

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 01.10.2018  
AZ.: IV/61-Pe\_B-Plan 10D\_(O)

WP 14-20 SV 61/202

## Beschlussvorlage

### **Bebauungsplan Nr. 10D für den Bereich "südlich der Feldstraße": Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss**

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

21.11.2018

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

12.12.2018

Entscheidung

## Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

21.11.2018

Rat der Stadt Hilden

12.12.2018

Anhang\_1\_Stellungnahme\_Kreis\_Mettmann  
Anhang\_2\_Stellungnahme\_Bezirksplanungsstelle  
Anhang\_3\_Protokoll\_Bürgeranhörung\_10D  
Anhang\_4\_Begründung\_(O)\_B-Plan\_10D  
Anhang\_5\_Textl\_Fests\_(O)\_B-Plan\_10D  
Anhang\_6\_B\_Plan\_Entwurf\_10D\_Legende  
Anhang\_7\_B\_Plan\_Entwurf\_10D\_A3

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

**1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**

**1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 19.06.2018**

Zum Thema Altlasten gab die untere Bodenschutzbehörde die Anregung, die Textpassage in der Entwurfsbegründung sowie die textliche Festsetzung zu aktualisieren.

*Die vorgeschlagenen Formulierungen werden in die Entwurfsbegründung und die textlichen Festsetzungen übernommen.*

Das Kreisgesundheitsamt wies auf die Notwendigkeit hin, aufgrund der erhöhten Schallimmissionen durch die angrenzende Ellerstraße, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Zudem sollten Schlafräume und Kinderzimmer möglichst an der schallabgewandten Seite angeordnet werden.

*Ein schalltechnisches Gutachten wurde in Auftrag gegeben und in den Bebauungsplanentwurf inkl. der textlichen Festsetzungen sowie in den Entwurf der Begründung eingearbeitet.*

*Bezüglich der Empfehlung der Verortung von Schlafräumen/ Kinderzimmer wurde ein textlicher Hinweis zum Thema Lärmschutz ergänzt.*

Des Weiteren wurden keine Bedenken geäußert.

**2. die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 21.06.2018 werden zur Kenntnis genommen.**

**3. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10D gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden, werden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu diesem Entwurf um Stellungnahme zu bitten.**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Feldstraße im Norden, durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 461, 169, 385, 172, 173, 174 und 309 im Süden, durch die östliche Grenze der Flurstücke 461 und 309 im Osten und durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 296 und 309 im Westen (alle Flurstücke in Flur 51 der Gemarkung Hilden).

Das Ziel der Bauleitplanung ist es, das Planungsrecht an das moderne Städtebaurecht anzupassen, das Nachverdichtungspotenzial zu definieren sowie gleichzeitig mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 01.10.2018 zugrunde.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt an der Feldstraße und damit innerhalb der sog. „Nördlichen Unterstadt“. In unmittelbarer Nachbarschaft östlich vom Plangebiet befindet sich der Denkmalbereich „Ellerstraße“ mit den eingetragenen Denkmälern Ellerstraße Nr. 13 (Flurstück Nr. 147; Flur 51) und Nr. 14 (Flurstück Nr. 2; Flur 58) sowie südlich des Plangebietes das Wilhelm-Fabry-Museum mit der Historischen Kornbrennerei.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.02.2014 den Aufstellungsbeschluss und am 02.05.2018 die Erweiterung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 10D beschlossen. Bekanntgemacht wurde der geänderte Aufstellungsbeschluss am 16.05.2018.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde als Bürgeranhörung am 21.06.2018 durchgeführt. Das Protokoll der Bürgeranhörung ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 15.05.2018 bis zum 18.06.2018 wurde vom Kreisgesundheitsamt eine Aussage bezüglich der Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs der Ellerstraße auf das Plangebiet gefordert. Aufgrund dessen wurde das Büro „Graner+Partner Ingenieure“ aus Bergisch Gladbach mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass die Immissionen der umliegenden Straßen und der nahegelegenen Bahntrasse die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet teilweise um bis zu 7 dB überschreiten. Deshalb schlägt er vor, im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen festzusetzen. In diesem bereits bebauten Bereich würden sich bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden nur passive Schallschutzmaßnahmen anbieten. Das heißt, dass an Gebäudefassaden und Außenbauteilen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/ bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen sind. Zur planungsrechtlichen Umsetzbarkeit wurden vom Gutachter Lärmpegelbereiche im Plangebiet bestimmt und Formulierungsvorschläge für textliche Festsetzungen erarbeitet, welche in den Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung aufgenommen wurden.

Aus der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen keine weiteren Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung wurden aber aufgrund der eingeholten Informationen und Hinweise an einigen Stellen überarbeitet bzw. ergänzt.

Die Bezirksplanungsstelle hat in ihrem Schreiben vom 08.06.2018 gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken erhoben und gegen eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans keine Einwände vorgebracht (siehe Anlage).

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes ist nun auf einem Stand, der eine öffentliche Auslegung möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage Anfang des Jahres 2019 möglich.

gez.  
Birgit Alkenings  
Bürgermeisterin

Wir sind das ne-

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin

Fachbereich Planung  
40721 Hilden

Ihr Schreiben	15.05.2018	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1	Zimmer	3.115
Datum	19.06.2018	Tel. 02104 99-	2607
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	2607
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

## Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

### Stadt Hilden

**Bebauungsplan:** Nr. 10D  
**Bereich:** südliche Feldstraße  
**Beteiligung:** gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

### Untere Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den BP 10 D keine Bedenken. Die geplanten Versickerungen des Niederschlagswassers sind vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### Untere Immissionsschutzbehörde:

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

(Hinweis: die Begründung sollte redaktionell überprüft werden, s. z.B. die Kopfzeile der Begründung.)

**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

...

...

## **Untere Bodenschutzbehörde:**

### **Allgemeiner Bodenschutz:**

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

### **Altlasten:**

Gegen die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken, wenn folgende Textpassagen angepasst werden:

Unter 6.2 der Begründung empfehle ich folgende Formulierung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 2017) die Fläche mit der Nummer 35570/7 Hi (Klasse 2: Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung). Im Vorfeld der Umnutzung des Grundstücks wurde im September 2012 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Nutzung als Handel mit Brennstoffen, vor Allem mit Kohle, ist in den '50er und '60er Jahren nachweisbar. In den '80er Jahren war ein Werkstattbetrieb ansässig. Die Untersuchungen orientierten sich an der Vornutzung. Es wurden Auffüllungshorizonte beschrieben, die erhöhte Gehalte an Blei und Benzo(a)pyren enthielten. Da durch die Grundstücksversiegelung und die bisherige Nutzung keine Gefahren für die Umwelt vorhanden waren, ist bei den zukünftig geplanten Umbaumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung erforderlich, welche die vollständige Beseitigung der belasteten Bereiche überwacht. Anschließend werden keine weiteren altlastentechnischen Maßnahmen erforderlich sein.

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Bereich der im Altlastenkataster geführten Flächen ist weiterhin die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen bitte ich um folgende Änderung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 2017) die Fläche mit der Nummer 35570/7 Hi (Klasse 2: Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung). Im Rahmen konkreter Baugenehmigungs- sowie Nutzungsänderungsverfahren im Bereich dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung zu beteiligen.

### **Kreisgesundheitsamt:**

Die Begründung enthält Angaben zu der Lärmbelastung des Plangebiets. Insbesondere im östlichen Bereich ist mit erhöhten Schallimmissionen durch die angrenzende Ellerstraße zu rechnen. Da davon auszugehen ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete in den entsprechenden Teilen des Plangebiets überschritten werden, sollten für diese Bereiche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden (nach DIN 4109).

Zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sollten außerdem möglichst an den schallabgewandten Seiten angeordnet oder es sollten schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorgesehen werden (nach der VDI 2719 sind diese bei nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) vorzusehen (vergl. hierzu den  $L_{\text{night}}$ ).

### **Untere Naturschutzbehörde:**

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

### **Planungsrecht:**

Der neue rechtskräftige Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, einen kleineren Teil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ dar.

Der Bebauungsplan Nr. 10D wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Gegen die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie von der Stadt Hilden beantragt, bestehen keine Bedenken.

Ihre Anfrage gem. § 34 Abs. 1 und 5 LPlIG zwecks Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde auf dem Dienstweg am 23.05.2018 ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung Düsseldorf weitergeleitet.

Im Auftrag

Kühn



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeisterin der Stadt Hilden  
40708 Hilden

über den

Landrat des Kreises Mettmann  
40806 Mettmann

IV/61

STADT HILDEN  
Poststelle  
26. Juni 2018  
Amt ..... Anl. *97i*

Kreis Mettmann  
18. Juni 2018  
Zeichen:

*W 2.02.18*  
*27*

Datum: 08.06.2018

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

32.02.01.01-2204-1589  
bei Antwort bitte angeben

Herr Axt

Zimmer: 394

Telefon:

0211 475-2355

Telefax:

0211 475-2982

dietmar.axt@

brd.nrw.de

**Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen**

Bebauungsplan Nr. 10D (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für den Bereich „südlich der Feldstraße“

Ihr Schreiben vom 15.05.2018 / Ihr Zeichen: IV/61\_10D\_PE

Gegen den von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG vorgelegten o.g. Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dietmar Axt

Gesehen und weitergeleitet  
M. J. Mann, den *21.06.18*  
Kreis Mettmann  
Becklerat  
Im Auftrag

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klevert Straße

**Planungs- und Vermessungsamt**

IV/61.1- Peter

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D für den Bereich „südlich der Feldstraße“****Bürgeranhörung am 21.06.2018****Protokoll**

Hilden, den 26.06.2018

Am 21.06.2018 fand in der Cafeteria des Bürgerhauses der Stadt Hilden (Mittelstraße 40) ab 18.00 Uhr eine Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) statt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Planbereiches wurden Schreiben an die Gewerbetreibenden, Haushaltsvorstände und Eigentümer versandt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Circa 50 Bürgerinnen und Bürger
2. Mitglieder des Rates bzw. des Stadtentwicklungsausschusses:  
Hr. Burchartz, Hr. Weber, Fr. Hebestreit, Hr. Greve-Tegeler, Hr. Schreier, Hr. Reffgen ab 18:30, Hr. Kalversberg (sachkundiger Bürger STEA)
3. Vertreter der Verwaltung: Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Peter

**Hinweise:**

Um die Lesbarkeit und die Verständlichkeit des Protokolls nicht zu erschweren, wird durchgehend die männliche Form für beide Geschlechter verwendet.

Auf die Nennung von weiteren Namen wird aus Datenschutzgründen ebenfalls verzichtet.

---

Herr Groll eröffnete die Veranstaltung um 18.00 Uhr. Er stellte die Mitarbeiter der Verwaltung vor und erläuterte den Ablauf des Abends.

Es wurde erklärt, dass von der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll erstellt werde und man das Bebauungsplanverfahren auf der Internetseite [www.hilden.de/stadtplanung](http://www.hilden.de/stadtplanung) öffentlich dokumentiere.

Frau Peter stellte in Form einer PowerPoint-Präsentation den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und den aktuellen Verfahrensstand vor. Daraufhin wurde die Lage des Plangebiets, dessen Umgrenzung sowie die aktuelle planungsrechtliche Situation durch den „über-

geleiteten“ Bebauungsplan Nr. 10A (1962) dargelegt. Weiterhin wurden das Planungsziel und die Notwendigkeit des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10D erläutert.

### Diskussion

Ein Bürger fragte, ob die Firma Waldner die Grenzen des künftigen Bebauungsplans mit ihrem Bauvorhaben einhalten wird.

- Es wurde erläutert, dass sich die Planung gänzlich einfügt. Die Rahmenbedingungen wurden vor Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauträger Waldner Wohnungsbau GmbH abgestimmt.

Ein Teilnehmer erkundigte sich, warum der Bebauungsplan vor der Erteilung der Baugenehmigung aufgestellt werden musste.

- Herr Groll erklärte, dass der alte Bebauungsplan Nr. 10A sehr interpretationsfähig war. Nur durch die Aufstellung des Bebauungsplans 10D konnte das Baukonzept der Firma Waldner reduziert werden.

Jemand wies darauf hin, dass es ohnehin keine freien Baugrundstücke mehr für Neubauten im Geltungsbereich gäbe.

- Herr Groll erklärte, dass es noch kleinere Baulücken sowie die teils noch freien Hintergelände gäbe. In diesen Bereichen und auch bei Abriss und Neubau, würden mehr Festsetzungen benötigt und damit ein moderner Bebauungsplan.

Ein Bürger erkundigte sich, warum nur der südliche Bereich der Feldstraße miteinbezogen wurde und was für ein Baurecht auf der nördlichen Seite bestehe.

- Es wurde erläutert, dass sich die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 10D an den Grenzen des alten Bebauungsplanes Nr. 10A orientieren. Auf der nördlichen Seite der Feldstraße gäbe es keinen Bebauungsplan, sodass dieser Bereich aktuell nach § 34 BauGB beurteilt würde. Es bestehe derzeit keine Veranlassung dies zu ändern.

Anschließend erkundigte sich ein Bürger, warum die Stadt Hilden die Bebauung der Gärten im Geltungsbereich verhindern wolle.

- Herr Groll erklärte, dass die Gärten langfristig entsiegelt werden sollen. Das betreffe im Speziellen heute schon übermäßig versiegelte Grundstücke. Eine Bebauung sei mit dem Bebauungsplan Nr. 10D weiterhin möglich, allerdings eingeschossig, maximal bis zu drei Meter hoch und mit dem Abstandsflächennachweis auf dem eigenen Grundstück bei Einhaltung einer GRZ von 0,4 auf das gesamte Grundstück gerechnet.

Es wurde gefragt, warum die Poststraße Nr. 20/22 zum Geltungsbereich zählt, nicht aber die danebenliegenden Hausnummern (Poststraße Nr. 16, 18 etc.)

- Frau Peter erinnerte, dass der Geltungsbereich beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10D im Jahr 2014 die Poststraße zunächst unberücksichtigt lies. Als Anfang des Jahres 2018 der Bestand genauer untersucht wurde, um einen Bebauungsplanentwurf für das Gebiet auszuarbeiten, wurde die Notwendigkeit deutlich, den Geltungsbereich zu erweitern. Die Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Feldstraße Nr. 17 und 19 sind stark mit dem Grundstück Poststraße Nr. 20/22 verwoben. Um eine nachhaltige und sinnvolle Neuordnung in dem Gebiet zu erreichen, war es aus Sicht der Verwaltung unabdingbar, dieses Grundstück in die Planung miteinzubeziehen. Im WA2 (Poststraße 20/22) sei aber sozusagen „nur“ der Bestand festgeschrieben worden.

Ein Bürger erkundigte sich näher nach der Festsetzung für das WA1 bezüglich des Hintergeländes. Er fragte sich, was eine eingeschossige Bebauung sein könnte, abgesehen von einer Garage?

- Herr Groll erklärte, dass dies bspw. ein Bungalow sein könnte.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung wollte wissen, ob Garagen oder Spielplätze als versiegelte Flächen gelten würden.

- Es wurde geantwortet, dass Garagen als versiegelte und Spielplätze als teilversiegelte Flächen bei der GRZ-Berechnung gelten. Herr Groll nahm die anschließende Anregung, offenporige Belagsarten für die Erstellung von Parkplätzen und Zufahrten im Bebauungsplan festzuschreiben, entgegen.

Ein Bürger fragte, warum die Stadt Hilden von der Firma Waldner nicht verlangen konnte, eine Tiefgarage auf dem Grundstück Feldstraße Nr. 1/1a zu bauen.

- Die Verwaltung erläuterte, dass durch eine Tiefgarage nicht unbedingt mehr Stellplätze entstehen würden und diese sehr teuer in der Erstellung sei. In der Nachbarschaft gäbe es fast ausschließlich oberirdische Stellplätze/ Garagen. Somit wäre eine solche Forderung nicht gerechtfertigt gewesen.

Im Weiteren wurde gefragt, ob die Firma Waldner die festgesetzten 20% Grünfläche bei ihrem Bauvorhaben einhalten würde.

- Dies konnte bestätigt werden.

Daran anschließend wurde gefragt, wo die Firma Waldner ihre Zufahrt zu den im Hintergelände liegenden Stellplätzen bauen wird.

- Herr Groll zeigte an dem vorgestellten Plan, dass die Zufahrt direkt westlich des „Ponystalls“, also an der nord-östlichen Ecke des Grundstücks (neben dem Baufeld) erstellt werden soll.

Ein Bürger erkundigte sich, wie viele Bäume durch den Neubau der Firma Waldner gefällt werden müssen.

- Vier Straßenbäume wurden durch das Bauvorhaben gefällt und drei neue Bäume werden im Straßenraum ersatzweise gepflanzt, erläuterte Frau Peter.

Ein Anwohner berichtete von einer Anfrage in Bezug auf das Grundstück Feldstraße Nr. 15, welche Bebauungsmöglichkeiten es gäbe. Dieser klagte darüber, dass er seit einem halben Jahr keine Antwort von der Verwaltung bekommen hätte.

- Es wurde an diesem Beispiel nochmals erklärt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 10D folgende Möglichkeiten zur Bebauung des hinteren Bereiches im WA1 bestehen: eingeschossig, bis zu drei Meter hoch und mit Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück. Dabei müsse immer die GRZ und der Grünflächenanteil von 20% im Auge behalten werden. Bei einem sehr schmalen Grundstück wie dem betrachteten, sollte man sich ggfs. als Eigentümer dementsprechend auf die Erhaltung/Modernisierung des Bestandes konzentrieren.

Eine förmliche Anfrage (Bauanfrage o.ä.) sei dem Planungs- und Vermessungsamt für das Grundstück Feldstraße Nr. 15 nicht bekannt.

Ein anderer Teilnehmer der Veranstaltung wies auf einen Höhenunterschied zwischen Feldstraße Nr. 1/3 und den Grundstücken Nr. 3c-3e Ellerstraße von 60-70cm hin. Es wurde in diesem Zusammenhang gefragt, welcher Bezugspunkt in dem neuen Bebauungsplan 10D gelte.

- Der Bezugspunkt befinde sich aktuell auf der Mitte der Feldstraße, dieser werde aber zum Offenlagebeschluss noch einmal eingehend geprüft und im Bebauungsplan dargestellt.

Ein Bürger erkundigte sich, ob die Firma Waldner einen Spielplatz erstellen müsse und ob dieser zum Grünflächenanteil dazu gerechnet werden könne.

- Es wurde von der Verwaltung berichtet, dass die Firma Waldner grundsätzlich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus einen Spielplatz hätten bauen müssen. Eine Analyse habe aber gezeigt, dass in unmittelbarer Nähe zu diesem Grundstück mehrere weitaus attraktivere/größere Spielmöglichkeiten zu finden seien. In Absprache mit der Firma Waldner habe man sich darauf geeinigt, dass anstelle eines kleinen Spielplatzes eine ansprechende grüne Aufenthaltsfläche für Bewohner jeden Alters angelegt werden soll. Diese zähle natürlich auch zum Grünflächenanteil von 20%.

Es wurde weiterhin gefragt, ob jetzt nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10D noch nach dem alten Baurecht gebaut werden dürfe.

- Dies verneinte Herr Groll. Man müsse sich ab jetzt nach dem neuen Planungsziel richten.

Ein Bürger wollte wissen, wie lange dieses Bebauungsplanverfahren voraussichtlich noch dauern wird.

- Frau Peter erläuterte, dass die Offenlage voraussichtlich im Herbst/Winter 2018 stattfinden wird. Der Satzungsbeschluss würde dementsprechend Anfang 2019 gefasst werden können.

Ein Anwohner wollte wissen, warum noch ein Teil des Altgebäudes auf dem Grundstück der Firma Waldner stehe, obwohl die Baustelle schon vor Wochen eingerichtet wurde?

- Dies konnte von Seiten des Planungs- und Vermessungsamtes nicht beantwortet werden. Es wird jedoch vermutet, dass sich der Abriss aufgrund der Altlastensituation auf dieser Fläche verzögern könne. Der Kreis Mettmann müsse bei Verdachtsflächen vor dem Eingriff in den Boden immer beteiligt werden. Die Beaufsichtigung der Abrissarbeiten sei aber kein Teil eines Bebauungsplanverfahrens.

Daraufhin wurde direkt nachgefragt, welche Altlasten sich auf diesen Grundstücken befinden könnten. Welche Nutzungen habe es dort in der Vergangenheit gegeben?

- Herr Groll berichtete von dem früheren Brennstoff-Handel vor Ort. Die Untersuchung einer Verdachtsfläche heißt nicht, dass es Altlasten gibt. Genau das möchte man herausfinden.

Von Seiten der Bürgerschaft kam die Frage auf, warum der Bebauungsplan Nr. 10A nicht schon vorher aktualisiert wurde und warum es auf der nördlichen Seite der Feldstraße gar keinen Bebauungsplan gäbe.

- In beiden Bereichen bestand bisher kein Änderungs- bzw. Aufstellungsbedarf. Der Bauantrag der Firma Waldner hat die Notwendigkeit aufgezeigt, einen neuen Bebauungsplan für den Bereich südlich der Feldstraße aufzustellen. Im Bereich nördlich der Feldstraße

kann bis heute gut mit dem § 34 BauGB gearbeitet werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans läge derzeit kein Auftrag vor.

Ein Bürger fragte daraufhin, ob mit dem neuen Bebauungsplan die Möglichkeit bestünde, sämtliche Gebäude im rückwärtigen Bereich auszuschließen?

- Im Prinzip sei dies möglich, erläuterte Herr Groll. Man müsse dann die hinteren Grundstücke im Bebauungsplan als Grünfläche ausweisen. Diese Festsetzung würde aber einen zu starken Eingriff in das Baurecht/ Eigentumsrecht bedeuten. Die Stadt müsse anschließend viel Geld in die Hand nehmen, um Entschädigungszahlungen an die Eigentümer zu leisten. Dieses Geld stehe aber nicht zur Verfügung. Die Anregung, die Hintergelände frei von Bebauung zu halten, wurde aber trotzdem aufgenommen.

Es wurde in Bezug darauf gefragt, ob es eine rechtliche Möglichkeit gäbe, gegen Gebäude im Hinterland vorzugehen. Vielleicht sei die Erhöhung des Grünflächenanteils von 20% auf einen höheren Wert eine Idee?

- Die Verwaltung erklärte, dass jeder Bürger nach Satzungsbeschluss die Option hätte ein Normenkontrollverfahren anzustoßen.  
Die Erhöhung des Mindestwertes von 20% Grünfläche im hinteren Bereich würde für die Eigentümer von kleineren Grundstücken einen zu großen Eingriff in deren Eigentumsrecht bedeuten. Dementsprechend wurde versucht ein Kompromiss zu finden.

Abschließend erkundigte sich ein Anwohner, welcher Handwerksbetrieb im Gebiet läge und ob von dort die anhaltende Lärmbelästigung durch das Geräusch einer Kreissäge kommen könne.

- Bei dem Handwerksbetrieb im Plangebiet handle es sich um einen Malerbetrieb. Im Nachgang der Veranstaltung konnte ausgeschlossen werden, dass dieser Betrieb die beschriebene Geräuschquelle sein könnte. Weitere Handwerksbetriebe befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10D.

**Herr Groll dankte allen Teilnehmern für ihr Interesse und ihre Beiträge. Er beendete die Veranstaltung um 18:55 Uhr. Er wies nochmals auf die Möglichkeit hin, ein Protokoll der Bürgeranhörung zu erhalten. Ebenso verwies er auf die Verwendung des Protokolls im weiteren Aufstellungsverfahren.**

**Bebauungsplans Nr. 10D**  
**für den Bereich südlich der Feldstraße**  
**im Stadtteil Hilden - Mitte**

Stand 01.10.2018



**BEGRÜNDUNG**

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planverfahren
5. Planinhalte
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Erschließung und Verkehr
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
  - 5.4 Immissionsschutz
6. Umweltbelange
  - 6.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation
  - 6.2 Boden, Altlasten und Wasser
  - 6.3 Klima und Luft
  - 6.4 Kultur- und Sachgüter
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 7.654m<sup>2</sup> groß und liegt im Bereich der „Nördlichen Unterstadt“, nordwestlich der Hildener Innenstadt. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Feldstraße im Norden, durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 461 und 309, durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 461, 169, 385, 172, 173, 174 und 309 im Süden sowie im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 309 und 296 (alle Flurstücke in Flur 51 der Gemarkung Hilden).

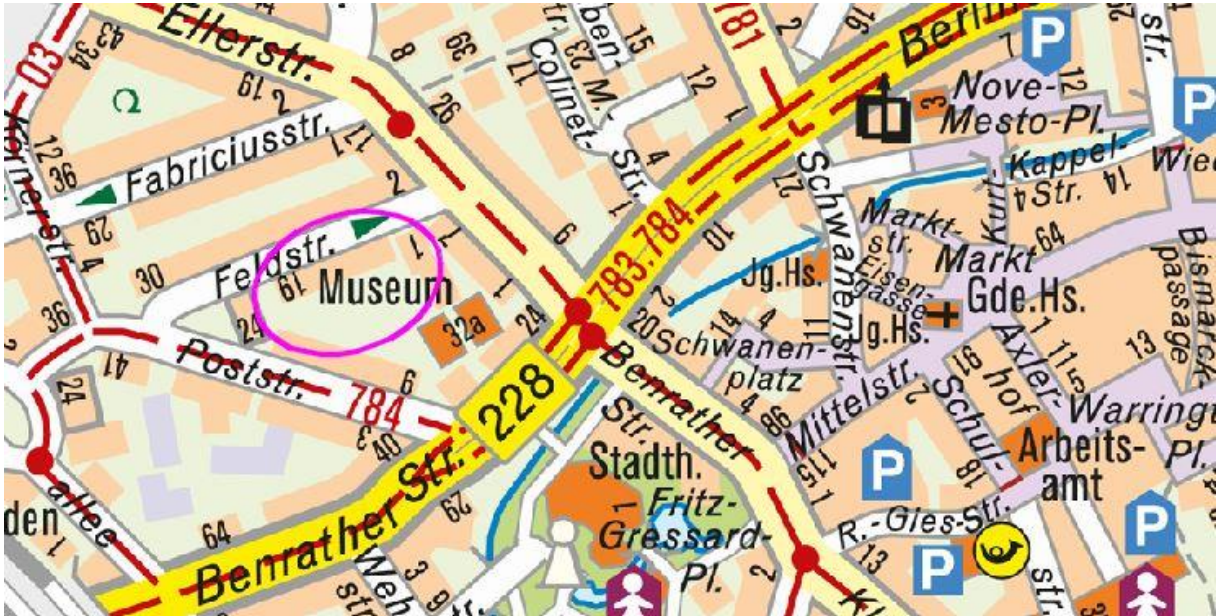


ABB. 1: AUSZUG STADTKARTE HILDEN

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann



ABB. 2: PLANGEBIETSGRENZE (AUSZUG KATASTER)

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann

Die Feldstraße, welche das Plangebiet nördlich begrenzt, ist eine Anliegerstraße. Östlich mündet diese in die viel befahrene Hauptstraße „Ellerstraße“ (L 85).

In unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Plangebietes befindet sich der „Denkmalbereich Ellerstraße“ mit den eingetragenen Denkmälern Ellerstraße Nr.13 und Nr.14 sowie südlich des Plangebietes das Wilhelm-Fabry-Museum mit der Historischen Kornbrennerei (ebenfalls in der Denkmalliste der Stadt Hilden).

Im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich reine Wohnhäuser. Nur bei dem Wohnhaus Feldstraße Nr.19 ist im rückwertigen Bereich (Hinterhof) die kleine Werkstatt eines Malerbetriebes zu finden.

Bei dem Gebäude Feldstraße Nr.5-7 handelt es sich um das ehemalige Krankenkassengebäude der AOK, weshalb dieses Grundstück im Flächennutzungsplan derzeit noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird. Im Jahr 1999 wurde es jedoch in ein Wohnhaus (ohne Bebauungsplanverfahren) umgewandelt, als die AOK ihren Sitz an diesem Standort aufgegeben hat.



FOTO: ELLERSTRAßE 7 (PONYSTALL)



FOTO: FELDSTRAßE NR. 5-7



FOTO: FELDSTRAßE NR. 9-17

Durch die Erweiterung des Plangebietes (Beschluss 02.05.2018) wurde das Flurstück Nr. 309 zum Geltungsbereich einbezogen. Diese Erweiterung ist dem Umstand geschuldet, dass die Gebäude in den straßenabgewandten Bereichen der Grundstücke Feldstraße Nr. 17

(Flurstück Nr. 298) und Nr. 19 (Flurstück Nr. 296) und der Poststraße Nr. 20/22 (Flurstück Nr. 309) teilweise die Grundstücksgrenzen überschreiten. Um zukünftig eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 10D herbeiführen zu können, musste das Flurstück an der Poststraße somit nach näherer Untersuchung des Bestandes in das Plangebiet aufgenommen werden.

Bei dem Gebäude Poststraße Nr.20/22 handelt es sich ebenfalls um ein Wohnhaus. Die Stellplätze zu diesem Objekt sind größtenteils im Kellergeschoss sowie in Garagen untergebracht (vom Hof anfahrbar).

## **2. Bisheriges Planungsrecht**

### **REGIONALPLAN**

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD 2018) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

In der textlichen Darstellung (Legende und Kategorisierung) zum Regionalplan wird diese Flächenbezeichnung wie folgt definiert:

„Allgemeine Siedlungsbereiche – ASB Vorranggebiete

- Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen...“ (vgl. RPD 2018; S. 266)

Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10D somit überein.

### **LANDSCHAFTSPLAN**

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

### **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Das Grundstück (Flurstück Nr.385) auf dem das umgenutzte Gebäude der ehemaligen Krankenkassenverwaltung steht, sowie das danebenliegende Flurstück Nr.169, sind als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ gekennzeichnet (siehe Abbildung 3).

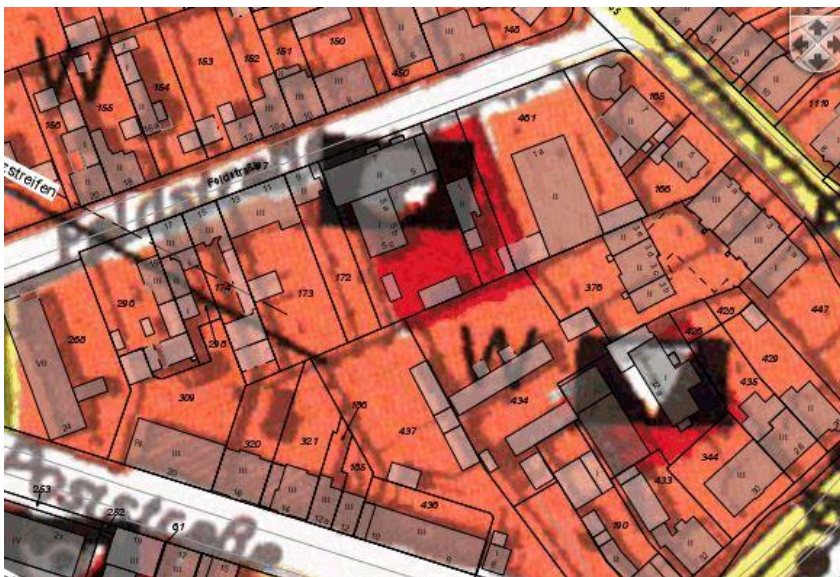


ABB. 3: DARSTELLUNG FNP 1993 (AUSZUG)

### **GRÜNORDNUNGSPLAN**

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet, da sich in diesem keine bedeutsamen Grünflächen und Grünverbindungen befinden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des kompakten Siedlungsgebietes selbst von den zentralen Teilen der Innenstadt maximal 2 km Fußweg (ca. 1-1,4 km Luftlinie) bis zu den Naherholungsgebieten zurückzulegen sind (GOP S:7; 2001).

### **BEBAUUNGSPLAN**

Das Plangebiet selbst liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10A aus dem Jahr 1962.

Hierbei handelt es sich um einen „übergeleiteten“ Durchführungsplan, der naturgemäß noch nicht alle Elemente eines modernen Bebauungsplanes enthält.

Das betroffene Gebiet ist zunächst als „Wohngebiet“ ausgewiesen, mit bis zu III Geschossen in einer geschlossenen Bauweise entlang der Feldstraße. Dort ist zudem eine „Baufluchtlinie“ eingezeichnet, an die heran gebaut werden muss. Des Weiteren wird auf die Traufhöhe und Dachneigung einer bestehenden Bebauung verwiesen, die einzuhalten ist.

Was in dem übergeleiteten Durchführungsplan fehlt, sind Aussagen zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zu hinteren Baugrenzen oder Baulinien. Damit fehlen auch Aussagen zu Baumöglichkeiten auf den hinteren Teilen der zwischen 45m und 50m tiefen Grundstücken. Ebenso sind keine Aussagen zur maximalen Gebäudehöhe (und damit zur Einpassung in die Umgebung) enthalten.

### **SONSTIGES**

Das Strategische Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden weist den Standort in Bezug auf Nahversorgung, ÖPNV und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs als „optimal“ aus. (vgl. S.64-67; Planersocietät; 2010).

Das Steuerungskonzept von Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden macht keine konkreten Aussagen für die Feldstraße. Das Plangebiet liegt aber nicht in dem Bereich, in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollten (vgl. S. 33 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH).

Das Plangebiet grenzt östlich an den Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Ellerstraße (1989). Aus diesem Zusammenhang ergeben sich keine Restriktionen für die Planung, jedoch sollte bei den Inhalten des Bebauungsplanes auf einen harmonischen/weichen Übergang zum Gebäude Ellerstraße 7 (Ponystall) geachtet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Denkmäler in unmittelbarer Nähe: Ellerstraße Nr.12, Nr.13 und Nr.14.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und sich abzeichnender Strukturwandelprozesse /Aufgabe von alten Gewerbenutzungen sowie den interpretierbaren Festsetzungen des übergeleiteten Durchführungsplans ist davon auszugehen, dass in dem Gebiet die durchaus vorhandenen Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt werden sollen.

Um bei den sich andeutenden Umstrukturierungen Einfluss nehmen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 10D aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D soll zukünftig die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung in dem Plangebiet gewährleistet werden. Das Ziel der Bauleitplanung ist es somit, das Planungsrecht an das moderne Städtebaurecht anzupassen, das Nachverdichtungspotenzial zu definieren sowie gleichzeitig mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Wegen der innenstadtnahen Lage und der umliegenden dicht bebauten Grundstücke soll zukünftig auf eine geringere Bodenversiegelung geachtet werden. So sollen in den rückwärtigen von der Straße abgewandten Bereichen möglichst begrünte Flächen entstehen. Dies soll zum einen das städtische Mikroklima verbessern und zum anderen eine Ruhezone für die Bewohner gewährleisten. Diese Aufenthaltsräume sind z.B. in der Ecksituation der Feldstraße/ Ellerstraße wichtig, da dort ein hoher Lärmpegel aufgrund des Verkehrs herrscht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen damit gesichert werden. Dem Rücksichtnahmegebot wird auf diesem Wege ebenfalls entsprochen.

Im Weiteren soll die Tiefe der Baufelder vergrößert werden, um Immobilien mit zeitgemäßen Grundrissen errichten zu können.

Neubauten sollen sich in Bezug auf Höhe und Gestaltung (bspw. Fassade, Dachform und -neigung) in die nähere Umgebung einfügen.

#### **4. Planverfahren**

Um das oben beschriebene Planziel verwirklichen zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 10D auf Grundlage des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß §13a BauGB aufgestellt. Ein solches Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

- a) im Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- b) nicht durch den Bebauungsplan ein nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtiges Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan Nr. 10D diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von einigen der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der §13a BauGB bietet, Gebrauch zu machen. Es wird jedoch, trotz der Möglichkeit dieser Verfahrensart, nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung sicherzustellen.

Die durch diesen Bebauungsplan angestrebte Art der Nutzung weicht bereits jetzt innerhalb des Plangebietes teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Daher soll nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Die Regionalplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 08.06.2018 gegen die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß §34 Abs.1 und 5 Landesplanungsgesetz keine Bedenken erhoben und somit zugestimmt.

Es wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

## **5. Planinhalte**

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 10D soll die Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gelten. Damit sind auch zukünftig vornehmlich Wohngebäude vorgesehen; nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe oder Läden, welche zur Versorgung des Gebietes dienen, können beispielsweise gemäß §4 BauNVO die Hauptnutzung Wohnen ergänzen.

Ausgeschlossen werden hingegen im gesamten Geltungsbereich (WA1 + WA2) durch textliche Festsetzungen gemäß §4 Abs.3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um den Charakter des Gebiets weiterhin zu bewahren.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplanentwurf ist durch folgende Festsetzungen gekennzeichnet:

WA1: Im nördlichen Bereich (zur Feldstraße hin) ist ein 15 Meter tiefes Baufeld ausgewiesen, welches die vorhandene Bauflucht der Bestandsgebäude und die im Durchführungsplan festgesetzte Baufluchtlinie aufnimmt. Dadurch kommt circa auf der Hälfte dieser Grenze ein Versprung von knapp drei Metern zustande. Es wird – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 10A enthalten – durch eine Baulinie sichergestellt, dass entlang dieser Fluchten gebaut werden muss. Orientiert an der bestehenden Bebauung werden mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise in diesem Bereich festgeschrieben. Neubauten dürfen mit ihrem First nicht höher als 15 Meter (62m NHN) über dem Straßenniveau der Feldstraße errichtet werden. Der Bezugspunkt wird dementsprechend auf 47m NHN festgelegt.

Im Hintergelände der betreffenden Grundstücke der Feldstraße wird, ebenfalls in Anlehnung an die bestehenden Verhältnisse, eine eingeschossige, offene Bebauung festgelegt. Diese Bauten dürfen gemäß Bebauungsplan nicht höher als drei Meter sein. Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen sind dabei auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Für das gesamte WA1 soll eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung gelten. Die Grundstücke dürfen nur bis zu 40% bebaut werden, da eine textliche Festsetzung eine Überschreitung dieses Versiegelungsgrades ausschließt. Zudem wird durch textliche Festsetzung ein Grünflächenanteil von mindestens 20% als gestaltete Gartenfläche gesichert. Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel, in den rückwärtigen Bereichen möglichst begrünte Flächen entstehen zu lassen, Rechnung getragen.

WA2: Auf dem Grundstück zur Poststraße richten sich die Festsetzungen sowie das ausgewiesene Baufeld gänzlich nach der vorhandenen Bebauung. Es gilt eine GFZ von 1,2 und eine GRZ 0,4. Eine zwingende Drei-Geschossigkeit mit Satteldach soll auch zukünftig realisiert werden können. Eine geschlossene Bauweise und eine Baulinie an der Straßenbegrenzungslinie spiegeln ebenfalls die Bestandssituation wieder.

Die zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 10D spiegeln die Grundzüge der unmittelbaren Umgebungsbebauung wieder. Die jeweilige Festsetzung der Geschossanzahl

sowie die Festsetzung der Firsthöhe und der geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung gewährleisten das harmonische Einfügen von Neubauten in den Bestand. Eine negative Weiterentwicklung durch z.B. unverhältnismäßig hohe bzw. zu niedrige Bauten oder eine völlig andersartige Dachform wird somit zukünftig verhindert. Der ursprüngliche Charakter des Gebietes wird somit erhalten.

## **5.2 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Anliegerstraße „Feldstraße“ befindet sich im Norden und mündet östlich in die Landesstraße „Ellerstraße“ (L85). Im Westen ist die Feldstraße mit der Haupteerschließungsstraße „Poststraße“ verbunden. Die Feldstraße ist als „Einbahnstraße“ (Fahrtrichtung Ost) ausgewiesen und für den Fahrradverkehr in Gegenrichtung freigegeben.

Die Feldstraße liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone. Auf der Südseite der Feldstraße ist das Parken im Straßenraum auf den dafür ausgewiesenen Flächen erlaubt. Im Weiteren sind teilweise Stellplätze und Garagen im hinteren Bereich der Grundstücke für die Bewohner der Häuser angelegt. Eine Tiefgarage besteht im Plangebiet nicht.

Bei Neubebauung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sollen die notwendigen Feuerwehraufstellflächen auf dem eigenen Grundstück (nicht im öffentlichen Straßenraum) nachgewiesen werden, gleiches gilt für private Stellplätze, um den öffentlichen Straßenraum und die Straßenbäume zu schützen.

Da heute bereits der überwiegende Teil des Plangebietes bebaut und bewohnt ist, kann man nicht von einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Feldstraße ausgehen.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet gut an das Busliniennetz der Stadt Hilden angebunden. Der Haltepunkt „Fritz-Gressard-Platz“, an dem sich die Linien 783 (Hilden-Solingen), 785 (Düsseldorf-Hilden-Langenfeld), O3 (Hilden Erika-Siedlung) und 784 (Düsseldorf-Hilden-Haan-Wuppertal) treffen, ist nur ca. 250m (5 Gehminuten) vom Plangebiet entfernt. Die Haltestelle „Fabriciusstraße“ (Linie 785) ist ca. 120/140m vom Plangebiet entfernt.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

In den angrenzenden Erschließungsstraßen sind Leitungstrassen für Elektrizität, Gas, Wasser, Kommunikation für die Versorgung nach § 9 (1) Nr.12 BauGB und Abwasserkanäle (Schmutzwasser, Regenwasser) für die Entsorgung nach § 9 (1) Nr.14 BauGB verfügbar, die bereits der Ver- und Entsorgung der heutigen Bebauung dienen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes 10D und die angrenzenden Straßen (Feldstraße, Poststraße) werden grundsätzlich im Trennsystem entwässert. In diesen Straßen sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser (SW) wird über die Kanäle in der Feldstraße und der Poststraße über den SW-Hauptsammler Düsseldorfer Straße zur Kläranlage Düsseldorfer Straße abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser muss, dort wo es möglich ist, aus hydraulischen Gründen gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) auf den Grundstücken versickert werden. Ansonsten ist eine Ableitung über das Regenklärbecken (RKB)/ Regenrückhaltebecken (RRB) Westring über die vorhandene Regenwasserkanalisation vorgesehen.

In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan ist dementsprechend vermerkt, dass alle

Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belagsarten befestigt werden sollen. Alternativ sollen die anfallenden Niederschlagswässer möglichst in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden.

Ein Altglas- sowie ein Altkleidercontainer befinden sich in der Feldstraße auf Höhe der Hausnummer 26.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10D in Auftrag gegeben. Der Gutachter (Graner+Partner Ingenieure) kommt darin zu dem Ergebnis, dass die Immissionen der umliegenden Straßen (Straßenverkehrslärm) und der nahegelegenen Bahntrasse (Schienenverkehrslärm) die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet teilweise um bis zu 7 dB überschreiten.

In diesem bereits bebauten Bereich bieten sich bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen an. An Gebäudefassaden und Außenbauteilen sind somit für schutzbedürftige Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Der Sachverständige schlägt deshalb vor Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:1989-1 im Plangebiet festzusetzen (Auszug des Gutachtens - Kapitel 8, S.16/17):

*„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass die Plangrundstücke den Lärmpegelbereichen II – IV zugeordnet werden müssen. Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) aus den Tabellen der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Dabei kann zusätzlich auch die Abschirmung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen berücksichtigt werden, die in der Regel zu niedrigeren Außenlärmbelastungen führt.*

*Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktionen) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich weitergehend das erforderliche Schalldämm-Maß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).*

**Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf.  $R'_{w,res.}$  = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen)**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res.}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Tabelle 9: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G$**

Spalte/ Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>, bezogen auf Wand + Fenster  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

**Hinweise:**

Die v. g. Anforderungen gelten auch für Decken und Dächer nach außen. Vorgenannte Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Außenlärm gelten grundsätzlich nur für schutzbedürftige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

**Hinweise zur Lüftung:**

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden.

Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden muss, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird."

Diesem Vorschlag wird gefolgt.

## **6. Umweltverträglichkeit**

Da dieser Bebauungsplan auf Grundlage des §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist die Erstellung eines „formalen“ Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Trotzdem fließen die Umweltbelange generell in die städtebauliche Abwägung zum Bebauungsplan ein, so dass hier ein kurzer Überblick gegeben wird.

### **6.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation**

Das Plangebiet liegt in keiner visuellen Verbindung zur Landschaft, ein Eingriff in das Landschaftsbild findet somit nicht statt. Der Bereich ist nicht Gegenstand des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann oder des Grünordnungsplanes der Stadt Hilden.

Das Plangebiet ist heute bereits stark anthropogen überformt. Teilweise findet man artenarme Gärten im rückwertigen Bereich (Flurstücke Nr.172 und Nr.173). Auf einigen Grundstücken ist der Versiegelungsgrad von 80% bis 90% sehr hoch (Flurstücke Nr.385, Nr.174 und Nr.298).

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Vegetationsstrukturen. Straßenbegleitend (Feldstraße) sind fünf große Winterlinden vorzufinden, welche durch ihr Wurzelwerk das Pflaster des Fußweges an einigen Stellen anheben, sodass an diesen Stellen die Barrierefreiheit nicht mehr gewährleistet ist.

Aufgrund der Realisierung des Neubaus des Bauträgers Waldner Wohnungsbau GmbH auf den Flurstücken Nr.461 und Nr.169 mussten im Februar 2018 vier der Straßenbäume gefällt werden, da deren Wurzeln sich bis auf die privaten Grundstücke ausgebreitet haben. Durch einen Vertrag wurde geregelt, dass eine Neupflanzung von drei Straßenbäumen als Ersatz erfolgt.

Vor dem Grundstück des Hauses Feldstraße Nr.19 (Flurstück Nr.296) steht ebenfalls eine Winterlinde im Straßenraum. Gemäß der aus dem übergeleiteten Durchführungsplan übernommenen Bebauungsmöglichkeit kann der städtische Baum bei Neubebauung des Grundstücks nicht erhalten werden. In diesem Fall müsste ein Vertrag abgeschlossen werden, da der Bauherr eine Entschädigung für den Baumverlust zahlen und außerdem ortsnah eine Ersatzpflanzung vornehmen muss.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Satzung über den Baumschutz vom 10.11.2010 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung anzuwenden (siehe textliche Hinweise zum Bebauungsplan).

### **6.2 Boden, Altlasten und Wasser**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung auf einigen Grundstücken stark versiegelt, an anderen Stellen sind die hinteren Bereiche noch begrünt und mit Gärten ausgestattet.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 2017) die Fläche mit der Nummer 35570/7 Hi (Klasse 2: Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung). Im Vorfeld der Umnutzung des Grundstücks wurde im September 2012 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Nutzung als Handel mit Brennstoffen, vor allem mit Kohle, ist in den ´50er und ´60er Jahren nachweisbar. In den ´80er Jahren war ein Werkstattbetrieb ansässig. Die Untersuchungen orientierten sich an der Vornutzung. Es wurden Auffüllungshorizonte beschrieben, die erhöhte Gehalte an Blei und Benzo(a)pyren enthielten. Da durch die Grundstücksversiegelung und durch die

bisherige Nutzung keine Gefahren für die Umwelt vorhanden waren, ist bei den zukünftig geplanten Umbaumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung erforderlich, welche die vollständige Beseitigung der belasteten Bereiche überwacht. Anschließend werden keine weiteren altlastentechnischen Maßnahmen erforderlich sein.

Fast in dem gesamten Plangebiet besteht ein niedriges Hochwasserrisiko (>HQ 500).

Die Versickerung des Niederschlagswassers findet im Plangebiet aktuell so umfangreich wie möglich auf den Grundstücken statt. Teilweise wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades das Regenwasser in den Regenwasserkanal geleitet.

### **6.3 Klima und Luft**

Durch die Planung werden die von der Änderung betroffenen Grundstücke zukünftig in Teilen weniger bebaut und begrünter werden (Entsiegelung), sodass sie sich positiv auf das Mikroklima und die Luftschadstoffemissionen auswirken kann. Eine Bedeutung für das gesamtstädtische Klima kann aus der Lage des Plangebietes aber nicht abgeleitet werden.

Die Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“ weist das Plangebiet als gering bis mäßig belastet aus. Da es sich um ein Plangebiet im bebauten Innenbereich nahe dem Innenstadtkern handelt, welches heute bereits baulich genutzt wird, ist keine zusätzliche Belastung zu erwarten.

Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in der Stadt keinen Mess-Container-Standort.

### **6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude, für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10D grenzt aber östlich an den Denkmalsbereich „Ellerstraße“.

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

### **7. Bodenordnungsmaßnahmen**

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 10D sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

### **8. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 12.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D beschlossen. Bekanntgemacht wurde dieser am 24.02.2014.

Im Weiteren hat der Stadtentwicklungsausschuss am 02.05.2018 der Erweiterung des Plangebietes auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes zugestimmt. Bekanntgemacht wurde diese am 16.05.2018.

Das Verfahren wird gemäß des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dementsprechend durch eine nachträgliche Berichtigung erfolgen.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans gültigen Rechtsgrundlagen sind im Quellenverzeichnis unter „Gesetzestexte“ aufgeführt.

Hilden, den 01.10.2018

Im Auftrag

(Groll)

SGL Planung

### **Quellen- und Literaturverzeichnis**

Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan (RPD) Stand 2018, Düsseldorf

GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Stand August 2009, Hannover

Graner+Partner Ingenieure, Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan 10D in Hilden, Stand September 2018, Bergisch Gladbach

Kreis Mettmann (Untere Bodenschutzbehörde), Altlastenverdachtsflächenkataster Kreis ME, Stand 2017, Mettmann

Kreis Mettmann (Untere Landschaftsbehörde), Landschaftsplan, Stand 2012, Mettmann

Landesregierung Nordrheinwestfalen (LEP NRW), Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand 1995, Düsseldorf

Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Strategisches Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden, Stand 2010, Dortmund

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; Steuerungskonzept von Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden, 2010, Köln

Umweltbüro essen - Bolle und Partner, Grünordnungsplan, Stand 2001, Essen

### **Gesetzestexte**

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Textliche Festsetzungen:****1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 1.2 Im **WA 1** sind im Teilbereich der II-III-geschossigen Bebauung nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.  
Die maximale Firsthöhe eines Gebäudes in diesem Bereich darf höchstens 62m NHN erreichen. Der Bezugspunkt ist auf 47m NHN (Straßenniveau der Feldstraße) festgelegt.  
Für diesen Teilbereich ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 Im **WA 1** beträgt im Teilbereich der I-geschossigen Bebauung die maximale Firsthöhe 50 NHN und somit drei Meter über dem Straßenniveau der Feldstraße.  
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen in diesem Bereich sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.  
Für diesen Teilbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl im gesamten **WA1** darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht überschritten werden.

**2. Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

**3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**

Im **WA1** sind mindestens 20% der Grundstücksfläche mit Ansaaten und Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Grundstück anzulegen.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**







In den im Bebauungsplan mit ,  und  gekennzeichneten Bereichen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf.

$R'_{w, res.}$  = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen)

	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
	II	56 bis 60	35	30	30
	III	61 bis 65	40	35	30
	IV	66 bis 70	45	40	35
<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

## Textliche Hinweise:

### 1. Schutz des Bodens

Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

### 2. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweise Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

### 3. Versickerung

Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belagsarten befestigt werden. Alternativ sollen die anfallenden Niederschlagswässer möglichst in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden.

Die geplanten Versickerungen des Niederschlagswassers sind vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### 4. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 2017) die Fläche mit der Nummer 33570/7 Hi (Klasse 2: Keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung). Im Rahmen konkreter Baugenehmigungs- sowie Nutzungsänderungsverfahren im Bereich dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung zu beteiligen.

**5. Baumschutzsatzung**

Die Satzung über den Baumschutz vom 10.11.2010 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

**6. Feuerwehraufstellflächen**

Die notwendigen Feuerwehraufstellflächen sind möglichst auf dem eigenen Grundstück bzw. nicht im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen.

**7. Lärmschutz**

Zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sollten möglichst an den schallabgewandten Seiten vorgesehen werden.

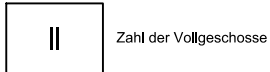
# Legende

## Art der baulichen Nutzung

§§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)



## Maß der baulichen Nutzung



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



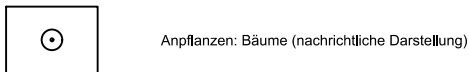
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



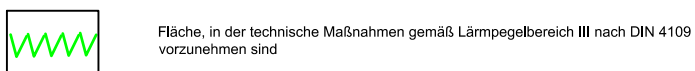
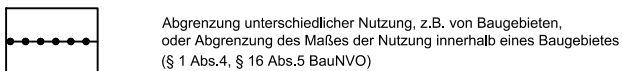
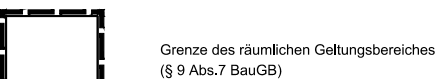
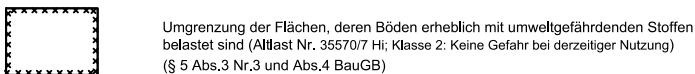
Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

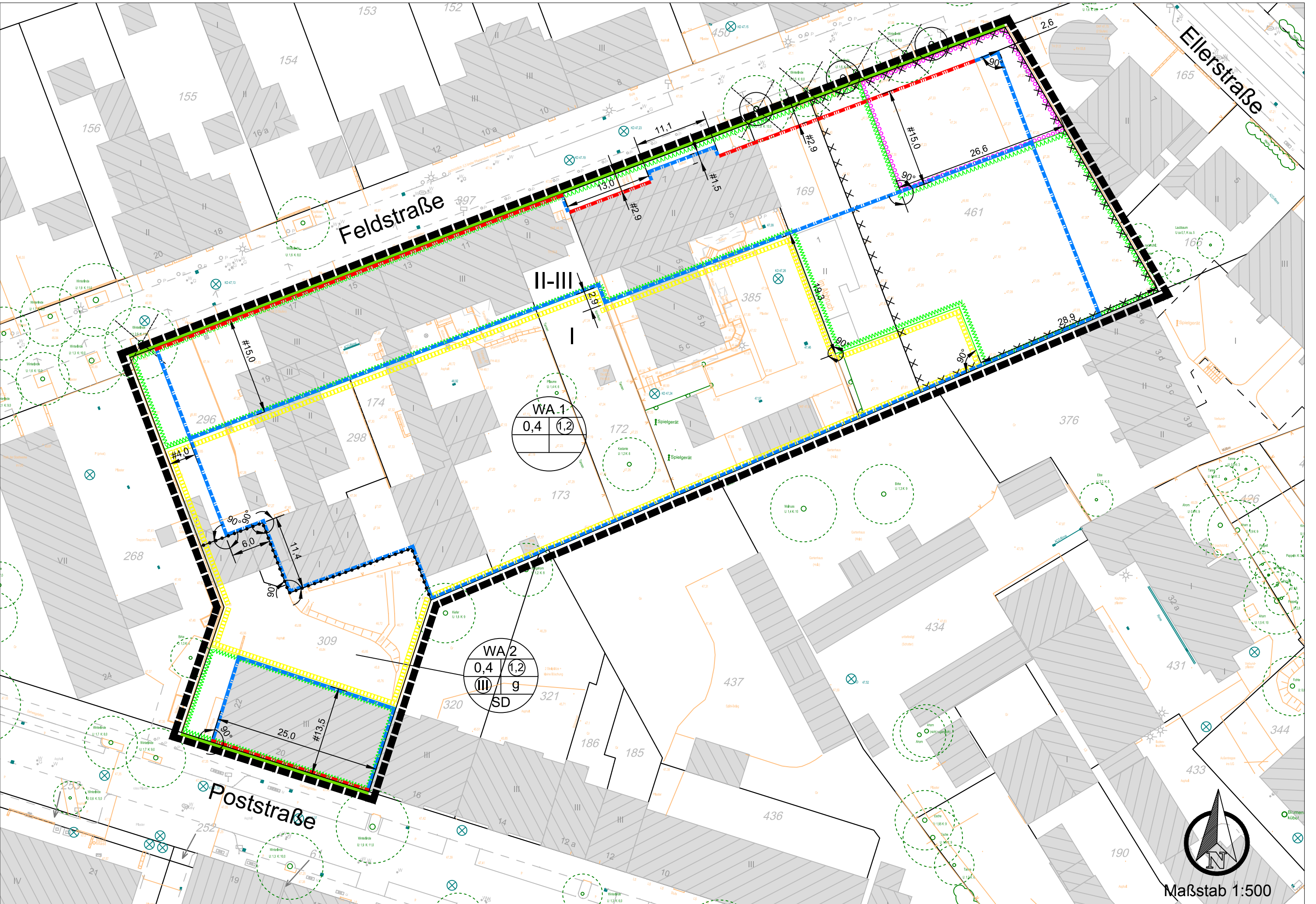


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



## Sonstige Planzeichen





Maßstab 1:500