen, welche die Anforderungen des Pflanzgebotes zur Wuchshöhe erfüllen und ein einheitliches Quartiersbild ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Pflanzliste eine Auswahl für Bauherren und Planer ermöglicht, um im städtebaulichen Rahmen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen zu ermöglichen.

Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage im WA1 mit einer Mischvegetation (intensive Begrünung) zu ermöglichen, ist die Tiefgarage in Bereichen von Baumpflanzungen mit einer mindestens 80 cm mächtigen Vegetationstragschicht gemäß der FLL-Richtlinien fachgerecht zu überdecken. In den übrigen Bereichen ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorgesehen, um eine Bepflanzung mit Bodendeckern oder Rasen, Gehölzen, Sträuchern oder Stauden zu ermöglichen. Um die bautechnische Umsetzbarkeit der weiteren Funktionen der Freibereiche zu ermöglichen, sind die Flächen von z.B. Terrassen, Platz- und Wegestrukturen, notwendigen Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) oder sonstigen versiegelten Bereichen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Kinderspielflächen etc.) ist die Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht nicht notwendig. Die Festsetzung zur Tiefgaragendecke hat zum Ziel, die getroffene Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (Ziffer 2.4 der Festsetzungen, Kapitel 8.2 der Begründung) abzumildern und den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser (Retentionsvermögen, Grundwasserneubildung) Rechnung zu tragen.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach Ziffer 10.3 sollen auch die Randbereiche der Tiefgaragendecke mit Hecken bepflanzt werden; diese sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Zur fußläufigen Erreichbarkeit der Gemeinschaftsfläche vom Privatweg aus sind Unterbrechungen in der Hecke (z.B. bei den Fahrradabstellanlagen) zulässig.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung (Mischvegetation, Gestaltung als Wohn- und Gemeinschaftsgarten) und zur Überdeckung mit einer Vegetationstragschicht der Tiefgaragendecke einerseits den Schutzgüter Boden, Wasser und Artenvielfalt Rechnung getragen und andererseits die grünordnerische Gestaltung der privaten Wohngärten der Erdgeschossbewohner und der Gemeinschaftsgrünfläche des Mehrfamilienhauses (mit z.B. einer Kinderspielfläche) auf Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet.

Ziel der Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung (Ziffer 10.3 und 10.4) ist es auch, die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes für diesen Bereich bauplanungsrechtlich vorzubereiten und insbesondere mit der zielgefassten Tiefgaragenbegrünung ein durchgrüntes Ortsbild auch für die hinteren Bereiche des Plangebietes sowie die intensive Begrünung und Gestaltung der Wohnbereiche im Freiraum zu ermöglichen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, um eine städtebaulich vertretbare Flexibilität für Bauherren, Nutzer und Planer zu ermöglichen. Dabei werden auch die Außenbereiche der Erdgeschossbewohner als erweiterte Wohnnutzung berücksichtigt und die Übergänge von privat sowie gemeinschaftlich genutzten Freiflächen des Mehrfamilienhauses sowie der benachbarten Einfamilienhäuser aufeinander abgestimmt. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Planungsintention sind im Folgenden ein Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf sowie Referenzbilder zur intensiven Tiefgaragenbegrünung dargestellt:



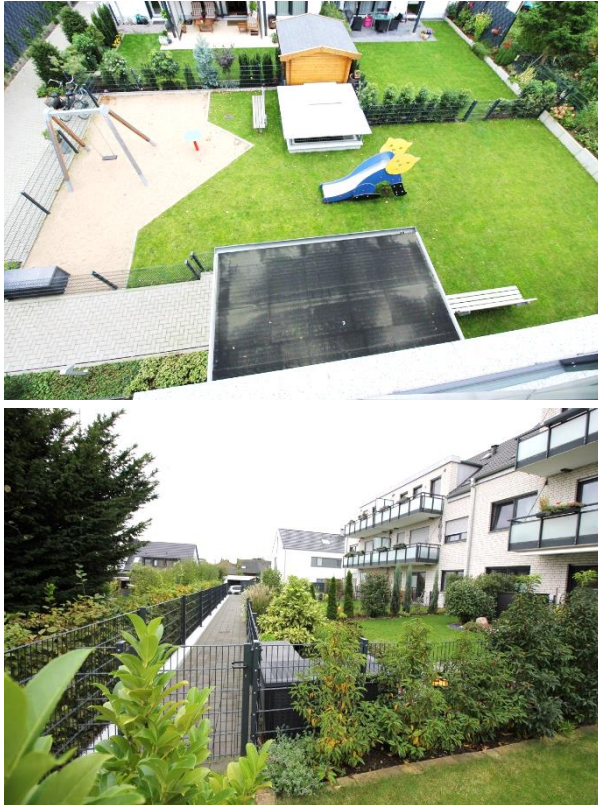


Abb. 3-4: Beispielhafte Begrünung der Tiefgaragendecke

8.10 Verkehrsflächen

Das straßenseitige Bestandsgebäude der Schützenstraße 43 rückt derzeit aus der Bauflucht der Schützenstraße hervor und ragt in den Straßenraum hinein. Mit dem Rückbau dieses Bestandsgebäudes wird der Straßenraum (Bürgersteig) der Schützenstraße freigemacht, sodass der Bürgersteig in diesem Bereich ergänzt werden kann. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, setzt der Bebauungsplan den derzeit überbauten Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

8.11 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Dabei beschränken sich die gestalterischen Bauvorschriften auf die Dachform, Dachneigung sowie die Gebäudegestalt bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern. Des Weiteren werden, abgesehen von technischen Dachaufbauten, glasierte Dacheindeckungen aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflexionen als unzulässig festgesetzt. Zudem trifft der Bebauungsplan einheitliche Festsetzungen zu Einfriedungen, um ein einheitliches Quartiersbild zu ermöglichen. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung zu tragen, sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 auch Mauern bis zu 2,0 m Höhe über Achse des Privatweges zulässig. Damit wird den Anwohnern entlang der Privatstraße im

Bereich der Gebietszufahrt ein adäquater Sichtschutz ermöglicht, der durch die getroffene Festsetzung zur Eingrünung städtebaulich vertretbar ist.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. So setzt der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift fest, dass die nicht versiegelten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

8.12 Nachrichtliche Übernahmen

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden in den Bebauungsplan Sichtdreiecke gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) an den privaten Grundstückszufahrten (Privatweg und Tiefgaragenzufahrt) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. So ist der eingetragene Bereich in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. bauliche Anlagen, parkende Kraftfahrzeuge oder sichtbehindernder Bewuchs) freizuhalten. Damit wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer aufeinander, insbesondere auf Kinder, gewährleistet.

8.13 Hinweise

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

Hinsichtlich der Pflanzliste werden mit den genannten Pflanzenarten Vorgaben getroffen, welche die Anforderungen des Pflanzgebotes zur Wuchshöhe erfüllen sowie ein einheitliches und ansprechendes Quartiersbild ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Pflanzliste eine Auswahl für Bauherren und Planer ermöglicht, um im städtebaulichen Rahmen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen gegeben, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, sodass die Gewährleistung der Kenntnissgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

9. Umweltauswirkungen

Durch das Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, werden gemäß BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und BauGB (Baugesetzbuch) Eingriffe in Boden,

Natur und Landschaft vorbereitet. Jedoch sind Teile des Plangebietes bereits heute bebaut, beziehungsweise durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Hildener Süden in Bezug auf die umweltbezogenen Einwirkungen als bereits vorbelastet einzustufen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben längs der Schützenstraße werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, hier werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes folglich keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Lediglich für die Hinterlandbebauung ist ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung) abgesehen. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden im Folgenden die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung durchgeführt, um das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu untersuchen und um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

9.1 Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurden dabei ermittelt und bewertet. Insbesondere wurde dabei der öffentliche Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr als maßgebliche Lärmquelle für die Lärmeinwirkungen sowie die mit der Planung verbundenen Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquelle für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht.

Die schalltechnisch untersuchten Pkw-Geräusche der Planbebauung (Stand: September 2017) zeigen im Ergebnis, dass die bei der hilfsweise hinzugezogenen Bewertungsgrundlage TA-Lärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung tags wie nachts unterschritten sind und damit von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht werden.

Für die Betrachtung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die umliegenden Straßen (Schützenstraße, Uhlandstraße, Jahnstraße) und die rund 1,6 km östlich gelegene Bundesautobahn A 3 sowie die rund 550 m westlich gelegene Schienenstrecke 2324 der Deutschen Bahn und die

nördlich verlaufende S-Bahnstrecke 2671 berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

Zusätzlich zur Lärmkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat die Stadt Hilden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 eine weiterführende Lärmkartierung erstellt, die Schienenwege, Gemeindestraßen, Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm untersucht. Aus den untersuchten Sportflächen an der Jägerstraße mit unter 40 dB(A) gehen keine nennenswerten Lärmbelastungen auf das Plangebiet ein. Aus dem Gewerbegebiet Süd gehen laut Lärmkartierung am Tag und in der Nacht ebenfalls mit unter 50 dB(A) keine erheblichen Lärmbelastungen auf die geplante Bebauung an der Schützenstraße ein. Aufgrund der Ergebnisse der Lärmkartierung 2008 der Stadt Hilden sind somit keine erheblichen Belastungen aus Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm auf das Plangebiet und auf die neue Wohnbevölkerung zu erwarten.

Zusätzliche erhebliche verkehrliche Mehrbelastungen durch die Planung auf den Verkehr im Stadtgebiet der Stadt Hilden sind im innerstädtischen Kontext nicht zu erwarten. Ein erheblicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch den Mehrverkehr wird demnach ebenfalls nicht zu verzeichnen sein.

Luftschadstoffe sind im Plangebiet und dessen Umgebung auf den Verkehr zurückzuführen und gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar. In rund 350 m Entfernung zum Plangebiet liegt westlich, an der Hofstraße, ein Industriebetrieb zur Vulkanisierung von Natur- bzw. Synthetikgummi, die im Rahmen der Gesetze und Vorschriften zur Einhaltung der Grenzwerte verpflichtet sind, sodass hiervon keine wesentlichen Luftimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr und die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Verschattungsstudie erstellt. Anhand der Ergebnisse der Verschattungsstudie ist bei Umsetzung der Planung nicht mit nennenswerten Verschattungen für die Bestandsbebauung als auch die geplante Bebauung zu rechnen. Den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung und diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse kann insbesondere durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belüftungssituation werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Es sind keine Oberflächengewässer im und in direkter Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Aus den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt,

Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW geht hervor, dass das Plangebiet von Hochwasser nicht betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 0 (keine Gefährdung) und gehört zur Untergrundklasse T (Übergangsgebiete), sodass hieraus keine Gefährdungen auf das Schutzgut Mensch ableitbar sind.

Das Plangebiet wird öffentlich nicht für Freizeit und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. In fußläufiger Erreichbarkeit ist an den Jahnplatz ein großflächiger öffentlicher Kinderspielfeld angegliedert. Des Weiteren befinden sich als Freizeit- und Naherholungsangebote in bis zu 2,0 km Entfernung zum Plangebiet mit dem Garather Forst und der Ohligser Heide ergänzende Freiraumqualitäten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erholungsangebotes ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Planung, mit den getroffenen Festsetzungen sowie den im Bebauungsplan gegebenen Hinweisen im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können und durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch absehbar sind.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Plangebiet selbst sowie in direkter Umgebung sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft (wie etwa Natura-2000-Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder Biotop) eingetragen. Östlich des Plangebiets in etwa 2,0 km Entfernung befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Ohligser Heide“, welches zudem in Teilbereichen im Biotopkataster als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 62 Landschaftsgesetz NRW verzeichnet ist. Knapp 1,7 km entfernt liegt südöstlich des Gebietes das Landschaftsschutzgebiet „Krüdersheide und Götsche“ sowie rund 1,3 km südwestlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Hilden Süd“. Aufgrund der Entfernung sind mit Umsetzung des Plangebietes die Schutzziele und Schutzzwecke dieser geschützten Landschaftsbestände keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine dichte und mehrgeschossige Wohnbebauung; teilweise sind Einfamilienhäuser vorzufinden. Die Flächen des Plangebietes sind in Teilen bereits heute versiegelt; das Hinterland ist geprägt durch Wohngartennutzungen. Aufgrund der bestehenden, urbanen Prägung des Plangebietes und deren Umgebung sowie der Realnutzung als großflächige Wohngärten mit Scherrasen sind bereits heute eventuell vorhandene Habitate als gestört einzustufen.

Eine Beurteilung der Bestandsbäume im Plangebiet sowie von grenzständigen und grenznahen Bäumen sowie Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets zum Erhaltungszustand – auch im Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden – erfolgte im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP). Im südlichen Bereich besteht eine Baumgruppe überwiegend mit Fichten und kleineren Gehölzen (Stieleiche, Tanne, Eibe). Eine der Eiben ist hierbei als satzungsrelevant einzustufen und im Rahmen der Rodungen ist ein entsprechender Ersatz vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Im Bebauungsplan wurde

daher ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden aufgenommen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch den Vollzug des Bebauungsplanes eindeutig zu vermeiden, wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (ASP Stufe I gemäß VV-Artenschutz) vorgenommen und dabei geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden. Diesbezüglich fand im Oktober 2016 eine Ortsbegehung statt. Dabei wurden die abgehenden Gebäude- und Gehölzbestände auf Vorkommen von Individuen und Brutsätten untersucht. Zusätzlich wurde auch das verbleibende Bestandsgebäude im allgemeinen WA4 begutachtet. Aufgrund von gegebenen Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet wurde eine ergänzende Ortsbegehung im April 2017 durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Erstbegehung wurden dabei bestätigt:

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer stärkeren Versiegelung der Flächen, die im Bestand eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Artenschutz aufweisen. Es werden jedoch Grünflächen in Form von privaten Gärten erhalten bzw. neu geschaffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind mit der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung als nicht relevant eingestuft. Da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden, sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Es werden Maßnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen auf lokale Populationen der vorgefundenen Allerweltsarten der Avifauna in den Bebauungsplan aufgenommen (LED-Beleuchtung, hinweisliche Auflagen zu Rodungs- und Abbrucharbeiten). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem Strukturen, die eine Funktion als Ersatz-Brutrevier der im Plangebiet vorkommenden Arten übernehmen können.

9.3 Schutzgut Boden

In der Bodenkarte des Informationssystems BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet der Bodentyp „Typische Braunerde“ (L4906 B841) dargestellt. Es handelt sich hierbei um zum Teil tiefreichend humose Böden. Der Boden wird als schutzwürdiger tiefgründiger Sand- oder Schuttboden mit Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte beschrieben. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge durch die vorhandene anthropogene Nutzung des Plangebietes im innerstädtischen Kontext weitgehend überformt ist.

Die Versiegelungsrate des Plangebietes ist derzeit für den urbanen Charakter der Umgebung als eher gering zu benennen, jedoch ist durch das bestehende Planungsrecht bereits heute eine höhere Versiegelung und Bebauung vorbereitet und möglich. Das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche sind im Bestand teilweise bebaut; die Realnutzung der Freiflächen besteht größtenteils aus Wohngärten mit Scherrasenflächen oder aus (teil-)versiegelten Wegeflächen, sodass durch die menschliche Einflussnahme das natürliche Bodengefüge großflächig anthropogen überformt ist.

Durch die Planung werden auch in Bereichen, die nicht einer Überbauung durch Gebäude oder Verkehrsflächen zugewiesen sind (Gärten, Freiflächen), Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauf- und -abtrag vorbereitet. Somit ist davon auszugehen, dass für das gesamte Plangebiet die anstehenden Böden in ihrem Aufbau gestört werden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche und die getroffenen Festsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragendecke können diese Flächen allerdings zukünftig unter anderem als Vegetationsstandort und Lebensraum für Bodenlebewesen dem Naturhaushalt dienen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festzustellen.

Altlasten oder -verdachtsfälle sind nach Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht bekannt.

9.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Da der Großteil der Flächen derzeit nicht versiegelt ist, kann das Niederschlagswasser ungestört versickern. Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung zu Neuversiegelungen, wodurch die lokalen Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung) in diesem Bereich beeinträchtigt werden können. Aufgrund einer siedlungstypischen Versiegelung und dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen kann hier allerdings weiterhin eine lokale Versickerung stattfinden, wodurch die grundlegenden Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes gewahrt bleiben.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5° C im Januar und bei 17,5° C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm.

Das Plangebiet befindet sich bereits im Bestand in einem dicht besiedelten, innerstädtischen Kontext mit hoher Bebauungs- sowie Versiegelungsstruktur und somit in einer vorbelasteten Bestandssituation, sodass durch das Planvorhaben sowie durch die geplanten Gebäudehöhen keine nennenswerten klimatischen Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung dienen, zu erwarten sind.

Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen, da es aus klimatischen Gesichtspunkten keine wesentlichen Veränderungen gibt. Dagegen kann durch die Umsetzung der Planung mit dem Erhalt von Gärten und Grünflächen das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Für die Frisch- und Kaltluftversorgung Hildens, besonders für die umgebenden Siedlungsstrukturen, sind der „Garather Forst“, die „Ohligser Heide“, der Hildener sowie der Düsseldorfer Stadtwald von entscheidender Bedeutung, die durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer nicht signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im Verhältnis zur Bestandssituation im innerstädtischen Kontext ist eine verkehrsbedingte Schadstoffbelastung als sehr geringfügig einzustufen.

Der Wärmeschutz und die Heizanlagen der zu überplanenden Gebäudesubstanz entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale und nachhaltige Wärmenutzung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht mit den Festsetzungen die Absicht, nachhaltige und klimaschonende bautechnische Maßnahmen, wie Solarthermie oder Photovoltaik planungsrechtlich vorzubereiten und zu fördern.

Insgesamt werden durch die Neuplanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf dem Plangebiet selbst sind keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Es sind weder Baudenkmäler noch konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. Unweit befindet sich ein Baudenkmal an der Richrather Straße 44; durch die Planung wird dieses jedoch nicht beeinflusst. Somit sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

9.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine dichte und mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Mit der Durchführung der Planung wird das eingeschossige, straßenseitige Bestandsgebäude zurück gebaut; an seine Stelle tritt ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus und schließt somit die derzeitige Baulücke bzw. Minderbebauung im überwiegend geschlossenen Straßenbild. Im hinteren Gartenbereich sollen mehrere Einfamilienhäuser entstehen, sodass durch die Umsetzung der Planung eine städtebauliche Nachverdichtung mit einer wohnbaulichen Nutzung erfolgt. Es entsteht eine einheitliche Straßenfront, die den heutigen Grundsätzen der Planung entspricht. Das Vorhaben fügt sich somit unmittelbar in die nähere Umgebung ein, wodurch keine relevanten, negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild entstehen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum aktiven Bestandsschutz der Teilbebauung „Schützenstraße 41a“, um so die städtebauliche Ordnung planungsrechtlich zu steuern.

9.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land-schafts-bild
Mensch		O	O	O	O	O
Tiere / Pflanzen	O		O	O	O	O
Boden	O	O		O	O	O
Wasser	O	O	O		O	O
Klima / Luft	O	O	O	O		O
Land-schafts-bild	O	O	O	O	O	

O = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht ersichtlich.

10. Kosten

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt:

Haan, den 20.02.2018

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Projektbearbeitung

Dipl.-Ing. M.Sc. Tim Felsmann
Stadtplaner AKNW (Projektleitung)

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

**Bebauungsplan Nr. 263, Bereich „Schützenstraße 41 bis 43“
Stand 19.10.2017**

I. Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 10 BauNVO)**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

- 2.1 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (GH, TH, FH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).

- 2.2 Als maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) gilt die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.

Als maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) gilt bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (oberster Abschluss der Dachhaut).

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung von 0-10°) der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika). Bei Pultdächern gilt als GH max. der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.

- 2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,00 m auf einer Fläche von in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten ist unzulässig.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA4 gilt eine abweichende Bauweise. Bauliche Anlagen und Gebäude sind dabei entlang der festgesetzten Baulinien zu errichten, also grenzständig zu Flurstück 1324 bzw. geschlossen an die bestehenden Baukörper.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 durch z.B. Wintergärten, an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 gilt die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch die o.g. Anlagen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m lediglich für die südwestliche Baugrenze gegenüber der mit „St/Cp“ gekennzeichneten Fläche.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Überschreitung der vorderen und hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) allgemein zulässig. Dabei ist in einem untergeordneten Maße die Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten um bis zu maximal 1,50 m Tiefe und in der Breite in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite zulässig. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Vorbauten ist um bis zu maximal 2,00 m Tiefe zulässig. Als vordere Baugrenze gilt dabei die straßenseitige Baugrenze entlang der Schützenstraße sowie als hintere Baugrenze die von der Schützenstraße abgewandte Baugrenze.

4. Stellplätze, Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze (St), Carports (Cp), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St“, „Cp“, „Ga“ bzw. „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 65 BauO NRW)

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind in den Vorgartenzonen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen erschließender Straße (mit „GFL“ gekennzeichneter Privatweg) und Bebauung.
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in den rückwärtigen Bereichen (die von der erschließenden Privatstraße abgewandte Grundstücksfläche) die nach Landesrecht baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen im Sinne des § 65 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind, außer in den Vorgärten nach Ziffer 5.2, die nach Landesrecht baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen im Sinne des § 65 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

**6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn ein unabhängig befahrbarer Stellplatz je Wohneinheit auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachgewiesen wird.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 dürfen Stellflächen und Wegestrukturen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern ausgeleuchtet werden.

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähige Pflasterung) zu errichten.

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

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

- 9.1 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 bis 10, aufweisen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

- 9.2 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den unter Ziffer 9.1 getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um einen entsprechenden Schallschutz gemäß der DIN 4109 zu erzielen.

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

- 10.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche zur nördlichen Plangebietsgrenze als Sichtschutz und zur Einfriedung standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (siehe textlicher Hinweis) mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe in Form einer mindestens einzeiligen Hecke

anzupflanzen. Zulässig ist darüber hinaus eine Mischbepflanzung aus Sträuchern und schmalkronigen Laubbäumen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 10.2 Von den getroffenen Festsetzungen unter Ziffer 10.1 darf abgewichen werden, sofern die jeweiligen Grundstückseigentümer (Nachbarn) im Einvernehmen und im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes NRW (§§ 32 ff. NachbG NRW) anderslautende Vereinbarungen zum Anpflanzgebot als Einfriedung treffen.
- 10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen standortgerechte, mindestens einzeilige Hecken gemäß Pflanzliste (siehe textlicher Hinweis) mit einer Höhe bis 1,5 m anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 10.4 Tiefgaragen sind, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Wege- und Platzstrukturen, Terrassen, Kellerschächten, notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen) oder sonstigen versiegelten Flächen (wie z.B. Kinderspielflächen) mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken. Bei der Anpflanzung von Bäumen auf der Tiefgaragendecke ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm (zzgl. Drainschicht) im Bereich der Pflanzungen zu erhöhen.

Die Tiefgaragendecken sind als intensive Dachbegrünung gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und/oder Rasen sowie standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Gehölzen und / oder Bäumen zu begrünen.

Die fachgerechte Ausführung der intensiven 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.

II. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO)

1.1 Dachformen und Dachneigungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4 sind ausschließlich Flachdächer (FD) bis zu 10° Dachneigung oder Pultdächer (PD) bis zu 25° Dachneigung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.

1.2 Dacheindeckungen

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.) nicht betroffen.

1.3 Baukörpergestaltung

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten.

1.4 Einfriedungen

In den privaten Gärten der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich mit dem Anpflanzgebot im WA3. Zäune in Form von offenen Einfriedungen (z.B. Maschendraht oder Metallgitter) sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

Mauern als Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der Achse der erschließenden Straße (öffentlich und privat) zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen erschließender Straße (mit „GFL“ gekennzeichneten Privatweg bzw. öffentliche Verkehrsfläche „Schützenstraße“) und Bebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Achse der mit „GFL“ gekennzeichneten Privatstraße zulässig, wenn die zur Privatstraße zugewandte Mauerseite mit Kletter- oder Heckenpflanzen eingegrünt ist. Rankhilfen und Rankgerüste sind zur Eingrünung zulässig.

1.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

III. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Sichtfreihaltung

Die nachrichtlich übernommenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind gemäß RAST 06 in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

IV. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Untere 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.

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 mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Baufeldräumungen (Abbruch von Gebäuden) sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Niederschlagsentwässerung

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 anfallenden Niederschlagswässer sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen

Es wird empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten (architektonische Selbsthilfe). Ist dies nicht möglich, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 oder teilverglaste Vorbauten) vorzusehen. Es sind ferner die Festsetzungen gemäß Ziffer 9 zu berücksichtigen.

Baumschutzsatzung

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.

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.

Pflanzliste

Schmalkronige Laubbäume (2. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i> 'Scanlon'	Rot-Ahorn 'Scanlon'
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Eberesche
<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	Thüringer Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche Frans Fontaine
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne, 'Chanticleer'

Sträucher für freiwachsende Strauchhecken

<i>Cornus mas</i>	Kornelkische
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Saalweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

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

Es sind für das Anpflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zusätzlich folgende Arten zur Pflanzung von Schnitthecken zulässig:

<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Glanzmispel spec.</i>	Photinia
<i>Thuja occidentalis spec.</i>	Lebensbaum
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse

Bebauungsplan Nr. 263 "Schützenstraße"

