

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/184
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss	

14.03.2018 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 3.1

Herr Burchartz erklärte, dass dem Beschlussvorschlag nicht zugestimmt werde, da eine Bebauung von Grünflächen abgelehnt werde. Zugleich stellte er folgenden Antrag:

„Die Fraktion Allianz für Hilden stellt bzgl. WP 14-20 SV 61/184 den Antrag unter Bezug auf § 17 BauNVO die GRZ von 0,4 auf dem gesamten Flurstück einzuhalten.

Begründung:

In dem vorgelegten Bebauungsplan ist das Flurstück 1625 lediglich ab einer fiktiven Linie (ca. 30 m nach Osten) berücksichtigt. (Siehe Plan) Es bleibt unklar, ob das Grundstück westlich dieser fiktiven Trennlinie die GRZ von 0,4 einhält.

Daher ist z.B. durch entsprechende Versetzung der fiktiven Trennlinie oder durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die nach § 17 BauNVO erforderliche GRZ von 0,4 per Saldo auf dem gesamten Grundstück einzuhalten ist.

Siehe hierzu auch Sitzungsvorlage o.a. Schreiben des Bundes v. 09.02.2018 und Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.6 lfd. Nr. 4 (bzgl. GRZ) und lfd. Nr. 8 (zum ehemaligen Hühnerstall).“

Die Herren Joseph und Buchner sowie Frau Vogel und Frau Schlottmann erklärten für ihre Fraktionen Zustimmung zum Beschlussvorschlag. Dieses Bebauungsplanverfahren habe gezeigt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Kompromiss gefunden werden kann, der einen Interessenausgleich für Anwohner und Bauträger und die sonstigen Beteiligten darstellt.

Herr Hanten führte aus, dass der Beschlussvorschlag abgelehnt werde, da für diesen Bereich lediglich eine straßenbegleitende Bebauung gewünscht werde.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung auf.

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 Geräusentwicklung 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 immissionsschutzrechtlichen 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,

- schwellefreie 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 lediglich 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 eingemischt 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 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 (Fahrzeubbewegungen, Türeenschlagen 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 eingestufteten 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 zu 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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

15 Ja-Stimmen und

2 Nein-Stimmen (Fraktion Allianz für Hilden, Fraktion Bürgeraktion)