

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 16.10.2018
AZ.: IV/61.1-63A-01-BSV/Hol

WP 14-20 SV 61/206

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der Straße Grünwald und der Köbener Straße: Abhandlung der Stellungnahmen 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

Anlage 1: Stellungnahmen

Anlage 2: Protokoll-Bürgerinformation

Anlage 3: Protokoll-Anwesenheitslisten

Anlage 4: Entwurf der Begründung

Anlage 5: Textliche-Festsetzungen

Anlage 6: Bebauungsplanentwurf

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 der Unitymedia NRW GmbH mit Datum vom 12.07.2018**

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Es besteht ein grundsätzliches Interesse daran, das eigene glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit melden würde. Bis dahin wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Unitymedia NRW GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.2 Schreiben der Westnetz GmbH mit Datum vom 17.07.2018

Mit Schreiben der Westnetz GmbH vom 17.07.2018 wurden eine Bestandsplanauskunft sowie die Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren zugesandt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Nach Einsicht in die Planauskunft konnte keine Betroffenheit der Versorgungsleitungen oder -anlagen der Westnetz GmbH festgestellt werden.

1.3 Schreiben der Rheinbahn AG mit Datum vom 27.07.2018

Die Linien O3 und 781 verlaufen entlang des Planungsgebietes und haben eine Endstelle an der Haltestelle „Köbener Straße“.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet auf der Fläche zwischen Meide, Schalbruch und Elb gibt es Konzepte für die Verlegung der Endstelle von der Köbener Straße in das Neubaugebiet. Dieses Vorhaben sieht eine Haltestelle im Bereich der Kreuzung Grüne- wald/Köbener Straße vor. In Fahrtrichtung Neubaugebiet bietet sich die Lage der Haltestelle vor der Kreuzung, sprich vor dem Planungsgebiet, an.

Bei der Planung der Zufahrten des Planungsgebietes soll darauf geachtet werden, dass nachträglich eine 18m-lange barrierefreie Haltestelle am Fahrbahnrand vor der Kreuzung eingerichtet werden kann.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Da derzeit keine konkreteren Planungen zur Haltestellenverlegung vorliegen, wird die Thematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter berücksichtigt. Soweit die Bebauung erfolgt ist, stellt sie nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Hindernis gegenüber dem heutigen Zustand für eine Haltestellenverlegung dar.

1.4 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Haftensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) vom 18.07.2018***Bezirksregierung Abteilung 22 (Kampfmittelbeseitigungsdienst):***

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigelegten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall soll das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) beachtet werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Überprüfung gem. der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in den textlichen Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

1.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH mit Datum vom 30.07.2018

Seitens der Stadtwerke Hilden GmbH wird mitgeteilt, dass die Versorgung der geplanten Bebauung über die vorhandene Infrastruktur möglich ist.

Ein Niederspannungskabel, einschließlich eines vorhandenen Kabelverteilerkastens, ist vor der Baumaßnahme kostenpflichtig für den Verursacher neu zu verlegen.

Dem Schreiben sind Bestandsplanauszüge zu den Versorgungsanlagen der Stadtwerke (Gas, Mittelspannung, Niederspannung, Steuerkabel und Wasser) beigelegt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das betreffende Niederspannungskabel, einschließlich des Kabelverteilerkastens, wird vor der Baumaßnahme kostenpflichtig für den Verursacher neu verlegt. Die Planunterlagen werden im Baugenehmigungsverfahren hinzugezogen.

1.6 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann mit Datum vom 02.08.2018

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Die Einleitungsstelle des öffentlichen Regenwasserkanals ins Gewässer ist mit einer Ordnungsverfügung belegt, in der ein weiterer Anschluss von abflusswirksamen Flächen nicht zulässig ist. Dementsprechend muss die Entsorgung des Niederschlagswassers auf einem anderen Weg erfolgen (s. auch Pkt. 7.8 der Bebauungsplanbegründung).

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Hierin wurden die Versickerungsmöglichkeit beurteilt und Empfehlungen für eine dezentrale Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers gemacht.

In der Begründung sowie den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan werden Formulierungen zur Niederschlagsentwässerung aufgenommen. Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren, bzw. im Baugenehmigungsverfahren, mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vor-

haben; allerdings wird angeregt, spätestens in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes in einem reinen Wohngebiet gutachterlich zu betrachten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung wird gefolgt.

Eine gutachterliche Betrachtung der Verträglichkeit der geplanten Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Allgemeiner Bodenschutz und Altlasten

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Kreisgesundheitsamt:

Die vorgesehenen Zufahrten zu der Tiefgarage sowie die Parkplätze samt Zufahrt sind (unmittelbar) angrenzend an das neu geplante Wohngebäude vorgesehen.

Hier sollte eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenein-/ausfahrt erfolgen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der anliegenden Wohnungen (Anordnung der zum Schlafen geeigneten Räume auf den lärmabgewandten Seiten) oder ggfs. schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes zur Ausgestaltung der Tiefgaragenein-/ausfahrt werden berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Verwendung von schallentkoppelten Rinnenabdeckungen und zur Verwendung einer nachweislich geräuscharmen Torkonstruktion der Tiefgaragenzufahrt getroffen.

Unter den textlichen Hinweisen wird ergänzt, dass Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sollte eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume zu diesen Gebäudeseiten nicht möglich sein, sind hier vorrangig Schlafräume zu verorten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt außerdem eine gutachterliche Betrachtung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Parkplätze samt Zufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes.

Untere Naturschutzbehörde:

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

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

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

Artenschutz:

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Landschaftsplan:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Artenschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Datum vom 07.08.2018

Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planänderung wird um erneute Beteiligung geboten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.8 Stellungnahme des Bürgerverein Hilden-Meide e.V. mit Datum vom 17.08.2018

Nach der Vereinssatzung setzt sich der BV Meide innerhalb seines Tätigkeitsgebietes, indem sich das Neubauvorhaben befindet, für Verbesserungen in den Bereichen Sicherheit, Verkehr, Infrastruktur sowie Wohnumfeld- und Lebensqualität ein. Da nicht alle diese Bereiche positiv beeinflusst werden würden, stimmt der BV Meide der Bebauung bzw. der Aufstellung von Bauleitplänen in dieser Form nicht zu.

Das geplante Neubauvorhaben mit 28 Wohneinheiten soll auf einer bereits bebauten und somit bereits versiegelten Grundstücksfläche errichtet werden. Der BV Meide ist der Meinung, dass insbesondere die folgenden Themenbereiche intensiver zu betrachten und ggf. zu untersuchen sind:

- Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung
- Hitzestau – fehlende Belüftung durch den Neubaubereich
- Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen
- Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet
- Errichtung von Anwohnerparkplätzen
- Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung
- Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord
- Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung

Der Hildener Norden würde zu den dichtbesiedeltsten Wohngebieten in Nordrhein-Westfalen zählen. In den letzten Jahren seien die intensiven Bebauungen, wie zum Beispiel die Flüchtlingsunterkünfte, die 19 Einfamilienhäuser der Meide GmbH, die Errichtung des Freizeitbereiches Vabali, der Ausbau der Giesenheide sowie die angedachte Umgestaltung der Bungert-Tennisranch im Diekhaus, die Gebäude- und Bewohner- und Besucherdichte massiv erhöht worden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine nicht näher konkretisierte Zunahme von Umweltbelastungen durch weitere Gebäudeverdichtung der letzten Jahre sowie angedachte Umgestaltungen genannt. Die nochmalige Prüfung etwaiger Umweltbelastungen durch die genannten bereits umgesetzten, bzw. anderweitig angedachter Planungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass die Umweltbelange im Rahmen der Planung und Genehmigung dieser Vorhaben bereits ausreichend berücksichtigt wurden. Auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens werden Umweltbelange berücksichtigt und gutachterlich untersucht. Zum aktuellen Planungsstand sind keine Hinweise auf eine Zunahme von, durch den Bürgerverein Meide e.V. nicht näher spezifizierten, Umweltbelastungen bekannt.

Hitzestau - fehlende Belüftung durch den Neubaubereich

Die lokalen Medien wie die WDR-Lokalzeit und die Rheinische Post hätten in den letzten Tagen die Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) dargelegt. Etwa 38.000 Menschen in Hilden würden bei sommerlichen Wetterlagen bereits heute unter besonders großen Hitzebelastungen leiden. Dies ginge aus einer neuen Untersuchung des LANUV hervor, in deren Zentrum die Hitzebelastung stand, die mit dem Klimawandel der jüngeren Vergangenheit einhergeht.

In Hilden würden die gleichen hohen Belastungen wie in Düsseldorf und Köln zutreffen. 70% der Hildener Bevölkerung würde unter der zu engmaschigen Hildener Bebauung leiden. Aus diesem Grund ist der BV Meide bei weiteren Bebauungen in Hilden sehr kritisch. Die hohen Temperaturen im Sommer 2018 würden diese Aussagen belegen und führten somit zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, 1. Änderung im Bereich der Straße Grünwald und Köbener Straße erstellt. Hierin werden Temperaturen, Kaltluftströmungen und Kaltluftvolumenströme für das Plangebiet und dessen Umfeld zu Zeiten einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage betrachtet.

Die Gutachterin kommt hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens zu folgenden Ergebnissen:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen. Das Vorhaben sieht in diesem Zusammenhang u. a. eine (extensive) Dachbegrünung vor, die nun im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen – fehlendes Konzept

Durch den Bevölkerungszuzug oder den Besuch der Freizeiteinrichtungen würden tagtäglich mehr Kraftfahrzeuge nach Hilden gelockt, die wiederum bereits die Parkplätze im Wohngebiet Schalbruch nutzen müssten, da die Parkplätze am Elbsee ausgebucht seien.

Die Parkplatzknappheit verlagere sich somit in die umliegenden Wohngebiete. Der BV Meide begrüßt die Erweiterung der Freizeitangebote bemängelt aber, dass zu wenige Parkplätze eingeplant und eingeräumt werden. Gleichzeitig würde das erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer erhöhten Umweltbelastung und zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Der BV Meide schlägt vor, die Ortsbuslinie O3 zusätzlich über Westring und Auf dem Sand zu führen, und damit auch die Bereiche Wohnweiler Elb und Elbsee in die Fahrtstrecke einzubinden.

Dieselben Parkplatz-Argumente würden für den Bereich des Neubauvorhabens Grünewald gelten. Die Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße würde vor dem Kollaps stehen. Mit der Errichtung der Ein- und Mehrfamilienhäuser in den 1960er Jahren seien viel zu wenig Parkplätze und Garagenplätze errichtet worden. Die damaligen Planzahlen für die Stell- und Parkplätze würden nicht mehr zutreffen und eine Anpassung sei nicht erfolgt. Die damals zu wenig errichteten Einzelgaragen seien für die heutigen Autos teilweise nicht mehr geeignet und so würden zum Beispiel einige Garagen als Lagerplätze für Fahrräder, Spielsachen und Brennholz genutzt und somit zweckentfremdet.

Der BV Meide begrüßt die Berücksichtigung einer Tiefgarage mit ausreichenden Stellplätzen. Die 1:1 Ausrichtung zwischen Wohneinheit und Stellplatz sei aber zu gering, da in der Regel die anwohnenden Familien 2-3 Autos vorhalten bzw. die Neubürger, die die freiwerdenden Mietwohnungen nutzen werden, mitbringen würden. Der BV Meide schlägt daher die Auslegung von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit vor.

In den nächsten Jahren sei weiterhin mit einem Zuwachs der Autozulassungen zu rechnen. Alternative Fahrzeuge wie Elektroautos hätten zunächst keine positiven Auswirkungen auf fehlende Parkplätze oder den Verkehrsinfarkt in den Städten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Überprüfung der generellen Parkplatzsituation im Hildener Norden, insbesondere der Situation der Auslastung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und genannter Parkplätze („Elbsee“) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Selbiges gilt für die Planung von Stellplatzanlagen für Freizeitangebote.

Die Linienplanung des ÖPNV ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Empfehlung wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Stellplatznachweis erbracht. Für durch das Vorhaben entfallende Stellplätze und Garagen wird in gleicher Anzahl Ersatz geschaffen. Die für das Vorhaben nötige Anzahl an Stellplätzen wird neu geschaffen. Gemäß Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist für Gebäude mit Wohnungen

1 Stellplatz je Wohnung vorzusehen. Ein über diese Richtzahl hinaus gehender Bedarf ist nicht rechtlich begründbar. Durch das Vorhaben selbst wird daher keine negative Auswirkung auf die Parkplatzsituation generiert. Ein Anspruch auf einen privaten Stellplatz für ein etwaiges Zweit-, bzw. Drittauto in unmittelbarer Nähe zur Wohnung ist ebenfalls nicht vorhanden. Eine durch den Bürgerverein Meide e.V. geforderten Verdopplung der Stellplatzzahlen würde darüber hinaus das Stadtbild in einer nicht erwünschten Weise prägen und mit einer Inanspruchnahme von anderweitig genutzten Flächen (z.B. Grün- und Freiflächen) einhergehen. Der Forderung wird daher nicht gefolgt.

Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet

Die mangelhafte Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße sei bereits aufgeführt worden. Zusätzlich zu den vielen Personenkraftwagen würden zunehmend Kleinlaster wie Autotransporter, Speditions-laster oder Abschleppdienste im Wohngebiet parken, großzügig die Parkplätze belegen und die Umwelt belasten. In den frühen Morgenstunden circa 04:30 Uhr, würden die Anwohner durch die Inbetriebnahme dieser geräuschvollen Fahrzeuge aus dem Schlaf gerissen. Der BV Meide hätte diese Lärm- und Umweltbelastungen mehrfach bei der Stadt Hilden und den hiesigen Politikern angemahnt. Bis heute sei keine Lösung gefunden worden. Der BV Meide schlägt daher vor, die oben genannten Fahrzeuge durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 314 Parken in Verbindung mit dem Zeichen 1048-10 PKW vom Parken auszuschließen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Prüfung eines Parkverbots für Gewerbelaster ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

Errichtung von Anwohnerparkplätzen

Damit die mangelhafte Parkplatzsituation durch fehlende Parkplätze und die Gewerbelaster um das Neubauvorhaben verbessert werden könne, schlägt der BV Meide vor, Anwohnerparkplätze einzurichten. Somit würden Fremd-parker oder Anwohner auf alternative Transportmittel wie zum Beispiel Fahrrad oder den Öffentlichen Nahverkehr auf-merksamer. Die Parkplätze im Bereich Grünewald/Gerresheimer Straße würden gerne als Park- und Ride-Parkplatz genutzt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Einrichtung von Anwohnerstell-plätzen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Generell stellen Anwohnerparkplätze nur eine Bevorrechtigung und keine Garantie auf einen wohnungsnahen Stellplatz dar. Zudem werden in Hilden Anwohnerparkplätze nur innerhalb des Stadt-zentrums ausgewiesen.

Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung

Der BV Meide weist auf ein fehlendes Sicherheitskonzept während einer möglichen Bauphase hin. Die Köbener Straße, in der allein über 600 Bewohner leben, sei vor einigen Jahren zu einer Einbahnstraße in West-Ost-Richtung umformiert worden und sei nur in einem Teilstück im östlichen Bereich in beiden Richtungen befahrbar. Somit sei die Verkehrssicherheit bei einem Unfall nicht sichergestellt, da es durch die Einbahnstraße und einer zeitgleichen Straßenblockierung im Bereich des Neubauvorhabens zu Engpässen und Regelwidrigkeiten kommen könne.

Da sich hier auch für die Feuerwehr in der Bauzeit absehbare Probleme geben würden, wird ange-regt zur Sicherstellung der vorgeschriebenen Hilfsfristen, dass seitens Stadt und Feuerwehr die Situation überprüft wird. Vorgeschlagen wird, die Einbahnrichtung der Köbener Straße vor Beginn der Baumaßnahmen auf Ost-West-Fahrtrichtung umzukehren.

Die Vorteile dieser Maßnahme wären:

- die Feuerwehr könne die Häuser der dicht besiedelten Straße besser und schneller erreichen
- Ausfahrt könne ohne Störung durch die Baustelle Grünewald auch über Steinauer Straße - Marienweg erfolgen
- weniger Linksabbiegeverkehr an der Kreuzung Grünewald/Köbener Straße/Wohlauer Straße

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Sicherheitsaspekte werden im Vorfeld der Baumaßnahme geprüft, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern des hieran anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehr ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingebunden.

Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord

Die Errichtung von 28 Wohneinheiten für Rentner und Alleinstehende sei geplant. Die Erstbezieher würden nach Aussage von Wohnbau Derr aus den vorhandenen Mietwohnungen kommen und somit Platz für den Zuzug von weiteren Familien schaffen. Das würde unweigerlich zu einer weiteren Bevölkerungsverdichtung führen. Es würde im Hildener Norden ein Nahversorgungskonzept fehlen. Der BV Meide begrüßt und freut sich, dass zum Beispiel die Kleinst-Nahversorgung um den Naturhof so gut angenommen werde. Für die Bewohner im Grünewald befänden sich die nächsten größeren Supermärkte im Bereich Beethovenstraße 33 (Edeka) und Gerresheimer Straße 95 (Aldi). Selbst die Supermärkte in Erkrath-Untersfeldhaus (Rewe, Penny, Aldi) würden noch deutlich näher liegen als die zentrale Hildener Einkaufszone Mittelstraße.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das jüngst fertiggestellte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden (Stand Juni 2017) weist tatsächlich ein Nahversorgungsdefizit für den Hildener Norden aus. Jedoch können Verbesserungen nur erreicht werden, wenn zusätzliche größere Wohngebiete erschlossen würden, da sonst Neuansiedlungen in der heutigen Marktsituation nicht wirtschaftlich zu betreiben sind. Die Lösung dieser Thematik kann jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Auch wenn die Umgestaltung der Bungert-Tennisranch nicht in den betroffenen Bebauungsplan hinein ragen würde, würde diese Umgestaltung zu negativen Ergebnissen für die Bewohner im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlauer Straße führen.

Der BV Meide bedauert diesen Wegfall der Freizeitangebote für die Bewohner, welcher eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität haben würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wegfall der genannten Freizeitangebote ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zusammenfassung:

Das angedachte Neubauvorhaben bzw. die Gegebenheiten aus der aktuellen Studie des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, die unzureichende Parkplatzsituation würden zu einer Beeinträchtigung und Verschlechterung der Infrastruktur und Wohnqualität führen. Aus diesen Gründen stimmt der BV Meide einer derartigen Bebauung nicht zu. Der BV Meide rügt auch die mangelhafte, unzureichende und verunsichernde Einbindung der benachbarten Mieter. Es sei der Eindruck entstanden, die Stadt Hilden und die politischen Vertreter würden eine schnelle Entscheidung zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaft Derr durchpeitschen wollen.

Der BV Meide begrüßt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Derr für ihre Mieter so vorsorglich einsetzt und zum Teil barrierefreie Wohnungen errichten wollen würde. Dieser Einsatz dürfe nicht zu Lasten der Umwelt und benachbarten Mieter führen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen der Zusammenfassung werden zur Kenntnis genommen. Zu den genannten Punkten wurde vorangehend bereits Stellung genommen.

Die Rüge benachbarte Mieter mangelhaft, unzureichend und verunsichernd eingebunden zu haben wird zurückgewiesen.

Die Mieter wurden in Absprache mit der Stadt Hilden direkt nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.03.2018 von der Wohnbaugesellschaft H. Derr angeschrieben und über die geplanten Bauvorhaben informiert. Am 23.05.2018 wurden die Mieter in einer Mieterumfrage zu den Bauvorhaben befragt. Konkret wurden eine generelle Zustimmung oder Ablehnung der Vorhaben, eventueller persönlicher Bedarf an Wohnraum sowie eventuell gewünschte Ausbaustandards erfragt.

Alle betroffenen und interessierten Bürger und Bürgerinnen hatten des Weiteren im Rahmen einer freiwilligen und für das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nicht gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2018 die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Im Vorfeld wurden im Plangebiet frühzeitig (23.05.2018) Wurfzettel verteilt, in denen auf die Veranstaltung hingewiesen und über die Planung informiert wurde. Die Mieter der Wohnbau Gesellschaft H. Derr erhielten das Informationsblatt zur Bürgerversammlung per Post. Darüber hinaus wurde auf dem Internetauftritt der Stadt Hilden über die Veranstaltung informiert. Als zusätzliche informative Maßnahme erfolgte eine vorübergehende Absteckung der geplanten Neuverdichtung auf den Grundstücken der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG im Zeitraum vom 13.06.2018 bis 15.06.2018.

1.9 Schreiben der Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW Ortsgruppe Hilden mit Datum vom 07.08.2018

Es werden erhebliche Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgetragen, insbesondere wegen der weiteren Versiegelung und Verdichtung in Hilden. Hilden sei bereits heute viel zu dicht besiedelt, was jüngst vom LANUV bestätigt worden wäre. Es sei abzusehen, dass bei der derzeitigen Versiegelung rund 70% der Menschen in Hilden durch Hitzeinseln betroffen sein würden. Deshalb müsse jedes verständige und verantwortliche Rats- und Verwaltungsmitglied das Maß an zumutbarer Belastung für überschritten halten. Gesunde Lebensverhältnisse würden nur noch eher durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden können.

Auch das Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ aus dem Jahr 2009, das auf Seite 13 der BPlan-Begründung zitiert wurde, spräche aus stadtökologischer Sicht eindeutig gegen dieses Vorhaben:

„Die Klimafunktionskarte macht Aussagen zum Plangebiet. Demgemäß liegt dieses in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum. Es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren und weitere Verdichtung sollen vermieden werden.“

Durch das Vorhaben würde eine Nutzungsintensivierung stattfinden. In eine Baulücke würde ein zusätzlicher Gebäuderiegel gesetzt werden, der die vorhandenen Gebäude in Größe deutlich überschreiten würde. Statt der üblichen drei Geschosse würde der Neubau vier Geschosse erhalten. Statt der im Gebiet üblichen GRZ von 0,3 würde diese auf 0,4 festgesetzt. Eine im Ausnahmefall zulässige Überschreitung bis 0,66 würde in der Begründung bereits angemeldet. Ebenso bei den nun extra für das Vorhaben festgelegten Baugrenzen: auch hier würde bereits angekündigt, eine Überschreitung in Anspruch nehmen zu wollen.

All dies schaffe Austauschbarrieren und verstärke den Hitzestau. Weitere Verdichtungen würden für die Unterbringung der baurechtlich vorgeschriebenen 28 zusätzlichen Stellplätze notwendig.

Offensichtlich sei der Rat der Stadt Hilden in früheren Zeiten vorausschauend gewesen, als die Bebauungsgrenzen so festgelegt wurden, dass eine hinreichende Begrünung und Durchlüftung erhalten bleiben sollte. Diesem menschenfreundlichen Entscheidungsverhalten solle der aktuelle Stadtrat ebenfalls folgen und Anwohner*innen und Mieter*innen, die sich von der Planung benachteiligt sehen würden, den Rücken stärken.

In der Beschreibung des Istzustandes sei dies so formuliert: „Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld handelt es sich überwiegend um gemein-

schaftlich nutzbare Bereiche durch die Mieter der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eigentümer der Flächen und Gebäude sei die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG.“

Jetzt würden insbesondere Mieter*innen einen unerträglichen Verlust an Lebens- und Wohnqualität erleiden, und das, obwohl sie teilweise jahrzehntelang an das Unternehmen ihr gutes Geld als Miete gezahlt und damit dem Unternehmen mit zum Erfolg verholfen hätten.

Statt gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen würde es künftig individuelle Mietergärten geben. Vier große Bäume würden entfallen und für den übrigen Bewuchs würde lediglich die gute Absicht formuliert: „Vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben.“ Vorhandene Gehölze würden als „Ziergrün“ abgetan, künftig solle der B-Plan Festsetzungen zur Grüngestaltung enthalten (s. 23), die allerdings fehlen würden. Damit würde sich dieses Bauvorhaben und diese Planung zugunsten eines Investors eigentlich politisch schon erledigt haben. Dies auch, weil demselben Investor weitere Baumöglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in Aussicht stehen würden.

Es sei darüber hinaus auch im Vergleich dazu unverständlich, wenn die Stadt Hilden in diesem nördlichen Teil Hildens – in unmittelbaren Nähe im Jahr 2016 durch Aufhebung des BPlanes (66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) eine Möglichkeit für flächenschonende Aufstockungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden zurückgenommen hat und jetzt einem größeren Investor die Bebauung von Grünflächen zugestehen würde, ohne hinreichende Rücksicht auf die dort wohnenden Menschen und die o.g. zu erwartenden Probleme.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass diese Bebauung gegen den Willen der Bevölkerung durch den Stadtrat beschlossen werden sollte, wird auf den notwendigen Artenschutz hingewiesen. Dieser Artenschutz sei im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu beachten und gelte über die sog. planungsrelevanten Arten – wie im Begleitplan benannt - hinaus für alle wildlebende Fauna auch auf dem privaten Gelände.

Wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen in dem Bereich wird angeregt, die entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers nachzuholen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird aus im Folgenden dargestellten Gründen nicht gefolgt.

Die vorliegende Planung hat eine nur sehr geringfügige weitere Versiegelung zur Folge. Das Plangebiet ist bereits heute zu einem überwiegenden Teil durch Zufahrten, Stellplätze und die vorhandene einstöckige zweizeilige Garagenbebauung versiegelt. Die zukünftige Wohnbebauung entspricht in ihrer Grundfläche annähernd der der Garagenbebauung und erfolgt auf heute bereits versiegelter Fläche. Das zukünftige Gebäude rückt jedoch gegenüber der heutigen Bebauung um ein paar Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche, in das Grundstück hinein, ab. Dies hat zur Folge, dass die bereits heute vorhandenen und im Zuge des Neubaus wieder neu geschaffenen Stellplätze ebenfalls um eine paar Meter in das Grundstück hinein rücken. Lediglich in diesem Bereich sowie im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Im Gegenzug erfolgt jedoch auch eine Entsiegelung durch die Schaffung von Vorgartenflächen im Bereich der ehemaligen Garagenbebauung und deren Zufahrten. Für entfallende Grünstrukturen wird der notwendige Ausgleich geschaffen.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung (siehe Bild 1 und 2) ist das Plangebiet gerade prädestiniert dafür, um flächenschonend dringend benötigten (zum Teil barrierefreien) Wohnraum im Hildener Stadtgebiet zu schaffen.

Ob und inwiefern bei derzeitigem Versiegelungsgrad Menschen in Hilden eventuell zukünftig von Hitzeinseln betroffen sein werden, ist nicht Gegenstand der Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Zudem wird der Begriff Hitzeinseln im Schreiben des BUND nicht näher erläutert.

Gesunde Lebensverhältnisse können auch, aber nicht nur durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse, so sind z. B. weiterhin ausreichend Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld vorhanden und eine ausreichende Belüftung und Besonnung sichergestellt.



Bild 1 und 2: Bestehender Garagenhof und Blick auf bereits versiegelte Flächen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt.

Gemäß der Planungskarte des Klimagutachtens von 2009 zeigt sich für das Plangebiet, dass dieses in einem bioklimatisch gering bis mäßig belastetem Siedlungsraum liegt. Dies ist das Resultat einer Bebauungsstruktur in Zeilenbauweise sowie der umliegenden Reihenhaussiedlungen, und dem im Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet mittleren Grünflächenanteil. Hier liegt im Vergleich mit höher und niedriger belasteten Siedlungsräumen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung vor. Eine weitere Verdichtung wird für diesen Siedlungsraum nicht empfohlen und bei Baumaßnahmen sollten klimaökologische Belange beachtet werden.

Im klimaökologischen Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) bewertet die Gutachterin die Auswirkungen des konkreten Vorhabens jedoch wie folgt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen. Die Planung berücksichtigt diesen Hinweis und sieht eine extensive Dachbegrünung der nicht genutzten Dachterrassenfläche und der oberen Dachfläche (Staffelgeschoss) vor. Darüber hinaus ist geplant, die Überdeckung der Tiefgarage in den Teilen die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet ist, extensiv zu begrünen. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan und der Begründung getroffen.

Das geplante Gebäude wird nicht über vier Geschosse, sondern über drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss (bei welchem es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt) verfügen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe auf 12,50 m über Bezugspunkt begrenzt. Somit wird das geplante Gebäude zwar höher als die vorhandene einstöckige Garagenanlage, allerdings weisen die direkt angrenzenden Gebäude eine Gebäudehöhe von rd. 10 – 18 m auf, womit sich die Planung im Rahmen bereits vorhandener Höhen bewegt.

Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angegeben. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist rechtlich eine Überschreitung durch Nebenanlagen (und ähnliches) auf eine GRZ von bis zu 0,66 zulässig. Die vorliegende Überschreitung der GRZ resultiert maßgeblich aus den oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten, die die Tiefgarage größtenteils überdecken und in die Berechnung der GRZ als Nebenanlagen mit einbezogen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Entlastung des öffentlichen Straßenraums angestrebt und zwar durch Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Baugrundstück, dort insbesondere auch durch Tiefgaragen, um das Wohnumfeld zu verbessern.

Das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen (z.B. von Balkonen, Erkern und Vordächern) gegenüber einer Baugrenze ist in einem geringfügigen Ausmaß generell zulässig und es bedarf keiner gesonderten Ausnahme hierfür. Für straßenseitig gelegene Terrassen wird jedoch explizit eine Ausnahme und Begrenzung für eine Überschreitung definiert. Diese Begrenzung erfolgt, um ein geordnetes städtebauliches Siedlungsbild zu erreichen und den Mietern einen Nutzungsspielraum ihrer Vorgartenfläche zu ermöglichen.

Die für den Neubau baurechtlich notwendigen 28 Stellplätze werden komplett in der Tiefgarage untergebracht, eine weitere Verdichtung wird hierdurch daher nicht generiert. Lediglich für bereits vorhandene, durch den Neubau entfallende Stellplätze/Garage, müssen 10 Außenstellplätze auf den Flächen des Eigentümers neu geschaffen werden. Dabei wird möglichst versickerungsfähiges Pflaster verwendet um zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Freiflächenanteil aus. Grün- und Freiflächen im Plangebiet und im näheren Umfeld bleiben daher auch nach der Umsetzung erhalten. Bei den genannten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen handelt es sich um jene, die sich innerhalb der gesamten Wohnanlage, zu der auch das Plangebiet gehört, befinden. Im Plangebiet selbst betrifft dies nur einen schmalen Bereich, zwischen heutiger Stellplatzanlage und Balkonen der angrenzenden Gebäude Grünwald Hs. Nr. 13 – 19. Dieser heute eher als Abstandgrün zur Stellplatzanlage zu bezeichnende und für eine etwaige gemeinschaftliche Nutzung eher unattraktive Bereich, verringert sich gegenüber dem heutigen Zustand. Individuelle Mietergärten werden nicht auf gemeinschaftlich genutzten Freiflächen, sondern auf heute versiegelten Flächen, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünwald, neu geschaffen.

Für entfallende Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fallen wird entsprechender Ersatz innerhalb der Wohnanlage des Eigentümers geschaffen. Ein unerträglicher Verlust an Lebens- und Wohnqualität wird insgesamt nicht gesehen.

Die genannten, bisher noch fehlenden Festsetzungen zur Grüngestaltung (z.B. Dachbegrünung) wurden in den Bebauungsplan und dessen Begründung ergänzt.

Andere Bebauungsplanverfahren (hier BPlan 66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) und mögliche andere dem Eigentümer zur Verfügung stehende Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63A, 1. Änderung und werden daher nicht weiter thematisiert.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren gerade um eine flächenschonende Aufstockungsmöglichkeit von Bestandsgebäuden (zweizeilige Garagenanlage) handelt, und nur in einem geringen Umfang zusätzliche Versiegelung von Freiflächen stattfindet, deren mögliche negative Auswirkungen durch extensive Dachbegrünung und eine Tiefgaragenbegrünung in einzelnen Teilbereichen abgemildert werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, auch Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung genannt, durchgeführt. Über diese artenschutzrechtliche Prüfung ist nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Diese umfasst eine nach Bearbeitungsschema des LANUV (vgl. VV Artenschutz) durchzuführende, Ortsbegehung, jedoch keine faunistischen Kartierungen. Als Ergebnis der Untersuchung wurde das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sowie die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen ausgeschlossen. Dem Artenschutz wurde rechtlich somit ausreichend Rechnung getragen.

Mit der Stellungnahme wurde wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen angeregt, entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Sichtung von Fledermäusen im Gebiet nicht zu einer generellen Betroffenheit und zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG führt. Entscheidend ist in der Regel nicht, ob in einer Vorhabenfläche schützenswerte Arten allgemein auftreten, sondern ob diese als Individuen oder Population an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes erheblich betroffen sind oder sein könnten. Jagdhabitats von Fledermäusen unterliegen in aller Regel (und so auch im vorliegenden Fall) nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG

Der BUND Ortsgruppe Hilden wurde eine Frist bis zum 24.08.2018 eingeräumt, sich zu den genannten Fledermausvorkommen näher zu äußern. Im Zuge dessen wurde auf den zuvor genannten Sachverhalt hingewiesen. Zum Gebiet des Bebauungsplanes wurden daraufhin bis zum 24.08.2018 keine entsprechenden Informationen vorgelegt und auch nicht bis zur Fertigstellung dieser Sitzungsvorlage, so dass die Aussagen des Gutachters weiterhin Bestand haben und der Anregung, darüber hinaus weitergehende Untersuchungen in Bezug auf Fledermäuse durchzuführen, nicht gefolgt wird.

2. **die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 14.06.2018 werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.**
3. **die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)**

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Straße Grünewald, innerhalb des Flurstückes 365 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze verläuft entlang der westlichen Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, der südlichen Fassade der Häuser Köbener Straße Nr. 13 bis 19, 10m östlich der Häuser Köbener Straße Nr. 25 und 27 sowie entlang der nördlichen Grenze der Straße Grünewald.

Ziel der Planung ist es, den bisherigen Garagenhof durch ein Mehrfamilienhaus als Nachverdichtungsmaßnahme zu ersetzen. Es wird beabsichtigt, kleine Wohnungen mit höherem altengerechten Wohnkomfort (Aufzug, barrierefreie Wohnungen, etc.) zu bauen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung mit Stand vom Oktober 2018 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG hatte am 06.09.2017 den Antrag gestellt, ihr Grundstück (Flur 31, Flurstück 365), das von der Köbener Straße und der Straße Grünewald umgrenzt wird, nachzuverdichten. Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass hier keine Änderung notwendig ist. Da der Bebauungsplan Nr. 63A für den Bereich des Plangebietes Garagen und Stellplätze ausweist, wurde dessen 1. Änderung nötig. In der Sitzung am 14.03.2018 (WP 14-20 SV 61/179) wurde daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes 63A als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4b BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Am 29.03.2018 erfolgte sodann die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 14.06.2018 an dem Verfahren beteiligt. Die erstellte Planung des Eigentümers sowie ein Vorentwurf des Bebauungsplans wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich vorgestellt.

Vom 05.07.2018 bis einschließlich 07.08.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Bürgerverein Hilden Meide e.V. hatte innerhalb dieses Zeitraums um eine Verlängerung der Rückmeldefrist bis zum 17.08.2018 gebeten, die ihm gewährt wurde. Der BUND Ortsgruppe Hilden wurde eine Frist bis zum 24.08.2018 eingeräumt, sich zu eventuellen Fledermausvorkommen näher zu äußern, was bis heute nicht erfolgte.

Auf Grund der internen Beteiligung der Ämter sollen nun, im Gegensatz zu den Planungen die in

der Bürgeranhörung vorgestellt wurden, im Zuge des durch den Bauherrn zu tätigenen Rückbaus und Neubaus des Bereichs der Garagenzufahrten, die vier Bestandsbäume entfernt und die Pflanzung von Ersatzbäumen vorgenommen werden. Bei den Bestandsbäumen handelt es sich um Platanen, die u.a. einen erhöhten Pflegeaufwand bedürfen und mit ihren flachen Wurzeln die öffentlichen Gehweg- und Fahrbahnbereiche schädigen. Die neu geplanten Bäume können passend zu den heutigen Bedingungen ausgewählt werden und weisen bereits eine hohe Pflanzqualität aus. Auch wird durch die Umgestaltung des Bereiches die Möglichkeit geschaffen, hier die durch die Tiefgaragenzufahrt entfallenden öffentlichen Stellplätze neu anzuordnen und ggf. weitere anzulegen oder eine Bushaltestelle einzurichten. Konkrete Planungen für letztere liegen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vor.

Weitere Anregungen städtischer Dienststellen sind in die Planungen eingearbeitet worden und werden zum Teil in einen noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag übernommen.

Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf wurden berücksichtigt.

Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden. Ziel der Bürgeranhörung war es, ein Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der Planung zu erhalten und Anregungen aufzunehmen.

Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt. Die Gutachterin bewertet die Auswirkungen des konkreten Vorhabens wie folgt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum Januar/Februar 2019 möglich.

gez.

Alkenings

Bürgermeisterin



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

BÜRO STADTVERKEHR
Planungsgesellschaft mbH&Co. KG
Frau Michaela Roudbar-Latteier
Verkehrsplanerin, Stadtplanerin AKNW
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Bearbeiter(in): Frau Schröder
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-153
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 313377

Datum
12.07.2018

Seite 1/1

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße in Hilden

Sehr geehrte Frau Roudbar-Latteier,
vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH

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

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

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

www.unitymedia.de

An: latteier@buero-stadtverkehr.de

CC:

Von: planauskunft-online@westnetz.de

Datum: 17.07.2018 09:21

Betreff: Planauskunft Hilden, Köbener Str. (Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft mbH) 06.07.2018

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
vielen Dank für Ihre Anfrage auf Überlassung von Planunterlagen im Zuständigkeitsbereich der
Westnetz GmbH.

Ihre Planwerksinformationen und weitere wichtige Hinweise erhalten Sie über den angefügten Link.

Dieser steht Ihnen 7 Tage zu Verfügung.

Download-Link:

<http://planauskunft.westnetz.de/downloadprint.php?1531812105866-a7ae5473-077f-4786-9e8f-38333fc11bd0>

Ihr Team der Online-Planauskunft

Westnetz GmbH

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung: Dr. Jürgen Gröner, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder, Jürgen Wefers

Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr. HR B 25719

Ust.-IdNr. DE 8137 98 535

Datenschutzerklärung



Westnetz, Neuss

Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft mbH

Roudbar-Latteier
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Leitungsauskunft Westnetz GmbH

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht: 06.07.2018

Unsere Zeichen:

Name: Frau Gerrits

Telefon:

E-Mail: planauskunft-neuss@westnetz.de

Neuss, 17. Juli 2018

Auskunft über die Lage von Versorgungseinrichtungen im Zuständigkeitsbereich der Westnetz GmbH

Niederschrift Nr.: rr/1531812105866-a7ae5473-077f-4786-9e8f-38333fc11bd0.pdf

Erstelldatum: 17.07.2018 09:21

Verwendungszweck: Planung

Projektname: Bebauungsplan 63A Grünewald / Köbener Straße

Ortsangabe: Hilden

Beginn der Maßnahme: 07.08.2018

GK-Koordinatenbereich der Auskunft:
2564315.36 5672684.59 2564520.36 5672814.59/331.2



Westnetz GmbH
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund
T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung:
Jürgen Wefers
Dr. Jürgen Gröner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719
Gläubiger-IdNr.
DE05ZZZ00000109489
USt.-IdNr. DE 8137 98 535

M. Latteier

Von: Bauleitplanung@rheinbahn.de
Gesendet: Freitag, 27. Juli 2018 16:03
An: M. Latteier
Cc: Robert.Aust@rheinbahn.de
Betreff: AW: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen d er Straße Grünewald und der Köbener Straße in Hilden

Hallo Frau Roudbar-Latteier,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. TÖB-Verfahren.

Die Linien O3 und 781 verlaufen entlang des Planungsgebietes und haben ihre Endstelle an der Haltestelle „Köbener Straße“.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet auf der Fläche zwischen Meide, Schalbruch und Elb gibt es Konzepte für die Verlegung der Endstelle von der Köbener Straße in das Neubaugebiet. Dieses Vorhaben sieht eine Haltestelle im Bereich der Kreuzung Grünewald/Köbener Straße vor. In Fahrtrichtung Neubaugebiet bietet sich die Lage der Haltestelle vor der Kreuzung, sprich vor dem Planungsgebiet, an.

Bei der Planung der Zufahrten des o.g. Planungsgebietes soll darauf geachtet werden, dass nachträglich eine 18m- lange barrierefreie Haltestelle am Fahrbahnrand vor der Kreuzung eingerichtet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen,
Heike Westfechtel

Rheinbahn AG
Heike Westfechtel
M. Sc.
Konzeptionelle Angebotsplanung, T 1011
Lierenfelder Str. 42
D-40231 Düsseldorf
Telefon 0211.582-2825
Fax 0211.582-4400
heike.westfechtel@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de
m.rheinbahn.de

Von: Aust, Robert
Gesendet: Freitag, 6. Juli 2018 12:11
An: Westfechtel, Heike
Betreff: WG: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße in Hilden

Hallo Heike,

bitte bearbeiten und Frau Latteier unsere Bauleitplanungsmailadresse weitergeben.

Danke!

Schönes Wochenende
Robert



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden
Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Datum 18.07.2018

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-175/18/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Hilden, Bebauungsplan Nr. 63A

Ihr Schreiben vom 06.07.2018

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. **Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch).** Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleiben. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

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

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

Im Auftrag

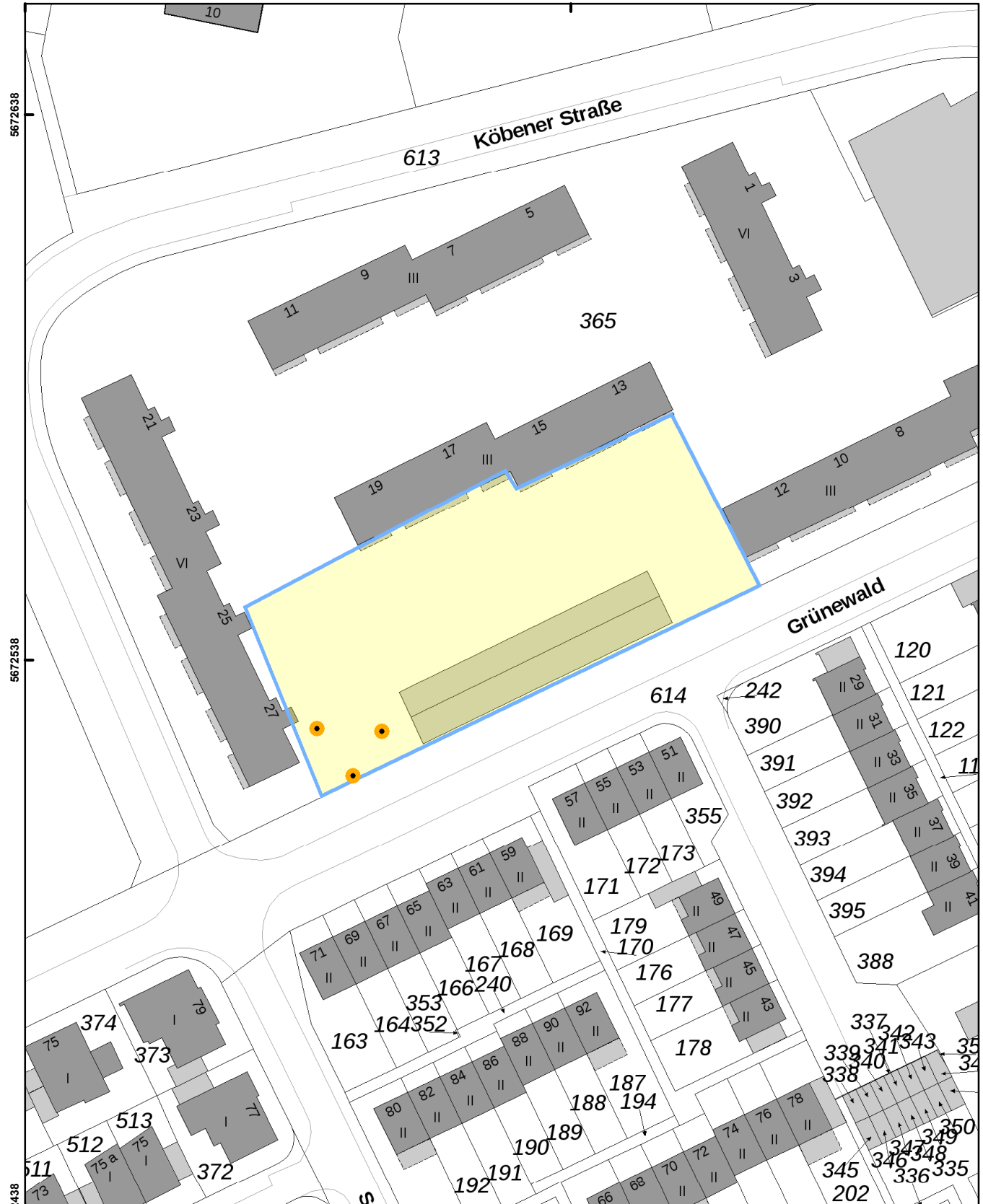
(Weihe)

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

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

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

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



Bezirksregierung
Düsseldorf



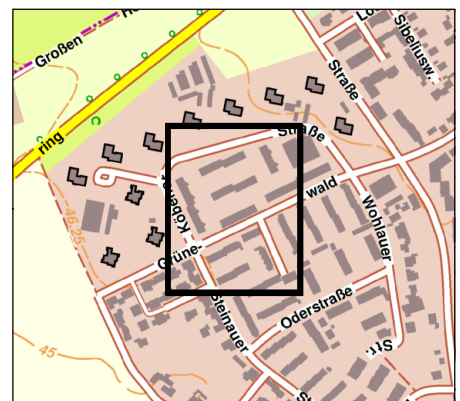
Aktenzeichen :
22.5-3-5158016-175/18

Maßstab : 1:1.000
Datum : 18.07.2018

Legende

- ausgewertete Fläche(n)
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- Stellung
- militär. Anlage

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft
mbH & Co. KG
Mittelstr. 55
40721 Hilden

EINGANG

2 - AUG. 2018

BÜRO STADTVERKEHR

Center Netz

Ihr Ansprechpartner:
Martina Borneck

Telefon: 02103 795-191
Fax: 02103 795-130

martina.borneck
@stadtwerke-hilden.de

30. Juli 2018

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63 A, 1. Änderung für einen Bereich
zwischen der Straße Grünewald und der Köbenerstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass die Versorgung der geplanten Bebauung über die vorhandene Infrastruktur möglich ist.

Ein Niederspannungskabel, einschließlich eines vorhandenen Kabelverteilerkastens, ist vor der Baumaßnahme kostenpflichtig für den Verursacher neu zu verlegen.

Mit besten Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



ppa. Peter Hof



i. A. Martina Borneck

Anlage

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann



Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&Co.KG
Mittelstraße 55

40721 Hilden

Ihr Schreiben	06.07.18, Az.: 2018-327-1-ML	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/ Ze	Zimmer	3.113
Datum	02.08.2018	Tel. 02104 99-	2607
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	842607
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis.mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 63 A, 1. Änderung

Bereich: Grünwaldstr., Köbener Str.

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht über die öffentliche Kanalisation erfolgen. Die Einleitungsstelle des öffentlichen Regenwasserkanals ins Gewässer ist mit einer Ordnungsverfügung belegt, in der ein weiterer Anschluss von abflusswirksamen Flächen nicht zulässig ist. Dementsprechend muss die Entsorgung des Niederschlagswassers auf einem anderen Weg erfolgen (s. auch Pkt. 7.8 der Bebauungsplanbegründung).

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben; allerdings wird angeregt, spätestens in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes in einem reinen Wohngebiet gutachterlich zu betrachten.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

...

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

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt:

Die vorgesehenen Zufahrten zu der Tiefgarage sowie die Parkplätze samt Zufahrt sind (unmittelbar) angrenzend an das neu geplante Wohngebäude vorgesehen.

Hier sollte eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenein- /ausfahrt erfolgen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der anliegenden Wohnungen (Anordnung der zum Schlafen geeigneten Räume auf den lärmabgewandten Seiten) oder ggfs. schalldämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden.

Untere Naturschutzbehörde:

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

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

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

Artenschutz:

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Planungsrecht:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Im Auftrag


Zellin



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

BÜRO STADTVERKEHR
Planungsgesellschaft mbH&Co.KG
Mittelstraße 55

40721 Hilden

Ihre Referenzen

Ansprechpartner **PTI 13, PB6, Lutz Felgentreu, 107/18**
Durchwahl **+49 2131 4060-115**
Datum **07.08.2018**
Betrifft **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für den Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße in Hilden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


Lutz Felgentreu

i.A.


Markus Jennen

Hausanschrift **Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Heiligersbergstr. 35, 41460 Neuss**
Postanschrift **Postfach 10 07 09, 44782 Bochum**
Telekontakte **Telefon +49 234 505-0, Internet www.telekom.com**
Konto **Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 66), Kto. Nr. 24 858 668
IBAN: DE 17590 10066 0074858658, SWIFT BIC: PBNKDE33**
Aufsichtsrat **Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)**
Vorstand **Walter Goldenits (Vorsitzender), Albert Mathies, Carsten Müller**
Handelsregister **Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
UStIdNr. DE 814645263**

Büro Stadtverkehr

Mittelstraße 55
40721 Hilden

per Mail : latteier@buero-stadtverkehr.de

Kopie : rita.hoff@hilden.de
lutz.groll@hilden.de

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

Hilden, 7. August 2018

B-Plan Nr. 63A Grünewald

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Bebauungsplanänderung tragen wir erhebliche Bedenken vor, insbesondere wegen der weiteren Versiegelung und Verdichtung in Hilden. Hilden ist bereits heute viel zu dicht besiedelt. Dies wurde jüngst vom LANUV bestätigt. Es ist abzusehen, dass bei der derzeitigen Versiegelung rund 70% der Menschen in Hilden durch Hitzeinseln betroffen sein werden. Deshalb muss jedes verständige und verantwortliche Rats- und Verwaltungsmitglied das Maß an zumutbarer Belastung für überschritten halten. Gesunde Lebensverhältnisse werden nur noch eher durch mehr Begrünung und evtl. Rückbau versiegelter Flächen erreicht werden können-

Auch das Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ aus dem Jahr 2009, das auf Seite 13 der BPlan-Begründung zitiert wird, spricht aus stadttökologischer Sicht eindeutig gegen dieses Vorhaben:

„Die Klimafunktionskarte macht Aussagen zum Plangebiet. Demgemäß liegt dieses in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum. Es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren und weitere Verdichtung sollen vermieden werden.“

Durch das Vorhaben findet eine Nutzungsintensivierung statt. In eine Baulücke soll ein zusätzlicher Gebäuderiegel gesetzt werden, der die vorhandenen Gebäude in Größe deutlich überschreitet. Statt der üblichen drei Geschosse soll der Neubau vier Geschosse erhalten. Statt der im Gebiet üblichen GRZ von 0,3 wird diese auf 0,4 festgesetzt. Eine im Ausnahmefall zulässige Überschreitung bis 0,66 wird in der Begründung bereits angemeldet. Ebenso bei den nun extra für das Vorhaben festgelegten Baugrenzen: auch hier wird bereits angekündigt, eine Überschreitung in Anspruch nehmen zu wollen.

Alle dies schafft Austauschbarrieren und verstärkt den Hitzestau. Weitere Verdichtungen werden für die Unterbringung der baurechtlich vorgeschriebenen 28 zusätzlichen Stellplätze notwendig.

Offensichtlich war der Rat der Stadt Hilden in früheren Zeiten vorausschauend, als die Bebauungsgrenzen so festgelegt wurden, dass eine hinreichende Begrünung und Durchlüftung erhalten bleiben sollte. Diesem menschenfreundlichen Entscheidungsverhalten sollte der aktuelle Stadtrat ebenfalls folgen und Anwohner*innen und Mieter*innen, die sich von der Planung benachteiligt sehen, den Rücken stärken.

In der Beschreibung des Istzustandes ist dies so formuliert: „Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld handelt es sich überwiegend um gemeinschaftlich nutzbare Bereiche durch die Mieter der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eigentümer der Flächen und Gebäude ist die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG.“

Jetzt sollen insbesondere Mieter*innen einen unerträglichen Verlust an Lebens- und Wohnqualität erleiden, und das, obwohl sie teilweise jahrzehntelang an das Unternehmen ihr gutes Geld als Miete gezahlt und damit dem Unternehmen mit zum Erfolg verholfen haben. Statt gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen soll es künftig individuelle Mietergärten geben. Vier große Bäume entfallen und für den übrigen Bewuchs wird lediglich die gute Absicht formuliert: „Vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben.“ Vorhandene Gehölze werden als „Ziergrün“ abgetan, künftig soll der B-Plan Festsetzungen zur Grüngestaltung enthalten (s. 23), die allerdings fehlen.

Damit sollte sich dieses Bauvorhaben und diese Planung zugunsten eines Investors eigentlich politisch schon erledigt haben. Dies auch, weil demselben Investor weitere Baumöglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in Aussicht stehen.

Es ist darüber hinaus auch im Vergleich dazu unverständlich, wenn die Stadt Hilden in diesem nördlichen Teil Hildens – in unmittelbaren Nähe im Jahr 2016 durch Aufhebung des BPlanes (66C-Aufhebung -Schalbruch / Westring) eine Möglichkeit für flächenschonende Aufstockungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden zurückgenommen hat und jetzt einem größeren Investor die Bebauung von Grünflächen zugestehen würde, ohne hinreichende Rücksicht auf die dort wohnenden Menschen und die o.g. zu erwartenden Probleme.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass diese Bebauung gegen den Willen der Bevölkerung durch den Stadtrat beschlossen werden sollte, weisen wir auf den notwendigen Artenschutz hin. Dieser Artenschutz ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu beachten und gilt über die sog. planungsrelevanten Arten – wie im Begleitplan benannt - hinaus für alle wildlebende Fauna auch auf dem privaten Gelände. Wegen eines kurzfristig eingegangenen Hinweises auf Fledermausvorkommen in dem Bereich regen wir an, die entsprechenden Untersuchungen von Seiten des Vorhabenträgers nachzuholen.



für die BUND Ortsgruppe Hilden

Bürgerverein Hilden-Meide e.V.

Postfach 100151, 40701 Hilden

Büro für StadtVerkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co.KG
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Hilden, 17.08.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße;

Widerspruch zur Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Roudbar-Latteier,

der Bürgerverein Hilden-Meide e.V. (BV Meide) wurde 1951 gegründet. Nach der Vereinssatzung setzt sich der BV Meide innerhalb seines Tätigkeitgebietes, indem sich das oben genannte Neubauvorhaben befindet, für Verbesserungen in den Bereichen Sicherheit, Verkehr, Infrastruktur sowie Wohnumfeld- und Lebensqualität ein. Da nicht alle diese Bereiche positiv beeinflusst werden, stimmt der BV Meide der Bebauung bzw. der Aufstellung von Bauleitplänen in dieser Form nicht zu!

Das geplante Neubauvorhaben mit 28 Wohneinheiten soll auf einer bereits bebauten und somit bereits versiegelten Grundstücksfläche errichtet werden. Der BV Meide ist der Meinung, dass insbesondere die folgenden Themenbereiche intensiver zu betrachten und ggf. zu untersuchen sind:

- Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung
- Hitzestau – fehlende Belüftung durch den Neubaubereich
- Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen
- Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet
- Errichtung von Anwohnerparkplätzen
- Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung
- Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord
- Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Zunahme der Umweltbelastung durch die weitere Gebäudeverdichtung

Der Hildener Norden zählt zu den dichtbesiedeltsten Wohngebieten in Nordrhein Westfalen. In den letzten Jahren wurden die intensiven Bebauungen, wie zum Beispiel die Flüchtlingsunterkünfte, die 19 Einfamilienhäuser der Meide GmbH, die Errichtung des Freizeitbereiches Vabali, der Ausbau der Giesenheide sowie die angedachte Umgestaltung der Bungert-Tennisranch im Diekhaus, die Gebäude- und Bewohner- und Besucherdichte massiv erhöht.

Hitzestau - fehlende Belüftung durch den Neubaubereich

Die lokalen Medien wie die WDR-Lokalzeit und die Rheinische Post haben in den letzten Tagen die Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) dargelegt. Etwa 38.000 Menschen in Hilden leiden bei sommerlichen Wetterlagen bereits heute unter besonders großen Hitzebelastungen. Dies geht aus einer neuen Untersuchung des LANUV hervor, in deren Zentrum die Hitzebelastung stand, die mit dem Klimawandel der jüngeren Vergangenheit einhergeht.

In Hilden treffen die gleichen hohen Belastungen wie in Düsseldorf und Köln zu! 70% der Hildener Bevölkerung leidet unter der zu engmaschigen Hildener Bebauung! Aus diesem Grund ist der BV Meide bei weiteren Bebauungen in Hilden sehr kritisch.

Die hohen Temperaturen im Sommer 2018 belegen diese Aussagen und führen somit zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität!

Nicht ausreichende Anzahl von Parkplätzen – fehlendes Konzept

Durch den Bevölkerungszuzug oder den Besuch der Freizeiteinrichtungen werden tagtäglich mehr Kraftfahrzeuge nach Hilden gelockt, die wiederum bereits die Parkplätze im Wohngebiet Schalbruch nutzen müssen, da die Parkplätze am Elbsee ausgebucht sind. Die Parkplatzknappheit verlagert sich somit in die umliegenden Wohngebiete. Der BV Meide begrüßt die Erweiterung der Freizeitangebote bemängelt aber, dass zu wenig Parkplätze eingeplant und eingeräumt werden. Gleichzeitig führt das erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer erhöhten Umweltbelastung und zu einer Minderung der Wohnqualität. Der BV Meide schlägt vor, die Ortsbuslinie O3 zusätzlich über Westring und Auf dem Sand zu führen, und damit auch die Bereiche Wohnweiler Elb und Elbsee in die Fahrtstrecke einzubinden.

Die selben Parkplatz-Argumente gelten für den Bereich des Neubauvorhabens Grünewald. Die Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße steht vor dem Kollaps. Mit der Errichtung der Ein- und Mehrfamilienhäuser in den 1960er Jahren wurden viel zu wenig Parkplätze und Garagenplätze errichtet. Die damaligen Planzahlen für die Stell- und Parkplätze treffen nicht mehr zu und eine Anpassung ist nicht erfolgt. Die damals zu wenig errichteten Einzelgaragen sind für die heutigen Autos teilweise nicht mehr geeignet und so werden zum Beispiel einige Garagen als Lagerplätze für Fahrräder, Spielsachen und Brennholz genutzt und somit zweckentfremdet.

Der BV Meide begrüßt die Berücksichtigung einer Tiefgarage mit ausreichenden Stellplätzen. Die 1:1 Ausrichtung zwischen Wohneinheit und Stellplatz ist aber zu gering, da in der Regel die anwohnenden Familien 2-3 Autos vorhalten bzw. die Neubürger, die die freiwerdenden Mietwohnungen nutzen werden, mitbringen! Der BV Meide schlägt daher die Auslegung von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit vor!

In den nächsten Jahren ist weiterhin mit einem Zuwachs der Autozulassungen zu rechnen. Alternative Fahrzeuge wie Elektroautos haben zunächst keine positiven Auswirkungen auf fehlende Parkplätze oder den Verkehrsinfarkt in den Städten.

Fehlendes Parkverbot für Gewerbelaster im Wohngebiet

Die mangelhafte Parkplatzsituation im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünewald und Wohlaue Straße haben wir bereits aufgeführt. Zusätzlich zu den vielen Personenkraftwagen parken zunehmend Kleinlaster wie Autotransporter, Speditions-laster oder Abschleppdienste im Wohngebiet, belegen großzügig die Parkplätze und belasten die Umwelt. In den frühen Morgenstunden circa 04:30 Uhr, werden die Anwohner durch die

Inbetriebnahme dieser geräuschvollen Fahrzeuge aus dem Schlaf gerissen. Der BV Meide hat diese Lärm- und Umweltbelastungen mehrfach bei der Stadt Hilden und den hiesigen Politikern angemahnt. Bis heute konnte keine Lösung gefunden werden. Der BV Meide schlägt daher vor, die oben genannten Fahrzeuge durch eine Beschilderung mit dem Zeichen 314 Parken in Verbindung mit dem Zeichen 1048-10 PKW vom Parken auszuschließen.

Errichtung von Anwohnerparkplätzen

Damit die mangelhafte Parkplatzsituation durch fehlende Parkplätze und die Gewerbelaster um das Neubauvorhaben verbessert werden kann, schlägt der BV Meide vor, Anwohnerparkplätze einzurichten. Somit werden Fremdparker oder Anwohner auf alternative Transportmittel wie zum Beispiel Fahrrad oder den Öffentlichen Nahverkehr aufmerksamer. Die Parkplätze im Bereich Grünewald/Gerresheimer Straße werden gerne als Park- und Ride-Parkplatz genutzt.

Fehlendes Sicherheitskonzept während der Bauphase – Notfallversorgung

Der BV Meide weist auf ein fehlendes Sicherheitskonzept während einer möglichen Bauphase hin. Die Köbener Straße, in der allein über 600 Bewohner leben, wurde vor einigen Jahren zu einer Einbahnstraße in West-Ost-Richtung umformiert und ist nur in einem Teilstück im östlichen Bereich in beiden Richtungen befahrbar. Somit ist die Verkehrssicherheit bei einem Unfall nicht sichergestellt, da es durch die Einbahnstraße und einer zeitgleichen Straßenblockierung im Bereich des Neubauvorhabens zu Engpässen und Regelwidrigkeiten kommen kann.

Da sich hier auch für die Feuerwehr in der Bauzeit absehbare Probleme geben wird, regen wir zur Sicherstellung der vorgeschriebenen Hilfsfristen an, dass seitens Stadt und Feuerwehr die Situation überprüft wird. Unser Vorschlag wäre, die Einbahnrichtung der Köbener Straße vor Beginn der Baumaßnahmen auf Ost-West-Fahrtrichtung umzukehren.

Die Vorteile dieser Maßnahme wären:

- die Feuerwehr kann die Häuser der dicht besiedelten Straße besser und schneller erreichen
- Ausfahrt kann ohne Störung durch die Baustelle Grünewald auch über Steinauer Straße - Marienweg erfolgen
- weniger Linksabbiegeverkehr an der Kreuzung Grünewald/Köbener Straße/Wohlauer Straße

Fehlendes Nahversorgungskonzept für Hilden-Nord

Die Errichtung von 28 Wohneinheiten für Rentner und Alleinstehende ist geplant. Die Erstbezieher werden nach Aussage von Wohnbau Derr aus den vorhandenen Mietwohnungen kommen und somit Platz für den Zuzug von weiteren Familien schaffen. Das führt unseres Erachtens unweigerlich zu einer weiteren Bevölkerungsverdichtung. Es fehlt im Hildener Norden ein Nahversorgungskonzept. Der BV Meide begrüßt und freut sich, dass zum Beispiel die Kleinst-Nahversorgung um den Naturhof so gut angenommen wird. Für die Bewohner im Grünewald befinden sich die nächsten größeren Supermärkte im Bereich Beethovenstraße 33 (Edeka) und Gerresheimer Straße 95 (Aldi). Selbst die

Supermärkte in Erkrath-Unterfeldhaus (Rewe, Penny, Aldi) liegen noch deutlich näher als die zentrale Hildener Einkaufszone Mittelstraße.

Wegfall der Freizeitangebote im Bereich Diekhaus

Auch wenn die Umgestaltung der Bungert-Tennisranch nicht in den betroffenen Bebauungsplan hinein ragt, führt diese Umgestaltung zu negativen Ergebnissen für die Bewohner im Wohngebiet Steinauer Straße, Oderstraße, Grünwald und Wohlaue Straße. Der BV Meide bedauert diesen Wegfall der Freizeitangebote für die Bewohner, welcher eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität haben wird.

Zusammenfassung:

Das angedachte Neubauvorhaben bzw. die Gegebenheiten aus der aktuellen Studie des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, die unzureichende Parkplatzsituation führen aus Sicht des Bürgervereins Hilden-Meide zu einer Beeinträchtigung und Verschlechterung der Infrastruktur und Wohnqualität. Aus diesen Gründen **stimmt der BV Meide einer derartigen Bebauung nicht zu**. Der BV Meide rügt auch die mangelhafte, unzureichende und verunsichernde Einbindung der benachbarten Mieter. Es entstand der Eindruck, die Stadt Hilden und die politischen Vertreter wollten eine schnelle Entscheidung zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaft Derr durchpeitschen.

Der BV Meide begrüßt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Derr für ihre Mieter so vorsorglich einsetzt und zum Teil barrierefreie Wohnungen errichten möchte. Dieser Einsatz darf nicht zu Lasten der Umwelt und benachbarten Mieter führen.

Mit freundlichen Grüßen

BÜRGERVEREIN HILDEN-MEIDE e.V.

gez. Jens Müller
Stellv. Vorsitzender

gez. Karl-Heinz Sieger
Stellv. Vorsitzender

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für den Bereich Grünewald,
Köbener Straße**

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.06.2018

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Das Plangebiet an der Straße Grünewald/Köbener Straße sieht im Flächennutzungsplan den Bereich Wohnen (W) vor und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63A. Ausgewiesen sind Flächen für Wohnnutzung (WR), Gemeinschaftsstellplätze und –Garagen, GRZ von max. 0,3, GFZ von max. 0,9 bzw. 1,0. Die Größe des Plangebietes umfasst etwa 0,28 ha. Begrenzt wird das Planungsgebiet durch die Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, die Fassaden der Häuser Köbener Straße Nr. 13-19, den Gehweg zu den Häusern Köbener Straße Nr. 25/27 sowie die Straße Grünewald. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG. Die bestehende Garagenanlage soll entfernt und durch ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ersetzt werden. Dadurch entstehen 28 neue Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 38 PKW-Stellplätzen und 33 Außenstellplätze.

Das Plangebiet an der Oderstraße sieht im Flächennutzungsplan den Bereich Wohnen (W) vor und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62A. Ausgewiesen sind Flächen für allgemeine Wohngebiete. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,71 ha und umfasst das Flurstück 389 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet befindet sich im Besitz der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG. Der Neubau entsteht auf bestehenden Grün- und Freiflächen. Entstehen werden 14 neue Wohnungen. Zusätzlich werden 14 neue Stellplätze angelegt.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden hierzu zu einer Informationsveranstaltung seitens der Stadt und der Wohnbau Gesellschaft Derr eingeladen, damit diese frühzeitig über die Planung informiert werden und die Möglichkeit bekommen, Anregungen und Fragen zu äußern. Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan des Grünewalds und der Bebauungsplan der Oderstraße in einer Veranstaltung behandelt wurden.

Zu dem Termin erschienen sind:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste

2. Ratsvertreterinnen und Ratsvertreter: - Herr Buchartz
- Herr Munsch
- Frau Barata
- Frau Hebestreit
- Frau Vogel
- Herr Reffgen (ab 18.30Uhr)
3. Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung: Frau Holsträter, Frau Bopp, Baudezernentin Frau Hoff, Herr Groll, Herr Stuhlträger
4. Sachkundige Bürger STEA: Herr Coshausz
Herr Albers
Herr Kalversberg
5. Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG: Herr Bohl, Herr Tillmann
6. Büro StadtVerkehr (mit der Erarbeitung der Bebauungspläne beauftragtes Planungsbüro): Frau Roudbar-Latteier, Frau Knigge (Protokollführerin)

Herr **Groll** eröffnet die Sitzung um 18:05 Uhr, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Büro StadtVerkehr aus Hilden (Frau Roudbar-Latteier, Frau Knigge) vor.

Anschließend werden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung informiert. Er weist darauf hin, dass die zwei Bebauungspläne nacheinander vorgestellt und somit nacheinander und getrennt voneinander diskutiert werden. Außerdem informiert Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen allgemein, als Ergebnisprotokoll protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtrates weitergegeben werden und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden.

Frau **Roudbar-Latteier** beginnt mit der Präsentation und erläutert zunächst, welches Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) angewendet wird. Danach geht sie auf den Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung im Bereich Straße Grünewald/Köbener Straße ein, nachdem sie den heutigen Zustand des Gebietes vorgestellt hat.

Danach eröffnet Herr **Groll** die Frage- und Diskussionsrunde.

Die Bürgerinnen und Bürger stellten folgende Fragen bzw. gaben folgende Anregungen zur Planung:

- Eine Anwohnerin der Straße Grünewald (Stichstraße) fragt, ob die Platanen bestehen bleiben und ob neue Parkplätze an der Straße Grünewald vorgesehen sind.

Herr **Groll** erläutert, dass die Platanen sich außerhalb des Planungsgebietes befinden und somit bestehen bleiben. Auf die Frage, ob zusätzliche Parkplätze entstehen können antwortet er, dass dies bisher unklar sei, aber geprüft werden könne.

- Die Bürgerin äußert sich auch über die angespannte Parkplatzsituation und befürwortet die Anlage der Tiefgarage. Sie fragt sich jedoch, ob diese ausreichen wird, wenn in den Neubau neue Anwohner, die eventuell einen PKW besitzen, ziehen und fragt, wie viele zusätzliche Menschen durch den Neubau hinzuziehen.

Herr **Groll** erklärt, dass es nicht regelbar ist, wie viele Menschen hinzuziehen. Er ginge aber davon aus, dass es durch die Beschaffenheit der neuen Wohnungen (2-Raum-Wohnungen) höchstens zwei Personen pro Wohnung seien. Die zusätzlichen PKW hätten jedoch in der Tiefgarage genug Stellfläche. Geplant sei es außerdem, dass vor allem ältere Menschen von ihrer alten großen Wohnung in die neuen, kleineren Wohnungen umziehen.

- Eine Bürgerin erkundigt sich nach der geplanten Länge der Bauphase. Zudem merkt sie an, dass die Parkplatzsituation während des Baus verschärft werden wird und fragt, wo während des Baus geparkt werden soll, wenn Parkplätze wegfallen.

Herr **Groll** erläutert, dass zunächst eine etwa einjährige Planungsphase erfolgt, bis anschließend die Bauantragsphase beginnt. Er schätzt die Dauer des Bauvorhabens auf etwa ein Jahr bis anderthalb Jahre. Er führt aus, dass die 23 Garagen sowie 21 Stellplätze während des Baus wegfallen werden.

- Eine Bürgerin merkt an, dass die Bewohner der Einfamilienhäuser auch an der Straße parken, obwohl diese teilweise Stellplätze hätten und befürchtet deswegen, dass noch weniger Stellplätze vorhanden sein werden.

Herr **Groll** erklärt dazu, dass die Straße ein öffentlicher Raum ist und damit nicht zum Planungsgebiet gehört. Deswegen sei eine Beeinträchtigung in Bezug auf das Parken während der Bauzeit nicht vermeidbar.

- Eine Bürgerin erkundigt sich, ob es ein (zeitlich begrenztes) Konzept für die vorübergehende Stellplatzsituation gibt. So könnte z.B. eine Freifläche während der Bauphase als Parkplatz freigegeben werden.

Herr **Groll** empfindet den Vorschlag als positiv und sagt die Prüfung und Weitergabe dieser Möglichkeit zu.

- Ein Bürger weist darauf hin, dass viele Familien mittlerweile Zweit- und Drittwagen besäßen und befürchtet, dass die neuen Mieter ebenfalls PKW mitbringen, die Stellplätze benötigen.

Herr **Groll** erklärt, bei seiner umfassenden Ortsbegehung noch viele freie Stellplätze gesehen zu haben. Nach einigen Zwischenrufen seitens der Bürger erklärt er, dass die Mieter keinen rechtlichen Anspruch auf einen privaten Stellplatz hätten. Jeder Halter muss sich selbst um den Verbleib seines PKW kümmern.

- Die Bürgerinnen und Bürger zeigen sich über diese Aussage verärgert. Ein Bürger wirft den Veranstaltern vor, sie seien nicht über ihre Bürgerrechte informiert worden.

Herr **Groll** verweist daraufhin auf die Erläuterungen von Frau **Roudbar-Latteier** und erklärt noch einmal, dass dies eine freiwillige, baurechtlich nicht vorgeschriebene Veranstaltung sei, die dazu diene, Anwohner frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess mit einzubinden.

- Eine Bürgerin erläutert, sie habe wiederholt bei Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & CO KG nach einem kostenpflichtigen Stellplatz angefragt. Die Antwort sei bisher immer negativ gewesen.

Herr **Groll** beschreibt daraufhin noch einmal den Bestand der Häuser und den Anspruch der Anwohner auf Freiraum und Gärten. Er merkt an, dass es keine langfristige Vernichtung von Stellplätzen gibt, sondern sogar eine Neuschaffung.

Frau **Roudbar-Latteier** erklärt daraufhin, dass kurzfristig 53 Stellplätze wegfallen, aber bei Abschluss des Baus die 53 Stellplätze wieder zur Verfügung stehen und 28 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Konkret entstehen in der Tiefgarage 38 Stellplätze, weitere durch Erweiterung eines bestehenden Parkplatzes an der Straße Grünewald und noch ein zusätzlicher auf einem benachbarten Grundstück. Insgesamt stehen nach dem Bau 81 Stellplätze zur Verfügung, was 28 zusätzliche Stellplätze gegenüber dem heutigen Bestand bedeutet.

- Eine Bürgerin merkt an, dass die Anwohner mit kostenpflichtigem Stellplatz teilweise trotzdem die öffentlichen Stellplätze nutzen würden.
- Eine Bürgerin fragt, ob es möglich ist, Anwohnerparkplätze auszuweisen. Sie berichtet von Fremdparkern, die Stellplätze blockieren und regt deswegen z.B. zusätzliche P+R Plätze (park and ride) an.

Herr **Groll** erklärt, dass Anwohnerparkplätze nicht immer eine Lösung seien, denn es gebe auch dann keine Garantie für einen wohnungsnahen Stellplatz, was somit keine Verbesserung der aktuellen Lage sei. Außerdem würden in der Regel für einen Parkplatz mehrere Anwohnerparkausweise ausgestellt, der Platz sei dann „überbucht“. Er erläutert, dass Anwohnerparkplätze nur eine Bevorrechtigung darstellen, keine Garantie. Zudem werden Anwohnerparkplätze nur innerstädtisch ausgewiesen und nicht in der Peripherie.

- Eine Bürgerin fragt, ob im öffentlichen Raum weitere Stellplätze geschaffen werden können bzw. ob im öffentlichen Raum weitere offizielle Stellplätze ausgewiesen werden können.

Herr **Groll** bedankt sich für die Anregung, verweist aber darauf, dass der öffentliche Raum nicht nur als Parkraum genutzt werden könne. Der öffentliche Raum bediene nicht nur den Anspruch nach Parken, sondern auch andere Nutzungsansprüche. Daraufhin bittet Herr **Groll** darum, die Diskussion über Parkraum zu beenden. Ebenso weist er darauf hin, dass die Parkplatzzthematik für beide Aufstellungsverfahren gilt. Die Äußerungen würden daher in beide Protokolle aufgenommen.

- Eine Bürgerin bemerkt, dass gerade sonntags immer ein Gelenkbus Parkraum an der Köbener Straße versperrt und fragt, ob der Grünewald dafür nicht besser geeignet sei.
- Ein Bürger merkte dazu an, dass die Bushaltestelle an der Köbener Straße für Behinderte wichtig sei.

Herr **Groll** sagt dazu, dass der Bus dort stehen müsse und bittet darum, nicht über den ÖPNV zu diskutieren, dieser sei nicht Gegenstand der Bürgeranhörung.

- Ein Bürger bemerkt, dass die Anlage durch den Neubau erdrückend wirken werde. Nach dem Bau werde es eng sein und es fehle der „Wohlfühlfaktor“.

Herr **Groll** führt aus, dass der Abstand zwischen dem Neubau und dem Gebäude Köbener Str. 27 mindestens 20m - 22m betragen wird, also ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden vorhanden sei.

- Eine Bürgerin merkt daraufhin an, sie werde nach dem Bau „vor die Wand gucken“. Über die bestehenden Garagen könne sie hinweg sehen, durch den Neubau fiel zudem weniger Licht in ihre Wohnung.
- Eine Bewohnerin, Haus 27, Parterre, erläutert, dass bis vor einiger Zeit ein Baum im Sommer das Sonnenlicht schluckte und sie deswegen in ihrer Wohnung Licht einschalten musste. Durch die Fällung des Baums sei dies jetzt nicht mehr nötig. Nun sorgt sie sich, dass sich dieser positive Zustand durch den Neubau verschlechtert.

Laut Herrn **Groll** stand der Baum nur etwa vier Meter von dem Haus entfernt. Das neue Gebäude jedoch sei wesentlich weiter von der betroffenen Wohnung entfernt (siehe vorherige Ausführung von **Groll**). Deswegen bliebe die Belichtung sehr wahrscheinlich unverändert.

- Eine Bürgerin lobt die Barrierefreiheit der neuen Wohnungen, woraufhin eine weitere Bürgerin bekundet, sie sei nicht gegen den Bau an sich, sondern gegen die Verschärfung der Parkplatzsituation.

Herr **Groll** bedankt sich für den positiven Kommentar.

- Eine Bürgerin meint, dass eine Diskussion nur um die Parkplätze in die falsche Richtung laufe und es, soweit man bereit ist etwas zu laufen, ausreichen Stellplätze gebe.
- Eine Bürgerin regt nach der Fertigstellung des Bauvorhabens eine Geschwindigkeitsbegrenzung an.

Herr **Groll** bedankt sich für die Anregung, welche ebenfalls aufgenommen und geprüft wird. Er weist darauf hin, dass vor Ort bereits eine Tempo 30-Zone ausgeschildert sei.

Die Bürgerin wies darauf hin, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung oft überschritten würde.

- Ein Bürger fragt, warum das Bauvorhaben unbedingt an dieser Stelle realisiert werden müsse und ob Wohnbau Gesellschaft H. Derr nicht ein anderes Grundstück bekommen könne.

Herr **Groll** weist auf die Eigentümerschaft der Wohnbau Gesellschaft H. Derr hin. Er sieht keine Notwendigkeit des Erwerbs eines anderen Grundstückes durch die Wohnbaugesellschaft, da diese ein geeignetes besitzt.

- Ein Bürger regt die Schenkung eines Grundstücks seitens der Stadt zugunsten der Wohnbau Gesellschaft H. Derr an, welches dann für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden könne.

Herr **Groll** erklärt, dass dieser Vorschlag theoretisch möglich sei. Jedoch würden so alle Steuerzahler in Hilden für den Neubau zahlen, was nicht verhältnismäßig sei.

- Ein Bürgerin fragt, ob nicht auf dem Parkplatz Gerresheimer Straße/Grünwald/Köbener Straße das Bauvorhaben umgesetzt werden könne.

Herr **Bohl** erläutert, dass dies bereits geprüft und aufgrund der gesetzlich nötigen Abstandsflächen zum angrenzenden 9-geschossigen Bestandsbau nicht möglich sei.

- Eine Bürgerin äußert Bedenken aufgrund der Mietpreise der neuen Wohnungen. Sie befürchtet, dass die Mieten sehr hoch liegen werden und daher ein Umzug aus den großen alten in die neuen Wohnungen vermieden werde.

Herr **Bohl** räumt ein, dass die Quadratmeterpreise etwas teurer sein werden, was auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass es sich um einen Neubau mit entsprechend moderner Ausstattung handelt. Jedoch weist er darauf hin, dass eine Kalkulation noch nicht vorliegt. Er verweist außerdem auf die kostensparende Kompaktheit des geplanten Gebäudes.

- Eine Bürgerin merkt die Vorteile der neuen Wohnungen an.
- Ein Bürger merkt den von der Wohnbau Gesellschaft H. Derr in einer Vorabinformation an die Mieter angegebenen Quadratmeterpreis von 8,75€ an.

Nach dem Ende der Diskussion erklärt Herr **Groll**, dass die vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung geprüft würden und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stehen würde.

Herr **Groll** dankt allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 19:00 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Maria Knigge (Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH &CO. KG)

Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung der Stadt Hilden,
Anwesenheitsliste zur Bürgeranhörung am 14.06.2018

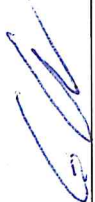
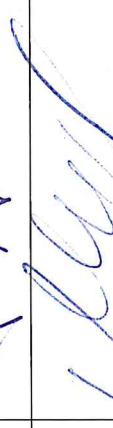
BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN EINTRAGEN.

NAME / ANSCHRIFT	E-MAIL-ADRESSE	UNTERSCHRIFT
H. NUCKEL, Grünwald 10		H. Nuckel
FDP WEIßNER HEIDT		H. Weissner
M. Giesen, Köbener Str. 9		M. Giesen
H. K. Gieseler F-G-P, 4-S		H. K. Gieseler
F.J. Verhalen F-G-P 4-9		F.J. Verhalen
S. Kaffee Odestr. 9		S. Kaffee
A. Benoit, Biesenstr. 50e		A. Benoit
Spei Grünwald 30		Spei
Klöß, Grünwald 37		Klöß
Albers, Heinz		Albers
Winfried Rothenberg		W. Rothenberg

Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung der Stadt Hilden,
Anwesenheitsliste zur Bürgeranhörung am 14.06.2018

GRÜNEWALD

BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN EINTRAGEN.

NAME / ANSCHRIFT	E-MAIL-ADRESSE	UNTERSCHRIFT
Esters, Köbenerstr. 27 40714 Hilden	g.esters@unitybox.de	
Schulz "	"	M. Schulz
Cakir, Köbenerstr. 2		S. Cakir
Cakir, Mustafa Köbenerstr. 2		Mustafa Cakir
Deeken zwaltwand gottesheimer Str. 104		20. Deeken
Weynagen Grünwald		W. Weynagen
Heinrich Böberstr 20		
Seyt, Köbenerstr. 8 Hilden	h-seyt@live.de	f. Seyt
Immanuel Burkhardt	Immanuel für Hilden	+ IV
Munzsch, Gehlendorf		
Vogel, Susanne		S. Vogel

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 63A, 1. Änderung

für den Bereich

Grünwald/ Köbener Str.

Begründung zum Entwurf

(inkl. Informationen zur Umweltverträglichkeit)

Stand: Oktober 2018



Auftraggeber:

Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG

Wohlauer Str. 32, 40721 Hilden



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iii
Begründung	5
1. Gesetzesgrundlagen	5
2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung	6
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes	7
3. Bisheriges Planungsrecht	9
3.1 Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Bebauungspläne	10
3.4 Sonstige Fachplanungen	12
4. Ziel und Zweck der Planung.....	14
5. Planungsinstrument.....	15
5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	15
5.2 Bisherige Verfahrensschritte	16
6. Städtebauliche Konzeption	16
7. Planinhalte und Festsetzungen	18
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	19
7.3 Bauweise	20
7.4 Erschließung und Verkehr	21
7.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradabstellanlagen	22
7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.7 Erhaltung und Wiederpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	24
7.8 Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes	24
7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	25
7.10 Kampfmittelverdachtsfläche	26
7.11 Gestalterische Festsetzungen	27
8. Umweltverträglichkeit	28
8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation	28
8.2 Boden, Altlasten und Wasser	29
8.3 Klima und Luft	29
8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	30
8.5 Landschaftsschutz	30
8.6 Auswirkungen auf den Menschen	31

8.7 Wechselwirkungen	32
9. Bodenordnungsmaßnahmen	32
10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes.....	6
Abb. 2: Straßenseitiger (links) und hofseitiger Blick (rechts) auf die Gemeinschaftsgaragen	7
Abb. 3: Zu- und Ausfahrt (links); Köbener Straße Hs. Nr. 13 – 19 (rechts).....	8
Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009.....	9
Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen	10
Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63A.....	11
Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A.....	11
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 12.06.2018	12
Abb. 9: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand August 2009	13
Abb. 10: Ausschnitt Lageplan der geplanten Bebauung; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018.....	16
Abb. 11: 3D-Visualisierung, Blick: Steinauer Str./ Ecke Grünewald; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018	17
Abb. 12: Ausschnitt geplante Erweiterung Bestandsparkplatz; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018.....	23
Abb. 13: Karte zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr.63A, 1. Änderung, Stand Juli 2018.....	27



Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FIS	Fachinformationssystem
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
KFZ	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPIG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TöB	Träger öffentlicher Belange
WA	Allgemeines Wohngebiet

Begründung

1. Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die folgenden Satzungen der Stadt Hilden müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 in der seit dem 01.01.2017 gültigen Fassung.
- Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) vom 26.5.2011 in der seit dem 31.03.2016 gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Straße Grünewald, innerhalb des Flurstückes 365 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze verläuft entlang der westlichen Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, der südlichen Fassade der Häuser Köbener Straße Nr. 13 bis 19, 10m östlich der Häuser Köbener Straße Nr. 25 und 27 sowie entlang der nördlichen Grenze der Straße Grünewald.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 2.730 qm.

2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG (Wohlauer Str. 32 in 40721 Hilden) ist Eigentümerin des genannten Flurstückes 365 (Flur 31, Gemarkung Hilden).

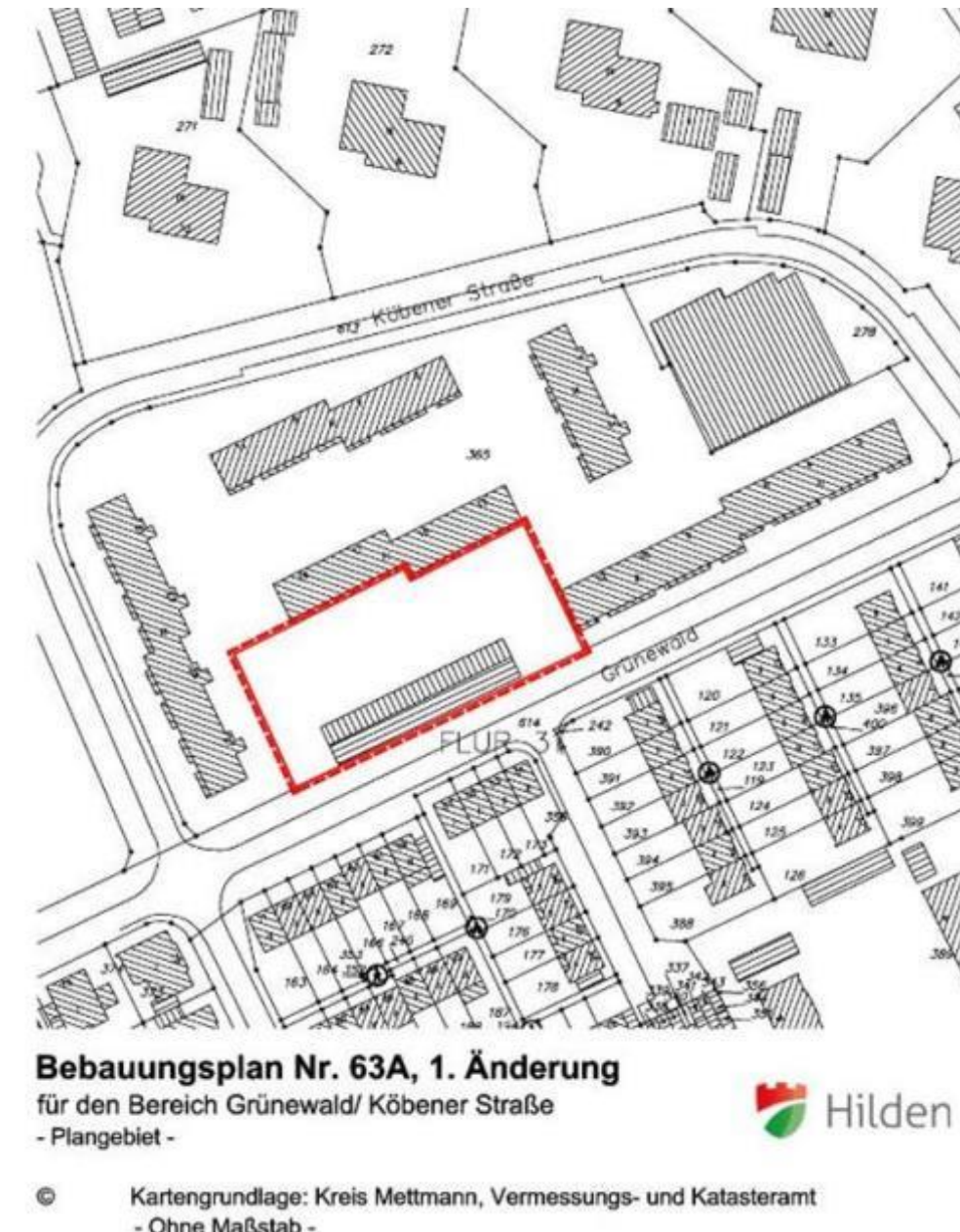


Abb. 1: Übersicht über die Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet setzt sich flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

rund 2.720 qm, davon:

- rund 570 qm Gemeinschaftsgaragen (eingeschossig) mit Abstellraum
- rund 910 qm versiegelte Fläche (Asphalt) für Gemeinschaftsstellplätze sowie deren Zufahrten und Wege.
- rund 1.240 qm Grünfläche (Ziergrün)

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet umfasst derzeit vornehmlich das eingeschossige Bauwerk der Gemeinschaftsgaragen und die dazugehörigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen. Darüber hinaus sind Grünflächen (Ziergrün) und Gehwege von und zu den angrenzenden Wohngebäuden vorhanden. Im Süden grenzen die Garagen an den öffentlichen Gehweg an.



Abb. 2: Straßenseitiger (links) und hofseitiger Blick (rechts) auf die Gemeinschaftsgaragen

Konkret befinden sich derzeit 18 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt und 13 Garagen mit hofseitiger Zufahrt, zugehörige Abstellräume sowie 21 Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Plangebiets. Die Anbindung der im Hof befindlichen Stellplätze und Garagen erfolgt von der Straße Grünewald aus über eine Zufahrt, welche sich zwischen dem Gebäude Köbener Straße Hr. Nr. 21-27 und dem Bauwerk der Gemeinschaftsgaragen befindet.

Das Umfeld des Plangebietes ist mehrstöckige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vorhanden.



Abb. 3: Zu- und Ausfahrt (links); Köbener Straße Hs. Nr. 13 – 19 (rechts)

Südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Grünewald, befinden sich außerdem Wohngebäude in Form von 2-geschossiger Reihenhausbauung. Im Osten grenzt das 3-stöckige Gebäude mit der Hs. Nr. Grünewald 12 an das Plangebiet. Im Norden grenzen die Fassaden der ebenfalls 3-stöckigen Wohngebäude der Köbener Straße Hs. Nr. 13 – 19 an das Plangebiet. Westlich des Plangebietes befinden sich die 6-stöckigen Wohngebäude der Könbener Straße Hs. Nr. 21 – 27.

Bei den Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld handelt es sich überwiegend um gemeinschaftlich nutzbare Bereiche durch die Mieter der vorhandenen Mehrfamilienhäuser. Eigentümer der Flächen und Gebäude ist die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG.

Das Umfeld ist des Weiteren durch die Verkehrsfläche der Straße Grünewald und angrenzende öffentliche Stellplätze (Schrägparker) gekennzeichnet. Eine sich außerhalb des Plangebietes befindliche Baumreihe aus Platanen grenzt auch optisch die private Stellplatzanlage von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Grünewald ab.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) günstig über die Haltestellen „Köbener Straße und „Grünewald“ zu erreichen. Die genannten Haltestellen werden von den Bussen der Rheinbahnlinien 781, 782 und O3 angefahren.

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

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

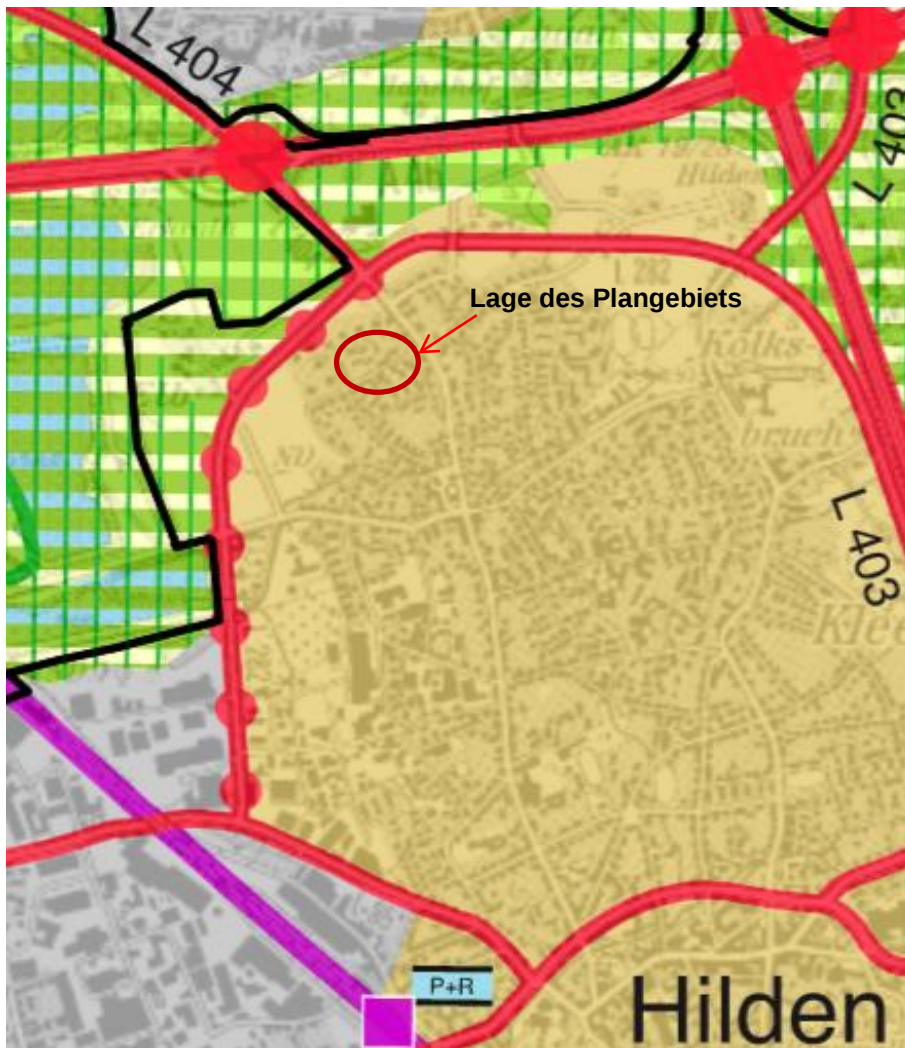


Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden, aus dem Jahre 1993, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Eine Anpassung des selbigen im Bereich des Plangebietes ist daher nicht nötig.

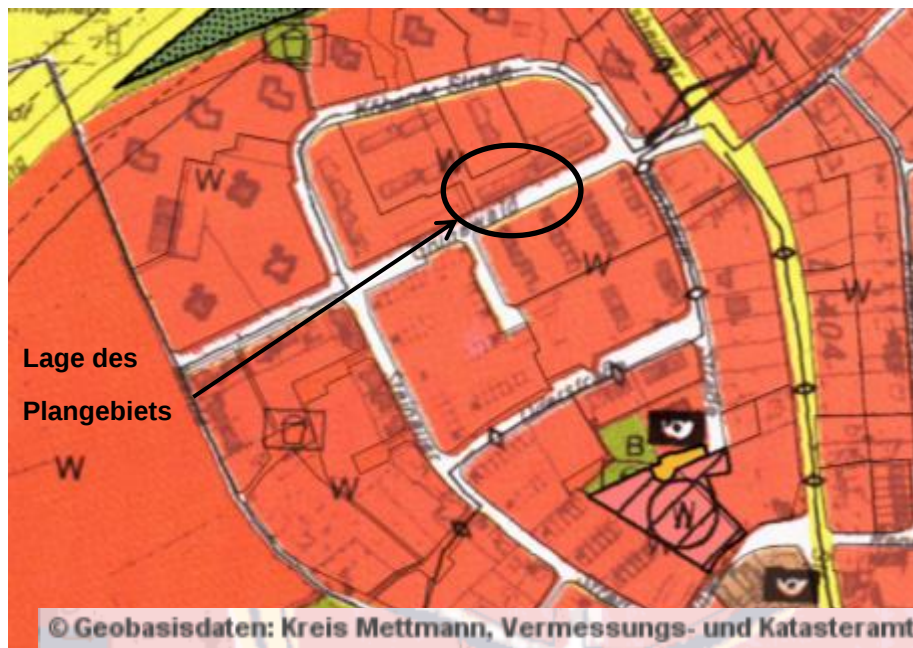


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Hilden, Stand 1993 mit rechtskräftigen Änderungen

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63A der Stadt Hilden (Rechtskraft 11.11.1969). Das reine Wohngebiet (WR) unterteilt sich in zwei Bereiche mit unterschiedlich festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ). In dem einen Nutzungsbereich ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 (bei sechsgeschossiger Bebauung) und in dem zweiten Nutzungsbereich eine GFZ von maximal 0,9 (bei dreigeschossiger Bebauung) zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des gesamten Bebauungsplanes beträgt 0,3 und als zulässige Dachform, im Bebauungsplan mit „DN“ bezeichnet, sind Flachdächer festgesetzt.

Um die bestehenden Gebäude herum wurden in beiden Nutzungsbereichen jeweils Baugrenzen festgesetzt, zudem sind für den Bereich des bestehenden Garagenhofes Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Garagen (Ga) sowie deren Zufahrten festgesetzt.

Die geplante Neubebauung liegt zum einen außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, zum anderen sind Flächen für GSt, Ga und deren Zufahrten festgesetzt, so dass zur Realisierung des Vorhabens die 1. Änderung des geltenden B-Plans Nr. 63A notwendig wird.

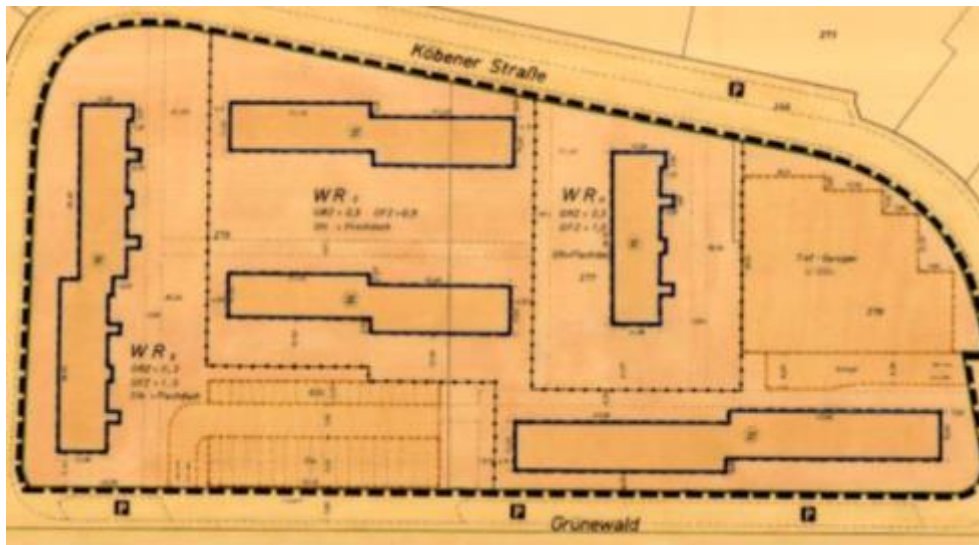


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63A

Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 A mit dessen erster Änderung an das Plangebiet an. Er setzt neben der Straße Grünwald, als öffentliche Verkehrsfläche, weitere reine Wohngebiete sowie allgemeine Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes fest.

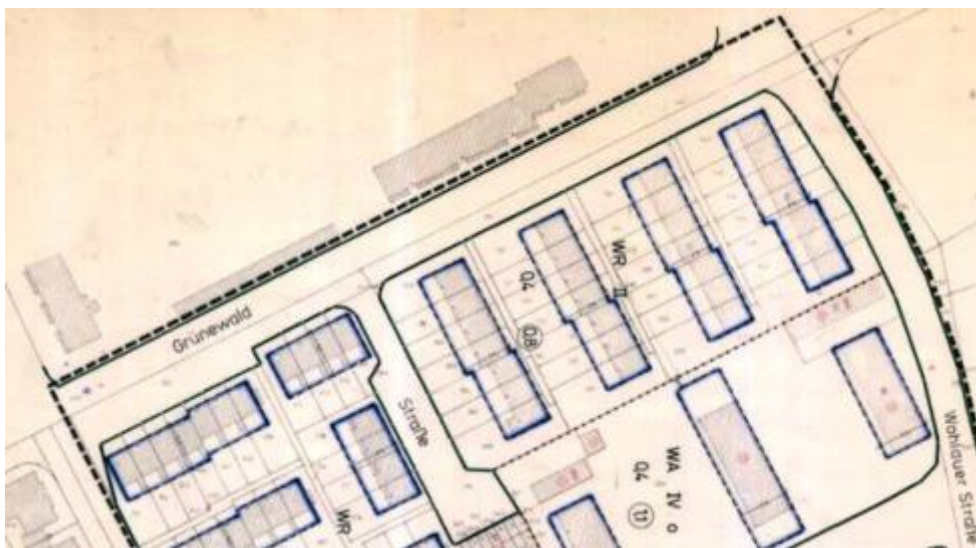


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A

Ein Teil des Bebauungsplangebietes des 62A befindet sich derzeit in einem Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung, wodurch eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern baurechtlich ermöglicht werden soll.

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A an.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann; Zugriff auf das Geoportal, Kreis Mettmann am 12.06.2018

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich jedoch das im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Düsseldorfer Stadtwald“ (D2.3-1 und D 4.1-2). Ein im Landschaftsplan des Kreises Mettmann festgesetztes Naturdenkmal (D 2.6-10) welches aus einer Baumreihe aus Eichen besteht, befindet sich genauso in der weiteren Umgebung des Plangebietes sowie die festgesetzten Obstwiesen entlang des „Westrings“ bzw. an der „Elb“ (D 51.-43).

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Landschaftsschutzgebiete, eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz- (NSG), Landschaftsschutzgebiete oder Biotope in der Umgebung des Plangebietes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist Elbsee (D-012) (gem. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf), welches rund 800m nordwestlich des Plangebietes beginnt. Der Raum zwischen Plangebiet und

dem NSG ist bereits mit Wohnbebauung durchzogen. Zudem trennt die L232 (Westring) das Naturschutzgebiet von der Siedlungsfläche, so dass mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden können.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet.

Klimagutachten

Im Jahre 2009 wurden die „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ für Hilden untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer „Klimafunktionskarte“, die den Ist-Zustand der Klimasituation abbildet, dargestellt. Die daraus von den Gutachtern abgeleitete „Planungskarte Stadtklima“ stellt eine zusammenfassende Bewertung der klimatischen Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.

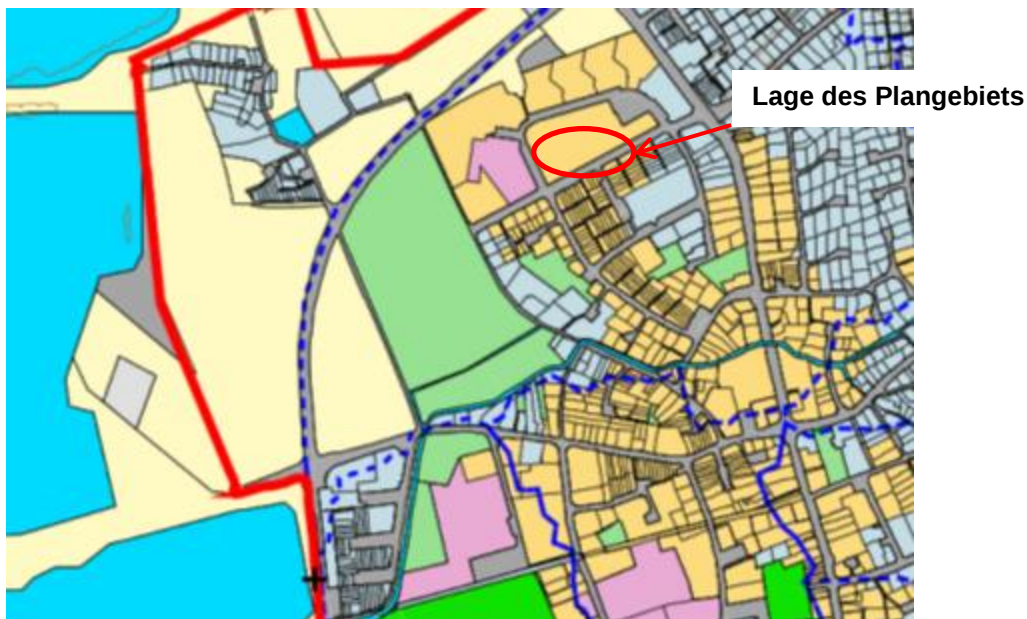


Abb. 9: Ausschnitt aus der Planungskarte Stadtklima des Klimagutachtens der Stadt Hilden; Stand August 2009

Das Klimagutachten gibt Aussagen und Planungsempfehlungen zum Plangebiet. Demgemäß wird die Siedlungsfläche des Plangebietes wie folgt kategorisiert:

Mittlere bioklimatische Situation (gering bis mäßig belastete Siedlungsbereiche)

Es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Für diese Bereiche werden als Maßnahmen empfohlen:

- Möglichst keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt der Freiflächen
- Entsiegelung und ggfs. Begrünung der Blockinnenhöfe
- Verschattung und Begrünung von öffentlichem Raum (Plätze, Straßen)

Das Gebiet liegt des Weiteren in einem Kaltlufteinzugsgebiet, Kaltluftleitbahnen sind jedoch nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurde das folgende Fachgutachten erstellt:

- Andreas Bolle; umweltbüro essen: Gutachten zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung); Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der „Straße Grünewald und der Köbener Straße“; Stand 26.06.2018
- Grüning Consulting GmbH; Geotechnisches Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Grünewald / Köbener Straße in Hilden; Stand 13.07.2018
- GEO-Net Umweltconsulting GmbH; klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße; Oktober 2018

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, den bisherigen Garagenhof durch ein Mehrfamilienhaus als Nachverdichtungsmaßnahme zu ersetzen. Es wird beabsichtigt, kleine Wohnungen mit höherem altengerechten Wohnkomfort (Aufzug, Barrierefreiheit, etc.) zu bauen.

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG, als Eigentümerin, möchte ein zusätzliches Angebot auf ihren Grundstücken schaffen und somit auf die



seit einigen Jahren steigende Nachfrage nach kleineren, barrierefreien und barrierearmen 2-Raum-Wohnungen durch behutsame Nachverdichtung reagieren.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 63 A. Die geplante Neubebauung liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass eine Anpassung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich ist. Durch die vorliegende Planung zu 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird Baurecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

5. Planungsinstrument

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Um die geplante Nutzung zu verwirklichen, soll der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 A diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt rund 2.720 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. In diesem Falle sieht das Gesetz weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor, noch eine Vorprüfung des Einzelfalls. Eine UVP-Pflicht besteht daher für das Planvorhaben gemäß § 13a nicht.

Trotz der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten dieser Verfahrensart, wird 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 zu erhalten und das Abwägungsmaterial möglichst umfassend zusammen stellen zu können.

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

5.2 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

14.03.2018 Aufstellungsbeschluss

29.03.2018 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

14.06.2018 Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

6. Städtebauliche Konzeption

Um die vorhandenen, begrünten Freianlagen nicht, bzw. nur geringfügig zu reduzieren, ist geplant die an der Straße „Grünwald“ zwischen den Häusern Grünwald 12 und Köbener Straße 27 vorhandene, eingeschossige Garagenanlage zu entfernen und durch ein dreigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss zu ersetzen. Der Neubau weist eine vergleichbar große Grundfläche wie die Garagenanlage auf.

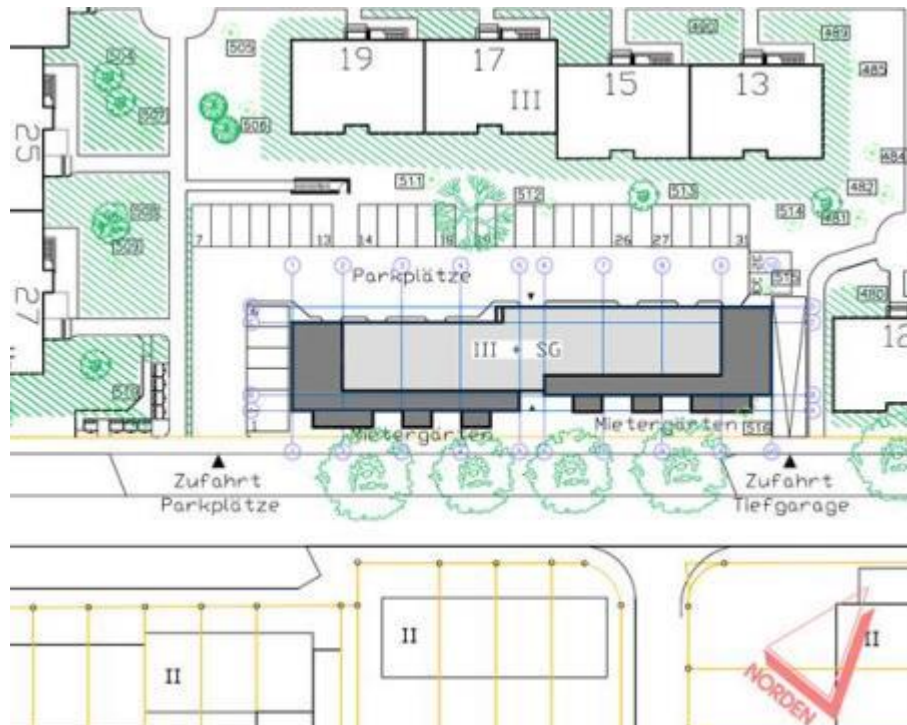


Abb. 10: Ausschnitt Lageplan der geplanten Bebauung; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018

Hinsichtlich Abmessungen, Form, Dachform und äußerer Gestaltung orientiert sich das Gebäude an der vorhandenen Wohnbebauung der angrenzenden Gebäude Grünewald 8 – 12 bzw. Köbener Straße 13 – 19 erhält jedoch ein zusätzliches Staffelgeschoss. Das Gebäude erhält ein farbfach an die Bestandsbebauung angeglichenes Wärmedämmverbundsystem sowie Flachdächer, welche auch als Terrassen genutzt werden können.



Abb. 11: 3D-Visualisierung, Blick: Steinauer Str./ Ecke Grünewald; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018

Das Wohnhaus beinhaltet insgesamt 28 Stck. 2-Raum-Wohnungen (jeweils 57 – 58m² Wohnfläche), die alle jeweils über Balkone bzw. Terrassen und im Erdgeschoss über Mietergärten verfügen. Alle Wohnungen sind über einen zentralen Aufzug erreichbar und erfüllen so die Voraussetzung für einen barrierefreien Zugang. Zwei Wohnungen im Staffelgeschoss werden, gemäß DIN 18 040 – 2, außerdem für die Anforderungen von Rollstuhlnutzern ausgestattet.

Das Kellergeschoss und die hierin ebenfalls integrierte Tiefgarage übernehmen neben der Unterbringung von 38 PKW-Stellplätzen und Stellplätzen für Fahrräder der Bewohner alle erforderlichen Flächen für Gebäudetechnik sowie Kellerersatzräume (Abstellräume der Mietwohnungen). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Tiefgaragenzufahrt zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude Grünewald Nr. 12 von der Straße Grünewald aus.

Weitere 33 PKW-Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich des Neubaus, sowie angrenzend an dessen westlicher Fassade angelegt. Im rückwärtigen



Bereich des Plangebietes sind bereits heute Stellplätze (21 Stk.) vorhanden, sodass die Stellplatzneuplanung sowohl ein Ersatz als auch ein Ergänzungsangebot für die neu hinzukommenden Mieter darstellt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine Zufahrt zwischen dem Neubau und dem Gebäude Köbener Straße Nr. 27 von der Straße Grünewald aus.

Weitere notwendige Stellplätze für die neuen Wohneinheiten werden auf unmittelbar benachbarten Grundstücken im Eigentum der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG verortet. Eventuell vorhandene Bestandsbäume sollen hierbei durch geeignete Planung möglichst erhalten bleiben, andernfalls ist bei Entfall ein entsprechender Ersatz zu schaffen.

Die Stellplatzbilanz ergibt eine Anzahl von 53 PKW-Stellplätzen im Bestand gegenüber einer Anzahl von 81 PKW-Stellplätzen nach Umsetzung des Vorhabens. Demnach werden für 28 neue Wohnungen auch 28 zusätzliche Stellplätze nachgewiesen. Die geplanten Stellplätze, die sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels Baulasten gesichert.

Die gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Hilden notwendigen Fahrradstellplätze für Bewohner und Besucher werden entsprechend im Plangebiet geschaffen.

Es bleibt festzuhalten, dass die geplante Entwicklung überwiegend auf bereits versiegelten Flächen geschieht. Die neuen Außenstellplätze rücken aufgrund der gegenüber dem Garagenhof etwas abweichenden Dimensionierung des neuen Wohngebäudes um rund 3,4m in Richtung der Gebäude Köbener Straße Nr. 13 – 19. Für die entfallenden Grünstrukturen wird auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co GK Ausgleich geschaffen. Die neu geschaffenen Wohnungen verbleiben im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Gesellschaft, eine Veräußerung ist nicht vorgesehen.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, um die Wohnbebauung sowie die geplanten Gemeinschaftsstellplätze, Tiefgarage und Fahrradstellplätze sowie deren Zufahrten zu verwirklichen. Im Detail enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63A die in den folgenden Kapiteln dargestellten Aussagen.



7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und somit den Siedlungsdruck abzumildern.

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Planungsziel Wohnnutzung in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen zu realisieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtliche Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß werden, gem. Satz 2 zugelassen. Die somit rechtlich mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 auf max. 0,66 dient vornehmlich der Realisierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (oberirdisch und in der Tiefgarage) und der Anforderung an ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr. Aus diesem Grund werden die Tiefgaragenflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO nicht bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt.

Mit der Ausschöpfung der gem. § 19 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, bzw. durch deren Überschreitung, wird außerdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Das Plangebiet ist



bereits heute in einem ähnlichen Umfang versiegelt. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der leicht gestiegenen Ausnutzung weiterhin gewährleistet, da diese vornehmlich auf unterirdische (Tiefgarage) und ebenerdige Anlagen (Gemeinschaftsstellplätze) sowie deren Zufahrten beruht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete, auf 1,2 festgesetzt. Für das Plangebiet ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl, in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, keine Überschreitung der festgesetzten Obergrenze für die GFZ von 1,2.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, sowie einer auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper.

Für das geplante Mehrfamilienhaus wird daher, analog zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude, eine zwingend herzustellende Dreigeschossigkeit (Vollgeschosse) festgesetzt. Die Entwicklung eines Staffelgeschosses soll außerdem möglich sein und wird daher explizit nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient dazu, eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan mit 12,50 m über Bezugspunkt (BP) festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit, berücksichtigt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auch die Entwicklung eines Staffelgeschosses.

7.3 Bauweise

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von Wohnnutzung für die Mieter der Eigentümerin, bei Einbindung des Baugebietes in die umgebenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird eine abweichende Bauweise gem. dem Typ Zeilenhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 1 bis 3 durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitungsmöglichkeit der vorderen



straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen wird auf maximal 2,00 m Tiefe und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.

Die Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten und angrenzende Terrassen werden getroffen, um ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen, dem Bauherrn eine Gestaltungsspielraum zu schaffen und den zukünftigen Mietern einen Nutzungsspielraum der Vorgartenflächen zu ermöglichen.

7.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünewald und die Bushaltepunkte „Köbener Straße und „Grünewald“ gewährleistet.

Die Erschließung der im rückwärtigen Bereich des Plangebietes befindlichen Stellplätze erfolgt durch eine Zufahrt, als gemeinsamer Geh- und Fahrbereich, zwischen dem neuen Wohngebäude und dem bestehenden Gebäude Köbener Straße Hs. Nr. 25-27. Die Lage der zukünftigen Zufahrt entspricht dabei nahezu der Lage der heutigen Zufahrt. Die Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, die an der östlichen Seite des neuen Gebäudes verortet ist, mit Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grünewald. Um die Zufahrtsmöglichkeit zu gewährleisten, entfallen maximal vier öffentliche Stellplätze (Schrägparker) im Straßenraum im Bereich zwischen dem Gebäude Grünewald Hs. Nr. 12 und dem Neubau.

Rückbau bisheriger Zufahrten:

Die bisherigen Zufahrten von der Straße Grünewald zu den an der Straße liegenden Garagen stellen eine Sondernutzung in Sinne des Straßen- und Wegegesetzes NRW dar. Mit der Beseitigung der Garagen entfällt diese Sondernutzung und es ist vom Bauherrn ein Rückbau der Zufahrten vorzunehmen. Die Details werden im weiteren Verfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt.

Die aufgrund des Bauvorhabens notwendigen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (u. a. Tiefgaragenzufahrt, Rückbau bisheriger Zufahrten) sind vor Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen, in einem detaillierten Lageplan (M1:50)



einzutragen und dem Fachamt (elektronisch und in Papierform) zu übergeben.

Sichtfreimachung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind in den seitlichen Bereichen der (Tiefgaragen-)Ausfahrten keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80$ m zu beschränken. Dies dient insbesondere der Gewährleistung der Sicht der Verkehrsteilnehmer aufeinander.

7.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Fahrradabstellanlagen

Auf dem Grundstück sind bereits heute 32 Stck. Garagen und 21 Außenstellplätze für PKW vorhanden. Diese werden während der Bauphase zeitweilig entfallen. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden insgesamt 53 Ersatzstellplätze und weitere 28 erforderliche PKW-Stellplätze für den Neubau geschaffen. Im Plangebiet selbst werden dabei 33 Stck. Außenstellplätze und 38 Stck. Tiefgaragenstellplätze verortet. Außerhalb des Plangebietes werden 9 Stck. Außenstellplätze durch eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes (im Eigentum der Wohnbau Derr mbH & Co. KG), südlich des Hauses Köbener Str. Nr. 2 geschaffen.

Bei weitergehender Planung zur Umsetzung der Erweiterung des bestehenden Parkplatzes sollen die am Standort vorhandene junge Eiche sowie weitere eventuell hiervon betroffene Bestandsbäume möglichst erhalten bleiben, andernfalls ist bei Entfall Ersatz zu schaffen.

Ein weiterer Außenstellplatz wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, Flurstück 550 (Garagengrundstück zwischen Köbener Straße 8 und 10), im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes hergerichtet. Die außerhalb des Plangebietes befindlichen Stellplätze werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels Baulasten gesichert.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden ist auch bei der Schaffung außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Stellplätzen anzuwenden.



Abb. 12: Ausschnitt geplante Erweiterung Bestandsparkplatz; Quelle: Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG; Stand Mai 2018

Darüber hinaus wird eine Stellplatzfläche für 11 Stck. Fahrräder von Besuchern in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges des Neubaus angeordnet. Weitere 54 Stck. Fahrradabstellplätze für Mieter werden in der Tiefgarage des Neubaus angeboten.

Im reinen Wohngebiet sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Tiefgaragen (TGa) sowie deren Zufahrten nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in entsprechend mit „StFa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Um eine ungehinderte Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage zu ermöglichen, entfallen im öffentlichen Straßenraum der Straße Grünwald



bis zu vier Stellplätze. Für diese öffentlichen Stellplätze wird auf Kosten des Bauherrn im öffentlichen Straßenraum Ersatz geschaffen.

7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Auswirkungen (z.B. auf das Stadtklima und die Versickerung von Niederschlagswasser) der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung zu minimieren werden die oberste Dachfläche (Dachfläche des Staffelgeschosses) zu 100% und die darunter liegenden Dachterrassenflächen zu mindestens 40% dauerhaft vollflächig extensiv begrünt und in diesem Zustand aufrecht erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

Des Weiteren wird die Überdeckung der Tiefgarage in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet wird, dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten begrünt und in diesem Zustand aufrechterhalten. Auch hier ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Grüngestaltungsplan durch den Bauherrn vorgelegt, in dem geplante Bepflanzungsmaßnahmen weiter konkretisiert werden.

7.7 Erhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes müssen insgesamt vier bestehende Bäume im Rahmen der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entfernt werden. Diese sind im Bebauungsplan als entfallende Bäume gekennzeichnet. Da diese vier Bestandsbäume unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden (Baumschutzsatzung) vom 10.11.2010 fallen, ist diese entsprechend anzuwenden.

7.8 Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes

Im Zuge der Baumaßnahme sind die derzeitigen Zufahrtbereiche zu den Garagen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, durch den Bauherrn zurückzubauen. Die vier dort ebenfalls vorhandenen Bestandsbäume (ahornblättrige Platanen) entlang der Straße Grünewald sind zu Gunsten von vier Neupflanzungen von der Mindestqualität Hochstamm, 4 x v., Stammumfang mind. 18-20 cm, aus extraweitem Stand,



mit Drahtballen, durch den Bauherrn zu ersetzen. Die Baumart ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen. Der Ersatz der Bestandsbäume wird u. a. deshalb notwendig, da ihr Erhalt mit einem erhöhten Pflegeaufwand einherginge und Schädigungen der öffentlichen Gehweg- und Verkehrsflächen durch die Wurzeln zu erwarten wären. Entfall und Neupflanzung gehen auf eine Anregung des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden zurück.

Die betreffenden vier Bestandsbäume sind im Bebauungsplan als entfallende Bäume gekennzeichnet.

7.9 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63A, 1. Änderung und die angrenzenden Straßen entwässern derzeit im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes an den vorhandenen Schmutzkanal im Grünewald angeschlossen. Das anfallende Regenwasser ist derzeit ebenfalls an den vorhandenen RW-Kanal im Grünewald angeschlossen.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im B-plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin über den vorh. Schmutzwasserkanal im Grünewald. Anschlüsse für die geplante Bebauung sind in der Haltungen S57 – S58 – S60 – S61 – S62 vorzusehen. Die Ableitung erfolgt über den SW-Sammler Herderstraße, Auf dem Sand –PW, SW-Sammler Forststraße zur Kläranlage Düsseldorfer Straße.

Ableitung des Regenwassers:

Das B-plangebiet liegt im Teileinzugsgebiet DE-07-H (Herderstraße): Hier ist mittelfristig gemäß Generalentwässerungsplan und Abwasserbeseitigungskonzept eine Regenwasserbehandlung nach dem Trennerlass geplant. Trotzdem ist eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers aus hydraulischen und gewässerspezifischen Gründen nicht möglich. Dieses soll / muss in Anlehnung an § 51a Landeswassergesetz im Plangebiet beseitigt werden.

Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch das geotechnische Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser –



Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Grünewald / Köbener Straße in Hilden, von Grüning Consulting GmbH nachgewiesen. Das im B-Plangebiet zusätzlich anfallende Regenwasser der geplanten Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen (z.B. der Erschließungswege) ist dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich zu versickern.

Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von privaten Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern ist.

Die Gesamtentwässerung des Bebauungsplangebietes wird im weiteren Planverfahren mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt und den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Die notwendigen baurechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden durch den Bauherrn beschafft.

7.10 Kampfmittelverdachtsfläche

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in folgendem Karteausschnitt dargestellten Verdacht auf Kampfmittel.

Vor Beginn der Bauarbeiten erfolgt eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 18.07.2018, nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Die Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise erfolgt im Rahmen eines Ortstermins mit dem KBD.



Abb. 13: Karte zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung, Stand Juli 2018

7.11 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW



in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Entwicklung eines geordneten, städtebaulichen Gesamtbildes bei gleichzeitiger angemessener verbleibender Gestaltungsmöglichkeit.

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die zulässige Dachform sowie auf Regelungen bei Einfriedungen. So ist als erlaubte Dachform nur das Flachdach erlaubt, was auch den Dachformen der unmittelbar angrenzenden Gebäude entspricht.

Einfriedungen sind innerhalb der Vorgartenflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig.

8. 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 die Belange erläutert werden.

8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) bei dem Büro „umweltbüro essen“ in Auftrag gegeben. Das Plangebiet wurde hierfür am 15.06.2018 besichtigt. Der Gutachter kommt in seiner Bewertung zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis (Zitat):

„Spezieller Untersuchungsbedarf oder Vorgaben zum Schutz oder zur Vermeidung sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitat-qualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen. Bei Rodungsarbeiten sind die gesetzlichen Schutzzeiten zu beachten.“

Als ergänzender Hinweis gibt der Gutachter die folgende Empfehlung:



„Da die Erweiterung der Stellplatzanlage nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sollte versucht werden die junge Eiche durch eine leicht veränderte Stellung der Stellplätze zu erhalten.“

(vgl. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), umweltbüro essen S.11; Stand:26. Juni 2018).

Eine entsprechende Formulierung zur Beachtung von gesetzlichen Schutzzeiten bei Rodungsarbeiten wurde in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

Der Empfehlung des Gutachters, die junge Eiche im Zuge der Parkplatzerweiterung zu erhalten wird berücksichtigt. Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein, wird hierfür Ersatz geschaffen.

8.2 Boden, Altlasten und Wasser

Boden

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Da die Versiegelung nur geringfügig steigt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altstandort / Altlasten

Im Plangebiet ist derzeit kein Altstandort bekannt.

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und deren Schutzzonen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

8.3 Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu darzustellen:



Durch das Büro GEO-Net Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Fachgutachten (Stand: Oktober 2018) für den Bebauungsplan 63A, Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße erstellt.

Hierin bewertet die Gutachterin die Auswirkungen des konkreten Vorhabens wie folgt:

„Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche an der Straße Grünewald um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Innerhalb der Planfläche selbst sowie im näheren Umfeld sind auch nach einer Nachverdichtung vergleichsweise gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Umsetzung der Planungen aus bioklimatischer Sicht keine Bedenken.“

Die Gutachterin gibt außerdem generelle Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastung in den Siedlungsflächen. Demgemäß stellen z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen effektive Maßnahmen dar, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Hinweis und sieht extensive Dachbegrünungen sowie Teilbegrünungen der Tiefgaragenüberdeckung vor.

Das Schutzgut „Klima und Luft“ wird durch das geplante Vorhaben somit nicht erheblich beeinträchtigt.

8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude, für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

8.5 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Viertels, nördlich der Innenstadt von Hilden. Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, etc.) sind nicht betroffen.



8.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Insbesondere wird durch das Vorhaben der in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und insbesondere an barrierearmen und barrierefreien Angeboten Rechnung getragen.

Auf derzeit überwiegend bereits bebauten Flächen entsteht lediglich ein Neubau. Daher werden auch keine Flächen aufgegeben, die bspw. der Erholung der übrigen Bewohner des unmittelbaren Umfeldes des Plangebietes dienen. Durch die gestiegene Höhe des neuen Baukörpers (max. 12,50 m) gegenüber der eingeschossigen Garagenanlage, wird lediglich die freie Sicht der Bewohner der Häuser Köbener Str. Hs. Nr. 13 – 19 etwas eingeschränkt. Die Abstände zwischen dem geplanten und den bestehenden Baukörpern sind jedoch weiterhin ausreichend groß und teilweise begrünt, so dass eine ausreichende Belüftung und Besonnung gegeben ist und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.

Um die Auswirkungen der zu erwartenden Schallemissionen durch die Tiefgaragenzufahrt zu minimieren, werden im Bebauungsplan die Verwendung von nachweislich geräuscharmen Torkonstruktionen und die Verwendung von schallentkoppelten Rinnenabdeckungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Darüber hinaus wird eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, bei der die Wohn- und Schlafräume an die lärmabgewandte Gebäudeseite angeordnet werden.

Aufgrund der bereits getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen wird davon ausgegangen, dass die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation unerheblich ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine gutachterliche Betrachtung der Verträglichkeit der geplanten Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt mit den Anforderungen des Schallschutzes. Infolgedessen können ggf. weitere Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden.



8.7 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen (Wechselwirkungen). Um die verschiedenen Formen dieser Wechselwirkungen zu definieren, müssen die Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit auch miteinander verknüpft werden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind dabei derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 63A, 1. Änderung keine externen Kosten.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme ist frühestens ab 2019 und nach Rückbau der vorhandenen Garagenanlage zu rechnen.

Erstellt:

Hilden, den 17.10.2018

Dipl.-Ing. Michaela Roudbar-Latteier

Stadtplanerin AKNW

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&CO. KG

Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER
BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057).

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER
Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN -
LANDESBYUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256). Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV.
NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(BNATSCHG - BUNDES NATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S.
2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

GRÜNING CONSULTING GMBH; Geotechnisches Gutachten – Versickerung von
Niederschlagswasser – Projekt. Verdichtung der Wohnbebauung Grünewald /
Köbener Straße in Hilden; Stand 13.07.2018

KLIMAGUTACHTEN; Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover; Stand August
2009

KLIMAÖKOLOGISCHES FACHGUTACHTEN für den Bebauungsplan 63A,
Änderung im Bereich der Straße Grünewald und Köbener Straße; GEO-Net
Umweltconsulting GmbH; Stand Oktober 2018

LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle:
Zugriff auf das Geoportal des Kreises Mettmann am 12.06.2018

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN
vom 10.11.2010

SATZUNG DER STADT HILDEN ÜBER GESTALTUNG, GRÖSSE UND ANZAHL
von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in ihrer gültigen
Fassung vom 13.11.2012.

STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER
STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009

UMWELTBÜRO ESSEN - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der
Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 –
Vorprüfung); Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen
der „Straße Grünewald und der Köbener Straße“; Stand 26.06.2018

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen

In dem reinen Wohngebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

Die Tiefgaragenflächen werden nicht bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt

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

In dem reinen Wohngebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit der vorderen straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen auf maximal 2,00m Tiefe und auf höchstens 1/3 der Fassadenbreite erlaubt.

4. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet sind private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Tiefgaragen (TGa) sowie deren Zufahrten nur in den jeweils entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

In dem reinen Wohngebiet sind Fahrradabstellanlagen (StFa) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von privaten Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern

7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Die oberste Dachfläche ist zu 100% und die Dachterrassenflächen sind zu mindestens 40% dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

7.2 Die Überdeckung der Tiefgarage ist in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet wird, dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu Begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10cm einzuhalten.

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

- 8.1 Bei dem Tiefgaragenneubau muss eine nachweislich geräuscharme Torkonstruktionen verwendet werden.
- 8.2 Bei der Tiefgaragenzufahrt dürfen nur schallentkoppelte Rinnenabdeckungen verwendet werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Innerhalb der Vorgartenflächen sind als Einfriedungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausschließlich Hecken und Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

III Textliche Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es liegen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel vor. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

2. Bodendenkmäler

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Umweltbericht

Auf Durchführung der Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichtes wurde gem. § 13a BauGB verzichtet.

4. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen der (Tiefgaragen-)Ausfahrten sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche

Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80\text{m}$ zu beschränken.

5. Ersatz von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes

Die vier Bestandsbäume (ahornblättrige Platanen) entlang der Straße Grünewald, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind zu Gunsten von vier Neupflanzungen von der Mindestqualität Hochstamm, 4 x v., Stammumfang mind. 18-20 cm, aus extraweitem Stand, mit Drahtballen, zu ersetzen. Die Baumart ist mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

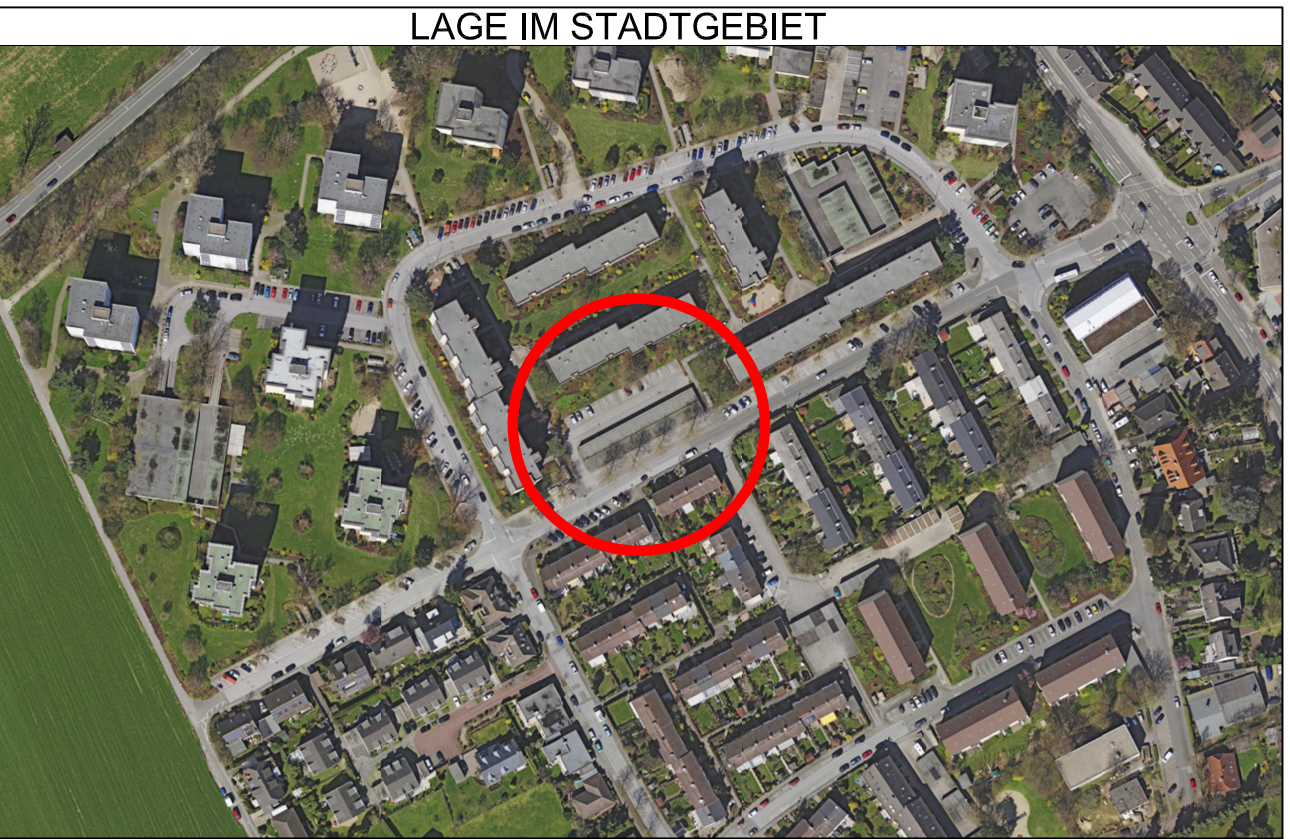
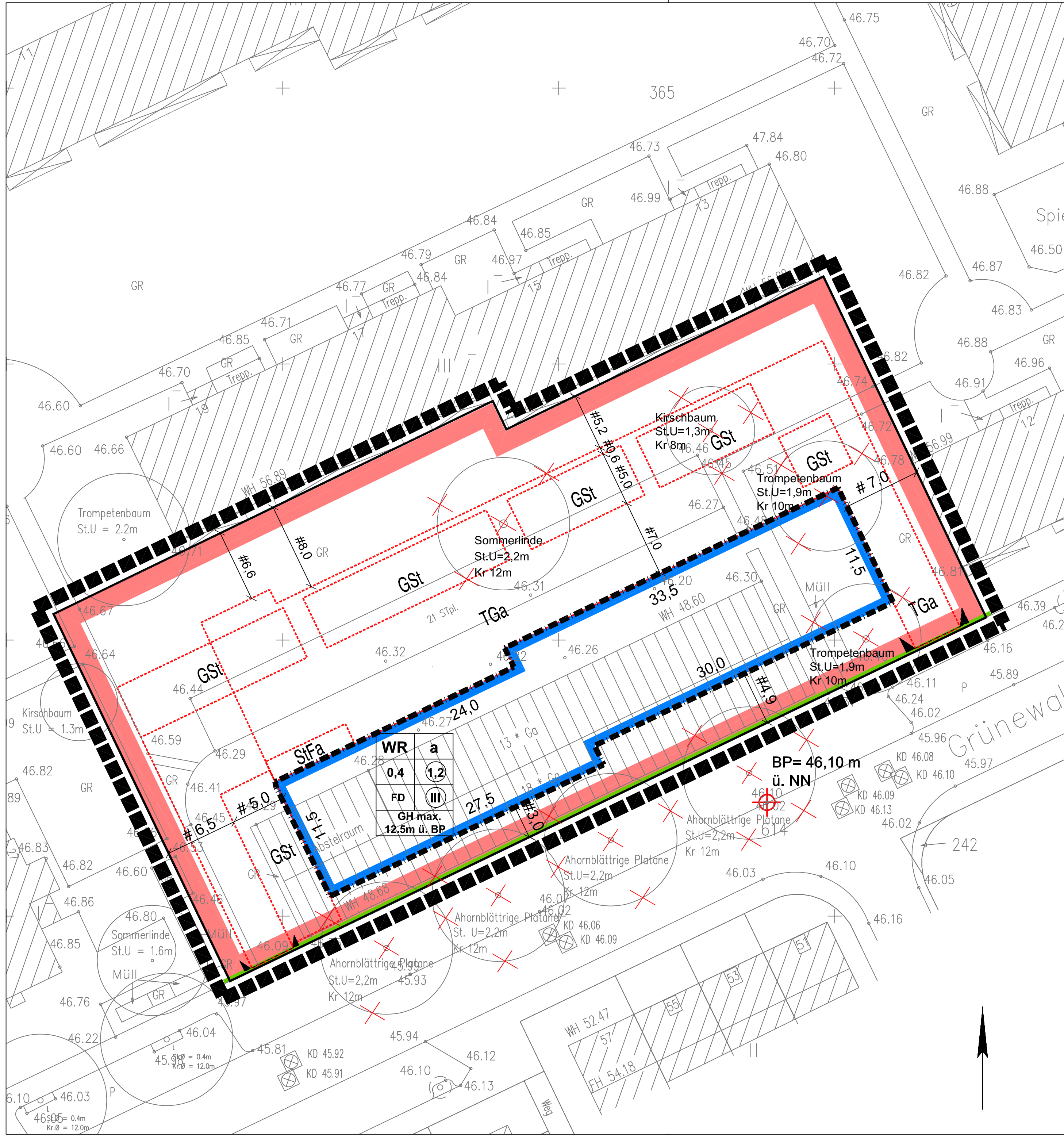
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind bei Rodungsmaßnahmen die gesetzlichen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

7. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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

8. Grundrissgestaltung

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.



© Stadt Hilden

IV Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

(1,2)

Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze

(III)

Zahl der Vollgeschosse, zwingend herzustellen

GH max.

Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (inklusive Staffelgeschoss)

3. Bauweise, Baugrenzen

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

Baugrenze

a

abweichende Bauweise (Typ Zeilenhausbebauung)

FD

nur Flachdächer zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen

GSt

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Tiefgarage (TGa) und Stellplätze für Fahrräder (StFa)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

BP= 46,10 m ü. NN

Bezugspunkt über NN (Normalorthometrische Höhen DHHN12)

Entfallender Baum

MAßSTAB 1:250

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63A, 1. Änderung für einen Bereich zwischen der "Straße Grünewald und der Köbener Straße"

Stand Oktober 2018