

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 26.09.2019  
AZ.: IV/61.1 Groll\_B-Plan 138-02

WP 14-20 SV 61/253

## Beschlussvorlage

### **Bebauungsplan Nr. 138, 2.Änderung für den Bereich Krabbenburg/Breddert; Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss**

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

20.11.2019

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

11.12.2019

Entscheidung

Anlage 1.1a: Stellungnahme KDB

Anlage 1.1b: Stellungnahme KDB\_Karte

Anlage 1.2: Stellungnahme BRW

Anlage 1.3: Stellungnahme Kreis Mettmann

Anlage 1.4a: Stellungnahme BUND

Anlage 1.4b: Stellungnahme BUND\_Anlage

Anlage 2: Protokoll Bürgeranhörung\_2019-09-19

Anlage 3: Begründung\_Entwurf\_138-02\_Offenlage

Anlage 4: Textliche Festsetzungen\_10-2019

Anlage 5: Bebauungsplan\_138-02-DIN A 3

**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 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) vom 09.08.2019**

Die Behörde teilt in ihrem Schreiben mit, dass eine Überprüfung des Geltungsbereiches nicht erforderlich ist, da keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen.

Sollten allerdings Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen stattfinden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

*Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**1.2 Schreiben des Bergisch-rheinischen Wasserverbands (BRW) vom 13.08.2019**

Grundsätzlich bestehen seitens des BRW keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine mögliche Überschwemmungsgefahr durch den Garather Mühlenbach geprüft und bewertet werden sollte.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

*Die aktuellsten Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf mit Stand von Januar 2017 den Garather Mühlenbach betreffend zeigen, dass bei verschiedenen Hochwasserszenarien (HQhäufig, HQ100 und HQextrem) im Plangebiet keine Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Die Ergebnisse beruhen auf einer detaillierten Betrachtung/Berechnung und werden nicht in Zweifel gezogen. Eine nähere Betrachtung auf Bebauungsplanebene wird nicht für notwendig erachtet.*

**1.3 Schreiben des Kreises Mettmann vom 09.09.2019**

Auch der Kreis Mettmann merkt an, dass bei einem HQ<sub>extrem</sub> Teilflächen des Plangebietes überflutet werden könnten.

Die Untere Wasserbehörde weist zudem darauf hin, dass ein Anschluss weiterer befestigter Flächen an den vorhandenen Regenwasserkanal und die Versickerung von Niederschlagswasser bei Neuplanungen mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind.

Das Kreisgesundheitsamt empfiehlt eine am Lärmschutz orientierte Grundrissgestaltung bei Um- und Neubauten.

Die Untere Naturschutzbehörde schließt sich der Einschätzung des Gutachters (Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan 138-02) nicht an und fordert vor dem Abriss von Altbauten eine nochmalige Prüfung der Gebäude auf Fledermausquartiere durchzuführen.

Ansonsten werden keine Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

*Die aktuellsten Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf mit Stand von Januar 2017 den Garather Mühlenbach betreffend zeigen, dass bei verschiedenen Hochwasserszenarien (HQhäufig, HQ100 und HQextrem) im Plangebiet keine Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Die Ergebnisse beruhen auf einer detaillierten Betrachtung/Berechnung und werden nicht in Zweifel gezogen. Eine nähere Betrachtung auf Bebauungsplanebene wird nicht für notwen-*

*dig erachtet. Dementsprechend enthalten die festgesetzten Hochwasser-Risikokarten keine Ausweisungen für das hier betroffene Plangebiet.*

*Die Aufforderung, die Untere Wasserbehörde bei Neuplanungen zu beteiligen, sowie die Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde zur nochmaligen Begutachtung von Altbäuden vor dem Abriss werden in den textlichen Hinweisen sowie in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan ergänzt.*

*Auch die Anregung des Kreisgesundheitsamtes findet als neuer textlicher Hinweis im Bebauungsplan wieder.*

*Den Anregungen des Kreises Mettmann wurde somit nachgekommen.*

#### 1.4 Schreiben des BUND Ortsgruppe Hilden vom 12.09.2019

1. Es wird erklärt, dass die Bebauungsplanänderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1993 widerspreche. Es wird beschrieben, dass dort ein ca. 15 bis 20 Meter breiter Grünstreifen festgesetzt sei und dies nun bei der Bebauungsplanänderung umzusetzen sei.

*Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind in einem Maßstab von 1:10.000 nicht parzellenscharf. Im Bebauungsplanentwurf wird aber in Bezug auf die Baufelder ein 15 bis 20 Meter breiter Abstand zum Bach eingehalten.*

*Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan-Entwurf zur 2. Änderung weiterhin die bereits im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 138 enthaltene 7,50m breite Schutzfläche.*

2. Der BUND, Ortsgruppe Hilden, verweist in seiner Stellungnahme auf die EU-Wasserrahmenrichtlinie und das darin vorgeschriebene Verschlechterungsgebot. Dabei wird auf die Umsetzungsfahrpläne der Wasserrahmenrichtlinie für den Bereich des Garather Mühlenbaches verwiesen. Eine Ausdehnung der Bebauung in die heute schon über den Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche sei nicht hinzunehmen. Auch die Anlage von Versickerungsmulden, Stellplätzen u.ä. sei in der Fläche abzulehnen.

*Der BRW, welcher für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in diesem Bereich zuständig ist, hat in seiner Stellungnahme keine Bedenken in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 138-02 vorgebracht. Die Planung hat dementsprechend keinen Einfluss auf die Umsetzungsfahrpläne der WWRL, die zudem in diesem Bereiche keine Maßnahmen vorsehen.*

*In dem 7,5 Meter breiten Streifen südlich des Garather Mühlenbaches sind keinerlei bauliche Veränderungen erlaubt. Das Anlegen von Versickerungsmulden im Bereich der privaten Grünfläche wird als planerisch verträglich bewertet. Die Zufahrt wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt.*

3. Der BUND, Ortsgruppe Hilden, beschreibt weiterhin die Bedeutung des Gewässerrandstreifens als großes ökologisches Vernetzungspotential. Dies sei in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es wird aus der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zum Bebauungsplanentwurf zitiert, dass die Gewässerrandstreifen in keinem Fall weiter beschnitten werden sollten. Weiterhin wird bemängelt, dass der Bebauungsplanentwurf keine Pflanzgebote oder den Erhalt von Bäumen aufweise.

*Dem Erhalt des Gewässerrandstreifens und dem Erhalt der Bäume darin wurde in dem Bebauungsplanentwurf ausreichend Rechnung getragen. In einem Streifen von 7,5m Breite parallel der Böschungsoberkante des Garather Mühlenbaches sind die gekennzeichneten Flächen gänzlich von Bebauung und sonstigen Eingriffen frei zu halten. Dort befinden sich auch überwiegend die vom BUND erwähnten Gehölzstrukturen, welche damit geschützt sind. Eine zusätzliche Festsetzung zum Baumerhalt ist in diesem Bereich nicht nötig. Die Empfehlung des Gutachters wird somit umgesetzt. Zudem wurde die Festsetzung der südlich an den Bachverlauf angrenzenden Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 138 übernommen, wodurch ein Grünstreifen von insgesamt ca. 10 Metern Breite erhalten bleibt.*

*Nicht unerwähnt bleiben darf die Tatsache, dass zwischen dem vom BUND erwähnten FFH-Gebiet Ohligser Heide und dem Plangebiet die Trasse der Bundesautobahn A 3 verläuft. Diese stellt – anders als die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 138, 2.Änderung – ein tatsächliches Hindernis für eine Biotopvernetzung dar.*

4. Im Weiteren wird erläutert, dass bei der vorliegenden Planung die klima- und immissionsökologischen Funktionen in Hilden nicht berücksichtigt wurden. Danach solle jede weitere Verdichtung maßvoll erfolgen. Es wird kritisiert, dass sich die neue Bebauung im WA1 an dem höchsten vorhandenen Gebäude orientiere und somit keine Rücksicht auf das Baudenkmal genommen würde.  
Der festgesetzte Vegetationsanteil von 20% wird als zu niedrig angesehen. Es wird vermutet, dass Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück aus Platzgründen nicht möglich seien, da in der Vergangenheit Ersatzgeld nach Baumschutzsatzung gezahlt wurde.

*Der Neubau Breddert 29 fügt sich nach Art und Maß der Umgebungsbebauung ein und eben aus diesem Grunde ist städtebaulich von einer maßvollen Verdichtung zu sprechen. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 138 hätte eine mögliche Verdichtung deutlich größer ausfallen können. Eine Trauf- und/oder Firsthöhe war nicht vorgegeben. Durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 138-02 konnte mit dem Vorhabenträger eine maßvolle Planung erarbeitet werden, welche sich in den Bebauungsplanentwurf einfügt. Der Neubau überschreitet nicht die Höhe des höchsten Gebäudes in dem Gebiet, wodurch sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Eine Würdigung des denkmalgeschützten Gebäudes (Krabbenburg 11) erfolgt durch die Festsetzung „Satteldach“, wodurch auch Neubauten den ursprünglichen Charakter des Gebietes widerspiegeln.*

*Der festgesetzte Vegetationsanteil von 30% sichert ein Mindestmaß an Grünfläche in dem Gebiet. Die Bodenversiegelung ist zusätzlich durch die Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,5 im gesamten Plangebiet limitiert und darf, abgesichert durch eine zusätzliche Festsetzung, durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht weiter überschritten werden.*

*Die überbaubaren Flächen wurden zudem in kleinere Einheiten aufgeteilt, um auch so dem Ortscharakter gerecht zu werden.*

*Wie in der Begründung beschrieben wurden in der Vergangenheit Bäume für die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet gefällt und wenn nötig nach Baumschutzsatzung eine Ersatzzahlung geleistet. Diese Option bietet die Baumschutzsatzung.*

5. Der BUND, Ortsgruppe Hilden, weist auf die Empfehlung der Energieagentur NRW zur Klimaanpassung hin, dass zum Schutz vor Starkregen Gebäude nicht in der Nähe von Bächen oder mit einem Eingang unter Straßenniveau errichtet werden sollen. Es wird vermutet, dass die bodentiefen Fenster des Neubaus Breddert 29 darauf hindeuten, dass das Gebäude deutlich unter Straßenniveau gebaut wurde.  
Außerdem solle ausreichend Platz für Versickerungsbereiche offengehalten werden. Dies sei im Bebauungsplanentwurf nicht der Fall. Zudem seien nur Empfehlungen, aber keine Festsetzungen in Bezug auf die Versickerung von Regenwasser formuliert worden.

*Das Gebäude Breddert 29 ist in einem angemessenen Abstand vom Garather Mühlentbach errichtet worden (ca. 15m). Das Gelände steigt nach Süden hin an, wodurch der südliche Teil des Neubaus sozusagen leicht in das Erdreich eingelassen wurde, um ein ebenes Fundament zu erstellen. Das Gebäude wurde aber auf dem Niveau der Straße/Fahrbahn errichtet. Bodentiefe Fenster wurden von dem Bauherrn aus architektonischen Gründen gewählt.*

*Festsetzungen im Hinblick auf die Regenwasserversickerung sind nicht notwendig. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet ausreichend Platz, um das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies geschieht und über welche Technik, ist in jedem Bauantrag mit der Unteren Wasserbehörde und den Dienststellen der Stadt abzustimmen.*

6. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet 150 Meter von der CO-Pipeline entfernt liege. Eine planerische Auseinandersetzung habe nicht stattgefunden, es wurde lediglich darauf hingewiesen.

*Die CO-Pipeline ist aktuell nicht in Betrieb und zum jetzigen Zeitpunkt ist auch nicht absehbar, ob bzw. wann diese in Betrieb genommen wird. Aufgrund dieses Umstandes kann auf diesen Sachverhalt in der Begründung nur hingewiesen werden.*

7. Die massive und „durchstrukturierte“ Bebauungsmöglichkeit entlang der Straße Breddert und Krabbenburg ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes abzulehnen. Es wird beschrieben, dass das sich Baugebiet am Stadtrand im Übergang zum Außenbereich befinde. Die aufgelockerte und historisch gewachsene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudeausrichtungen sei bereichsprägend. Die riegelartige, zweigeschossige Bebauung mit geringem Abstand zur Straßenfront sei nicht geeignet, eine harmonische Einbindung zu erreichen. Die eingeschossige Bebauung im Hintergelände taue ebenfalls nicht für einen harmonischen Übergang zur Freifläche, auch wenn diese vor den Augen der Passanten weitgehend verborgen bliebe. Es wird vorgeschlagen, eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung festzusetzen, um eine harmonische Einbindung zu erreichen.

Die Aussage, dass das denkmalgeschützte Gebäude eine Würdigung in Form eines Satteldaches auf einem frisch errichteten Haus erfahre, sei wenig nachzuvollziehen.

*Das Konzept des Bebauungsplanentwurfes wird städtebaulich als sinnvoll angesehen. Die Abstufung (von II Geschossen auf I Geschoss) zur Freifläche ergibt einen harmonischen Übergang. Die straßenbegleitende Bebauung findet sich in der Umgebung wieder. Der auf 3m festgesetzte Abstand zur Verkehrsfläche wird als ausreichend angesehen.*

*Auch Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Umgebung, wodurch sich der Neubau Breddert 29 ebenfalls einfügt. In Zeiten des Wohnungsmangels wird es deshalb nicht für nachhaltig erachtet, ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser in diesem Gebiet zuzulassen.*

*Die überbaubaren Flächen wurden im Entwurf zur Offenlage zudem in kleinere Einheiten aufgeteilt, um auch so dem Ortscharakter gerecht zu werden. Eine „riegelartige“ Bebauung wird so ausgeschlossen.*

*Hinsichtlich der Berücksichtigung des Denkmals Krabbenburg 11 haben weder die Untere Denkmalschutzbehörde noch das rheinische Amt für Denkmalpflege Bedenken in Bezug auf die Planung geäußert.*

8. In Bezug auf die Luftschadstoffemissionen sagt der BUND, dass die Aussage in der Begründung nicht nachzuvollziehen sei, die Grundstücke würden durch die Planung zukünftig in einem gleichen Maße bebaut werden. Die heute vorhandenen Wohngebäude würden eine Grundfläche von etwa 700qm umfassen, wobei zukünftig eine Bebauung auf einer Grundfläche von etwa 2.100qm erlaubt sein soll.

*Das Planungskonzept strebt eine straßenbegleitende Bebauung an, welche sich in der Nähe des Plangebietes durchgängig wiederfindet. Zusätzlich wird eine maßvolle Verdichtung im Hintergelände möglich gemacht. Diese Entwicklungen sind langfristig ausgelegt und fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.*

*Auf die Aufteilung der straßenbegleitenden Baufenster in kleinere Einheiten wurde bereits hingewiesen.*

*Das Baufeld im aktuellen Bebauungsplan 138 bietet dagegen Bebauungsmöglichkeiten auf einer Fläche von 3.475 qm. Der neue Bebauungsplanentwurf reduziert die bebaubare Fläche dementsprechend deutlich.*

*Der vom BUND formulierte Vergleich der heute überbauten Fläche mit den überbauba-*

*ren Flächen im Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung ist falsch. Es müssen die überbaubaren Flächen aus dem alten Bebauungsplan Nr. 138 und dem neuen Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung verglichen werden.*

*In Teilen wurde den Anregungen des BUND, Ortsgruppe Hilden, jedoch gefolgt:*

- *Die dauerhaft zu begrünende Grundstücksfläche wurde von 20 auf 30% erhöht;*
- *Die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ wurde auf insgesamt 0,5 begrenzt, sonst mögliche Erhöhungen auf 0,66 somit unterbunden;*
- *Das „Baufenster“ für die straßenbegleitende Bebauung wurde in kleinere Einheiten aufgeteilt, um die befürchtete „riegelartige Bebauung“ zu verhindern und so eine bessere Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.*

## **2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 138, 2. Änderung gem. § 3 Abs 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Hilden-Süd. Es wird im Norden durch den Garather Mühlenbach, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1778, Nr. 1780 und Nr. 1700 (alle in Flur 64 der Gemarkung Hilden), südlich durch die Straße Krabbenburg und westlich durch die Straße Breddert begrenzt.

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans 138 ist es, eine neue der Straße folgende Baukörperstellung auszuweisen, damit sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfügen. Auch die Baumöglichkeiten im Innenbereich sollen neu strukturiert werden. Neue Baukörper sollen sich nach Art – wie bisher: allgemeines Wohngebiet –, Maß und Gestaltung (z.B. Dachform) an der Umgebungsbebauung orientieren. Zudem soll der Grünstreifen entlang des Baches erhalten bleiben und geschützt werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 07.10.2019 zugrunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde am 20.09.2017 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt

Das Plangebiet liegt im Südosten des Hildener Stadtgebietes zwischen dem Verlauf des Garather Mühlenbaches und der Straße Krabbenburg. Nach Süden hin schließen sich die Flächen des Südfriedhofes an, nach Norden und Westen die Siedlungsbereiche Breddert sowie Am Eichelkamp. Circa 300 Meter weiter östlich verläuft die Autobahn A3. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12, 16, 900, 901, 903, 905, 1199, 1700, 1778, 1780 und 1841, alle in Flur 64 der Gemarkung Hilden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Berichtigung nicht notwendig ist.

Aktuell befinden sich in dem Planbereich einige Einfamilienhäuser mit Satteldach, es sind aber auch noch große Grundstücke frei von Bebauung. Hinzugekommen ist ein Neubau an der Straße Breddert.

Zukünftig sollen durch den Bebauungsplan – im Unterschied zu dem bisherigen Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 138 – unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange mehrere kleinere Baufelder dem Straßenverlauf begleitend ausgewiesen werden – anstelle einer „Flächenausweisung“.

Der Schutzstreifen entlang des Garather Mühlenbachs sowie eine bereits im Bebauungsplan Nr. 138 vorhandene Grünfläche sollen festgeschrieben werden.

Die dagegen heute noch fehlenden Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur Dachneigung und -form sollen der Umgebungsbebauung gemäß ergänzt werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138-02 wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter (grazy + zanolli engeneering, Bergisch Gladbach) hat dabei als Lärmquellen den örtlichen Straßenverkehrslärm, die Bundesautobahn BAB3 und die im Ausbau befindliche Tank- und Raststätte „Ohligser Heide“ berücksichtigt. Zusätzlich wurde außerdem der Sportlärm der nahegelegenen Bezirkssportanlage „Am Bandsbusch“ untersucht.

Der Gutachter kommt in der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass Lärmbelastungen, die nach allgemeiner Rechtsprechung und Meinung ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse befürchten lassen, nicht fest zu stellen sind. Dennoch liegen Lärmbelastungen vor.

Um im Plangebiet regelkonforme Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden vom Gutachter textliche Festsetzungen gemäß der DIN 4109:2018-01 formuliert, welche in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Isophone sind in den Baufeldern des Bebauungsplanentwurfes nicht aufzunehmen, da für das gesamte Plangebiet durch eine Textliche Festsetzung als Ausgangswert für die Beurteilung der Belastung ein Wert von 73 dB(A) festgelegt wird.

Schlafräume in Wohngebäuden sollen zudem mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen ausgestattet werden, um die Nachtruhe der Bewohner zu sichern (Hinweis zum Bebauungsplan).

Das Gutachten hat weiterhin gezeigt, dass der Sportlärm der Bezirkssportanlage keine lärmtechnischen Konflikte in Bezug auf die Planung auslöst.

Im Weiteren wurde der Diplom-Biologe Hr. Brenner beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 138-02 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (ASP I) zu erstellen. In dieser kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände durch die Planung ausgeschlossen werden können. Eine vertiefende Prüfung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt des Siedlungsbildes (Grünflächenanteil und feste Grundflächenzahl von 0,4) werden in den Bebauungsplan keine Festsetzungen zur verpflichtenden Umsetzung von Dach- oder Fassadenbegrünung aufgenommen; sie werden aber auch nicht ausgeschlossen, sodass jederzeit Raum für freiwillige Maßnahmen besteht.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Trotz der Möglichkeiten dieses beschleunigten Verfahrens wurden die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) am 19.09.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 05.08.19 bis zum 13.09.19 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Protokoll der Bürgeranhörung sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Aus der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen keine Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes führten. Es wurden jedoch Präzisierungen und punktuell Änderungen sowohl in der Bebauungsplan-Zeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen:

- Das „Baufenster“ für die straßenbegleitende Bebauung wurde in kleinere Einheiten aufgeteilt, um die befürchtete „riegelartige Bebauung“ zu verhindern und so eine bessere Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.
- Die dauerhaft zu begrünende Grundstücksfläche wurde von 20 auf 30% erhöht;
- Die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ wurde auf insgesamt 0,5 begrenzt, sonst mögliche Erhöhungen auf 0,66 somit unterbunden;

Hierdurch kann einigen Anregungen nachgekommen werden.

Der aktuelle Entwurf 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 erstes Quartal 2020 möglich.

gez.  
B. Alkenings



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden  
Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt  
Postfach 100880  
40708 Hilden

Datum 09.08.2019  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5158016-183/19/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow  
Zimmer 117  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

### **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Hilden, Bebauungsplan Nr. 138

Ihr Schreiben vom 01.08.2019

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

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

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

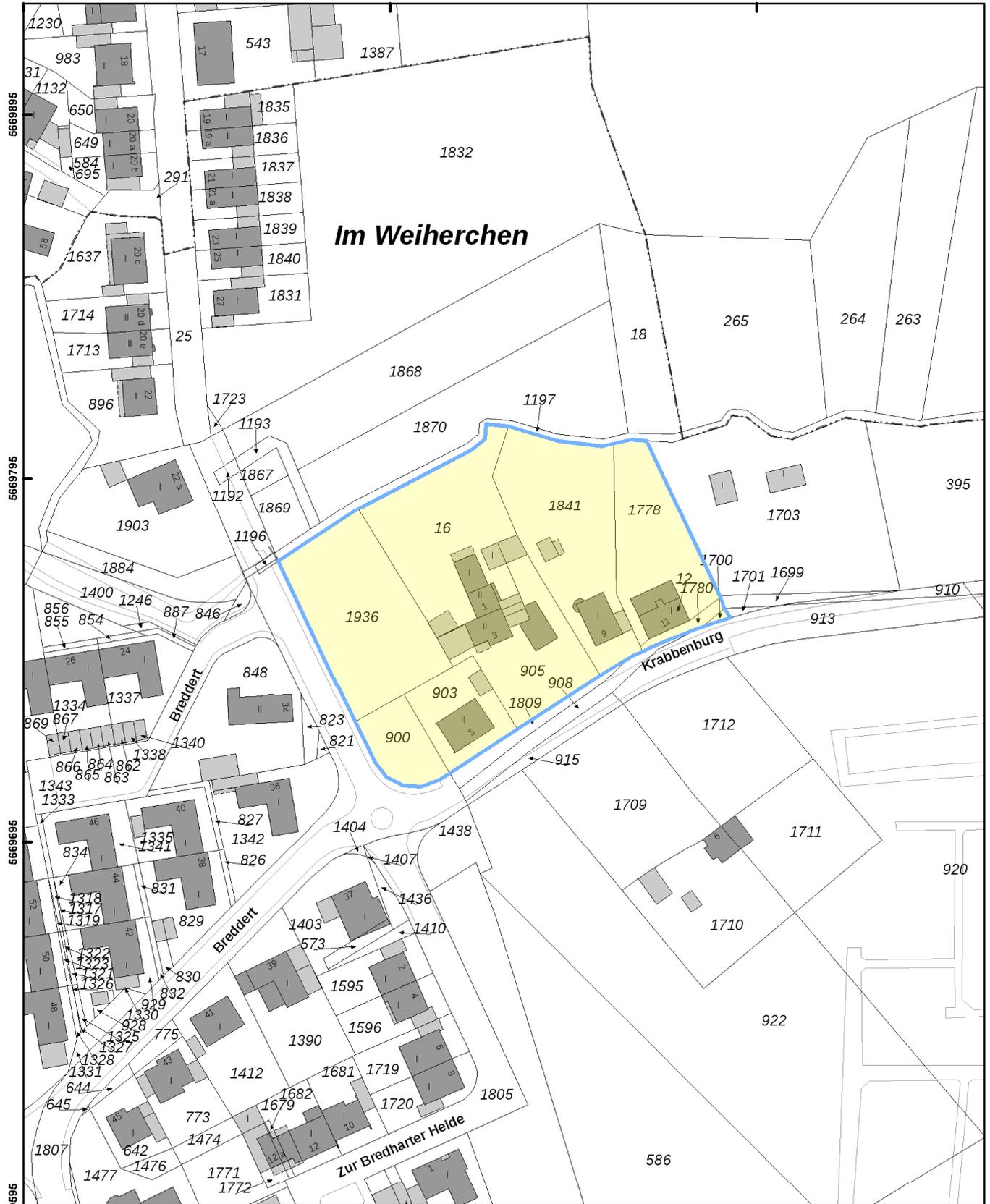
Im Auftrag

(Mandelkow)

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



### Im Weiherchen

Krabbenburg

Breddeit

Zur Bredharter Heide

Bezirksregierung  
Düsseldorf



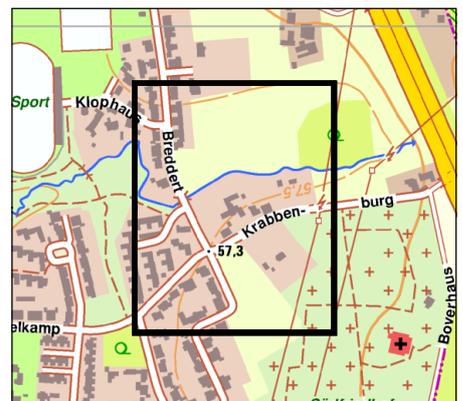
Aktenzeichen :  
22.5-3-5158016-183/19

Maßstab : 1:1.500  
Datum : 09.08.2019

#### 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.





# BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan



Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Postfach 100880  
40708 Hilden



Gruiten  
Düsselberger Straße 2  
42781 Haan  
Telefon (02104) 69 13-0  
Telefax (02104) 69 13 66  
E-Mail BRW@BRW-Haan.de  
Internet www.BRW-Haan.de  
Auskunft erteilt – Nebenstelle  
Frau Kolk - 236  
Marita.Kolk@BRW-Haan.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
01.08.2019

Unser Zeichen  
UR-BP-6175-KL

Datum  
13.08.2019

## Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung für den Bereich Breddert/ Krabbenburg Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen gegen die Änderung der Bebauungsplanes unsererseits keine Bedenken. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass eine mögliche Überschwemmungsgefahr durch den Garather Mühlenbach geprüft und bewertet werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen  
I. A.

Dipl.-Ing. Nietfeld  
Fachbereich Gewässer

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin

Planungs- und Vermessungsamt  
40781 Hilden

Ihr Schreiben	01.08.2019	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/Ze	Zimmer	3.115
Datum	09.09.2019	Tel. 02104 99-	2607
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	84-2607
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

## Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

**Stadt Hilden**  
**Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung**  
**Bereich: Breddert, Krabbenburg**  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

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

### Untere Wasserbehörde:

#### Gewässer

Das Plangebiet befindet sich südlich des Garather Mühlenbaches. Hier ist ein mindestens 7,5 m breiter Schutzstreifen zur Böschungsoberkante des Gewässers geplant.

#### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100. Jedoch können bei einem HQ extrem Teilflächen des Plangebietes überflutet werden.

#### Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das Niederschlagswasser wird über die Einleitungsstelle DE-16-G (Breddert südlich) in den Garather Mühlenbach entwässert. Für diese Einleitungsstelle gibt es zurzeit kein gültiges Wasserrecht. Die Einleitung ist zurzeit mit einer Ordnungsverfügung belegt. Sollten weitere befestigte Flächen an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden, ist dieses mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann Herrn Tiedtke (Tel.-Nr. 02104/99-2859) abzustimmen.

Die geplanten Versickerungen von Niederschlagswasser sind im Vorfeld mit Herrn Meinhold (Tel.-Nr. 02104/99-2890) abzustimmen.

...

**Dienstgebäude**  
Goldberger Straße 30  
40822 Mettmann

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)

**Telefon (Zentrale)**  
02104 99-0  
**Fax (Zentrale)**  
02104 99-4444  
**E-Mail (Zentrale)**  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto:kme@kreis-mettmann.de)

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

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

...

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

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

**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.

**Kreisgesundheitsamt:**

Gemäß dem Schallgutachten (grasy & zanolli engineering, vom 22.03.19) werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete zum Tages- und Nachtzeitraum aufgrund des Verkehrslärms der östlich gelegenen Autobahn A3 im Plangebiet teilweise massiv überschritten (bis mehr als 10 dB(A)).

Gesunde Wohnverhältnisse sind daher in den entsprechenden Bereichen nur eingeschränkt gegeben.

Zur Verbesserung der Schallsituation wurden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen und im BP festgesetzt.

Bei Um- und Neubauten werden von hier aus weiterhin noch geeignete Grundrissgestaltungen (Anordnung von Schlaf- / Aufenthaltsräumen auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten) empfohlen.

**Untere Naturschutzbehörde:**Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. 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:*****Fledermäuse***

Die vorliegende ASP I kommt auf S.9 zu folgendem Ergebnis:

„Da im Rahmen der Planänderung keine größeren Rodungen oder Rückbauten von Gebäuden vorgesehen sind, kann eine Betroffenheit der Fledermausarten ausgeschlossen werden.“

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Da die neuen Baufenster einen hohen Anteil der bestehenden Gebäude nicht mehr abdecken, wird es nach Einschätzung der UNB zukünftig zu Abrissen von Gebäuden kommen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss der Gebäude auszuschließen ist es deshalb aus Sicht der UNB notwendig, eine nochmalige Prüfung des Gebäudes auf Fledermausquartiere im Zuge der Anzeige der Abrissarbeiten durchzuführen.

**Planungsrecht:**

Der gültige Regionalplan (RPD 2018) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt den überwiegenden Bereich als Wohnbaufläche und entlang des Garather Baches einen Streifen als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änd. kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es bestehen keine Bedenken.

Im Auftrag

Zellin

Stadt Hilden  
40721 Hilden

per Mail : amt61@hilden.de

Hilden, 12.09.2019

B-Plan Nr. Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung für den Bereich Breddert/ Krabbenburg  
Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihre weiteren Planungen stellen wir Ihnen folgende abwägungsrelevanten Informationen zur Verfügung:

1. Die Bebauungsplanänderung widerspricht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 setzt zum Garather Mühlenbach eine Grünfläche von ca. 15 bis 20 m Breite fest. In dem aus dem Jahr 1991 stammenden Bebauungsplan ist diese Vorgabe naturgemäß noch nicht enthalten. Folglich ist sie bei der jetzt anstehenden Änderung umzusetzen.

2. Der Erhalt des breiten Grünstreifens entlang des Garather Mühlenbaches ist nicht zuletzt in Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie sicherzustellen. Es gilt das Verschlechterungsverbot. Eine Ausdehnung der Bebauung in die heute schon über den Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche ist nicht hinzunehmen. Auch die Anlage von Versickerungsmulden und -anlagen, Stellplätzen und Zufahrten ist in der Fläche abzulehnen. Die Maßnahmen in den WRRL-Umsetzungsfahrplänen sind zu beachten (s. Anlage).

3. Das Plangebiet liegt weniger als 400 m vom FFH-Gebiet Ohligser Heide entfernt und ist über den Garather Mühlenbach unmittelbar damit verbunden. Der Bach wird von Vögeln und Amphibien als Leitstruktur und Vernetzungsachse genutzt und ist auch Nahrungsrevier des Eisvogels. Er hat wegen seiner noch breiten und wenig frequentierten Randstreifen ein großes Vernetzungspotential, das in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt wird. Die

artenschutzrechtliche Ersteinschätzung schließt mit der Forderung: „Die Gewässerrandstreifen sollten durch die Bebauung bzw. die Gestaltung der Außenflächen in keinem Fall weiter beschnitten werden.“ Gleichwohl trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen für die Gestaltung bzw. enthält keine Pflanzgebote. Kein einziger vorhandener Baum wurde als „zu erhalten“ festgesetzt.

4. Die Planungen berücksichtigen nicht die Erfordernisse der „klima- und immissionsökologischen Funktionen in Hilden“:

Danach soll jede weitere Verdichtung maßvoll erfolgen, z.B. mit geringen Bauhöhen. Tatsächlich orientiert sich die neue Bebauung im Bereich WA 1 an dem höchsten vorhandenen Gebäude und nimmt damit auch keine Rücksicht auf das vorhandene Baudenkmal.

Ferner soll ein hoher Vegetationsanteil bewahrt werden. Diese Vorgabe ist nicht umsetzbar, wenn nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich 20 % der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen sind. Kleinst-Rasenflächen sind keine Vegetation und schon heute ist eine Ersatzpflanzung großer Bäume auf der Fläche offensichtlich aus Platzgründen nicht möglich, wenn bereits Ersatzgeld für nach der Baumschutzsatzung schutzwürdige, aber bereits gefällte Bäume gezahlt wird.

5. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ignorieren zudem die auch in Hilden bekannten Empfehlungen der Energieagentur NRW zur Klimaanpassung (s. gemeinsame Sitzung von StEA und UKS zu Jahresbeginn 2019): Zum Schutz vor Starkregen sollen Gebäude nicht in der Nähe von Bächen oder mit einem Eingang unter Straßenniveau errichtet werden. Die Firsthöhe des neu errichteten Hauses Breddert 29 ließ sich nur einhalten, indem das Erdgeschoss mit Eingang und bodentiefen Fenstern deutlich unter Straßenniveau gebaut wurde.

Ausreichend Platz für Versickerungsbereiche soll offengehalten werden. Diese Zielsetzungen werden mit dem Plan nicht umgesetzt. Verbindliche Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung sind nicht getroffen, sondern lediglich Empfehlungen.

6. Das Plangebiet liegt 150 m von der CO-Pipeline entfernt. Eine planerische Auseinandersetzung mit diesem Umstand findet nicht statt, er wird lediglich erwähnt.

7. Die massive und „durchstrukturierte“ Bebauungsmöglichkeit entlang der Straßen Breddert und Krabbenburg ist auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes abzulehnen. Das Baugebiet befindet sich am Stadtrand im Übergang zum Außenbereich. Hier ist die

aufgelockerte und historisch gewachsene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudeausrichtungen bereichsprägend. Die riegelartige, zweigeschossige Bebauung mit geringem Abstand zur Straßenfront ist nicht geeignet, die vom Stadtentwicklungsausschuss angestrebte harmonische Einbindung neuer Bauwerke zu erreichen – erst recht dann nicht, wenn der ohnehin schon geringe Abstand zum Bürgersteig durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans noch weiter unterschritten wird. Die eingeschossige Bebauung im Hintergelände, die dem Auge des Passanten weitgehend verborgen bleibt, taugt ebenfalls nicht dazu, den angestrebten harmonischen Übergang zur Freifläche zu dokumentieren. Und auf welche Weise das denkmalgeschützte Haus Krabbenburg 11 eine Würdigung in Form des Satteldachs wie auf dem frisch errichteten Haus Breddert Nr. 29 erfährt, ist ebenso wenig nachzuvollziehen.

Um eine harmonische Einbindung zu erreichen, wäre vielmehr eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung festzusetzen.

Schließlich bedarf auch diese Aussage im Bebauungsplanentwurf noch einer Klarstellung: „Durch die Planung werden die Grundstücke im Plangebiet zukünftig ungefähr im gleichen Maße bebaut werden wie es heute bereits der Fall ist (nur eben an anderer Stelle), sodass das vorherrschende Mikroklima und die derzeitigen Luftschadstoffemissionen nicht maßgeblich beeinflusst werden.“

Die heute vorhandenen Wohngebäude umfassen eine Grundfläche von etwa 700 m<sup>2</sup>. Die künftigen Baufenster WA 1 und WA 2 erlauben eine Bebauung auf einer Grundfläche von etwa 2.100 m<sup>2</sup>. Wo hier ein gleiches Maß liegen soll, ist nicht nachvollziehbar!

Mit freundlichen Grüßen



für den BUND Hilden

Anlage



**Planungs- und Vermessungsamt**

IV/61.1- St und Gr

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 138, 2. Änderung für den Bereich „Breddert / Krabbenburg“****Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:  
Bürgeranhörung am 19.09.2019****Protokoll**

Hilden, den 23.09.2019

Am 19.09.2019 fand im Bürger-/Ratssaal des Bürgerhauses der Stadt Hilden (Mittelstraße 40) ab 18.00 Uhr zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung eine Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) statt.

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

Zu dem Termin waren erschienen:

1. circa 20 Bürgerinnen und Bürger
2. Mitglieder des Rates bzw. des Stadtentwicklungsausschusses:  
Fr. Barata, Hr. Burchartz, Hr. Falke, Fr. Hebestreit, Hr. Reffgen, Hr. Albers (sachkundiger Bürger StEA), Hr. Groß (sachkundiger Bürger)
3. Vertreter der Verwaltung: Hr. Groll und Hr. Stuhlträger

**Hinweise:**

Um die Lesbarkeit und die Verständlichkeit des Protokolls nicht zu erschweren, wird durchgehend die Bezeichnung „Bürger/in“ für beide Geschlechter verwendet.

Auf die Nennung von Namen wird aus Datenschutzgründen ebenfalls verzichtet.

---

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

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

Herr Groll stellte in Form einer PowerPoint-Präsentation den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und den aktuellen Verfahrensstand vor. Daraufhin wurde die Lage des Plange-

biets, dessen Umgrenzung sowie die aktuelle planungsrechtliche Situation durch den 1991 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 138 dargelegt. Weiterhin wurden das Planungsziel und die bisher vorgesehenen Inhalte des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung erläutert.

### Diskussion

Ein/e Bürger/in regte an, bei künftigen Baustellen im Plangebiet den mit der Baustelle verbundenen Verkehr über die Straßen Ohligser Weg / Am Eichelkamp zu führen, da die Straße Breddert vom Parkplatz der Bezirkssportanlage bis zum Garather Bach verkehrsberuhigt ausgebaut sei und entsprechende geschwindigkeitsdämpfende Schwellen vorhanden seien. Durch den Baustellenverkehr würde neben den Lärmemissionen auch ein übermäßiger Verschleiß entstehen, dessen Instandsetzung voraussichtlich durch die Anlieger zu bezahlen sei.

► Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

Ein/e Bürger/in fragte, ob bei der durchgeführten Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung auch berücksichtigt sei, dass der Grünbereich rund um den Garather Bach eine Flugtrasse des Eisvogels darstelle.

► Herr Groll erläuterte, dass der Eisvogel als planungsrelevante Tierart berücksichtigt sei, das Vorkommen des Eisvogels in der Untersuchung erwähnt sei, aber der Gutachter durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine erhebliche Störungen befürchtet.

Ein/e Bürger/in bat, im Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen von Starkregen- und Sturmflutereignisse und entsprechende Rückstauereignisse im vorhandenen Entwässerungssystem zu berücksichtigen. Da die am 11.09.2019 bzw. am 12.09.2019 vom Stadtentwicklungsausschuss und vom Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz beschlossene stadtweite Analyse noch nicht vorliege, seien die Ergebnisse abzuwarten.

► Herr Groll erläuterte, dass die Ergebnisse der stadtweiten Analyse im weiteren Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden, bisher aber keine entsprechenden Probleme im Plangebiet bekannt geworden seien.

Ein/e Bürger/in wies darauf hin, dass die Darstellung des Grünbereichs entlang des Garather Baches im Flächennutzungsplan wesentlich breiter sei, als die geplante Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplans. Weiterhin wurde gefragt, ob die Inhalte des aufgrund der Wasserrahmenrichtlinie entwickelten Konzepts zur Verbesserung der Wasserqualität des Garather Baches durch die geplanten Festsetzungen beeinträchtigt werden.

► Herr Groll wies darauf hin, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht geometrisch 1:1 übernommen werden könne. Die im Entwurf enthaltene Grünfläche sowie der Unterhaltungstreifen entspräche genau den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 138.

Nach Kenntnis der Stadtverwaltung seien im angesprochenen Konzept in dem vom Bebauungsplanentwurf angesprochenen Abschnitt des Garather Baches keine Maßnahmen vorgesehen. Auch habe der BRW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden keine entsprechenden Hinweise übersandt.

Ein/e Bürger/in widersprach der Aussage, dass im Plangebiet keine Überflutung bei Starkregenereignissen bekannt sei. Sie sei Bewohnerin des Objekt Breddert 27 und erlebe regelmäßig solche Ereignisse.

- ▶ Herr Stuhlträger machte deutlich, dass die im Bebauungsplan Nr. 138 festgesetzte Retentions-/Grünfläche nördlich des Garather Baches nicht Inhalt des heute vorzustellenden Entwurf des Bebauungsplans sei. Die angesprochene Fläche sei in dem seit 1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Rückhalte- bzw. Retentionsfläche vorgesehen.

Ein/e Bürger/in äußerte, dass der Neubau Breddert 29 sich nicht in die Umgebung einfüge. Einerseits beinhalte der „Klotz“ 10 Wohnungen und das Gebäude reicht bis zur Hinterkante des Bürgersteigs. Es wäre kein ausreichender Raum vorhanden, um den in der Nachbarschaft üblichen Vorgarten anzulegen.

- ▶ Herr Groll wies darauf hin, dass der Neubau nicht das höchste Gebäude der Nachbarschaft darstelle, ein Abstand zwischen Gebäudefront und Bürgersteigkante von rund 3m eingehalten werde und Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft durchaus zu finden seien. Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans konnte das ursprünglich geplante Vorhaben verkleinert, straßenbegleitend orientiert sowie ein Satteldach ermöglicht werden.

Ein/e Bürger/in erläuterte, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Objekt Krabbenburg 9 festgelegt worden sei, dass dieses Gebäude nach Norden zurückzuspringen habe, um auf das eingetragene Baudenkmal Krabbenburg 11 Rücksicht zu nehmen.

Ein/e Bürger/in stieß sich an der geplanten Festsetzung „offene Bauweise“, da dadurch grundsätzlich Gebäude mit einer Länge von bis zu 50m möglich seien, wenn die Grundstücksgrenzen durch zusätzlichen Grunderwerb entsprechend verändert würden. Es wurde angeregt, die Gebäudelänge zu begrenzen und festzusetzen, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein sollen.

- ▶ Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen und wird in der weiteren Abwägung geprüft.

Ein/e Bürger/in leitete aus den geplanten Festsetzungen zur GRZ (0,4) und zur Mindestgröße des Grünflächenanteils (20%) ab, dass künftig bis zu 80% der Fläche der Grundstücke versiegelt werden könnten. Sie regte an, den Mindestanteil auf 40% zu erhöhen.

- ▶ Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen und wird in der weiteren Abwägung geprüft.

Bezüglich der Diskussion zur Tiefe der Vorgärten wies ein/e Bürgerin darauf hin, dass die Straße Krabbenburg früher einen anderen, schmaleren Verlauf hatte und damals ein tieferer Vorgarten beim Objekt Krabbenburg 5 vorhanden gewesen sei.

Ein/e Bürger/in erläuterte, dass das Grundstück Breddert 29 durch die Stellplatzanlage und Kellerersatzräume fast vollständig versiegelt sei. Das Plangebiet läge im Stadtrandgebiet im Übergang zum Außenbereich. Mehrfamilienhäuser wie das neue Gebäude Breddert 29 wären in dieser Lage nicht angemessen. Sie/er wiederholte die Anregungen, im Bebauungsplan künftig größere Vorgärten und kleinere Gebäude vorzusehen.

- ▶ Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Herr Groll wies darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um keinen Außenbereich handelt.

Das Grundstück Krabbenburg 5 stünde – laut einer/s Bürgers/in – zum Verkauf, so dass durchaus die Gefahr bestünde, dass die Grundstücksgrenzen sich verändern und durch die ausschließliche Festsetzung der „offenen Bauweise“ längere, der Örtlichkeit nicht angemessene Gebäude entstehen könnten.

► Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ein/e Bürger/in regte an, im Bebauungsplan festzusetzen, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind, da bereits heute – insbesondere im verkehrsberuhigten Ausbaubereich der Straße Breddert – die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für den Bedarf der Anwohner nicht ausreichen würden.

► Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

Ein/e Bürger/in erkundigte sich nach den Auswirkungen der Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang des Garathers Baches. In dieser Fläche befand sich die private Erschließung für das Objekt Krabbenburg 1. Weiterhin sei dort heute die private Regenwasserversickerungsanlage für das Gebäude Breddert 29 errichtet worden. Sie/er regt an, die private Grünfläche vor privater Nutzung zu „schützen“ und dadurch als ökologische Fläche zu erhalten.

► Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Durch die heutigen und die geplanten Festsetzungen sei bauplanungsrechtlich definiert, was dort zulässig sei, erläuterte Herr Groll. Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

Ein/e Bürger/in machte deutlich, dass die alte Erschließung zum Gebäude Krabbenburg 1 im Zuge der Baumaßnahme Breddert 29 zurückgebaut wurde. In der dort frei gewordenen Fläche sei die Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser des Grundstücks Breddert 29 errichtet worden. Dadurch würde die Festsetzung als Grünfläche erstmals umgesetzt.

Die Erschließung der rückwärtigen Stellplatzanlage und des Gebäudes Krabbenburg 1 erfolge über die neu angelegte Wegefläche, die in der heutigen Lage den Festsetzungen des Bebauungsplans entspreche.

Weiterhin wies die/der Bürger/in darauf hin, dass aufgrund des anstehenden Grundwassers kein Keller errichtet wurde und deshalb die Kellerersatzräume im Bereich der Stellplatzanlage erforderlich geworden seien.

Im übrigen wurde durch die Gliederung der Fassade mit Hilfe von Farbe sowie von Vor- und Rücksprüngen das Mehrfamilienhaus – im übrigen nur 9 Wohnungen – so optisch verkleinert, dass eben nicht der heute kritisierte optische Eindruck eines Baublocks entstehe.

Zum Schluss stellte sie/er fest, dass die Vorgaben der Stadt aufgrund des diskutierten Bebauungsplans eine erhebliche Einschränkung des bisher bestehenden Baurechts und somit für die/den Grundstückseigentümer/in einen erheblichen Vermögensverlust darstelle.

► Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Ein/e Bürger/in erkundigte sich, ob die geplanten Festsetzungen für Neubauten gelte und der Bebauungsplan davon ausginge, dass das Gebäude Krabbenburg 1 abgerissen würde.

► Diese Frage wurde von Herrn Groll bejaht.

Anschließend wies ein/e Bürger/in erneut darauf hin, dass bei Veränderung der Grundstücksgrenzen durch eine alleinige Festsetzung der „offenen Bauweise“ nach ihrer/seiner Ansicht zu große bzw. lange Gebäude ermöglicht werden würden.

Ein/e Bürger/in fragte, ob die Nutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Fahrrechtsfläche zur Erschließung der hinteren Neubaumöglichkeiten (Krabbenburg 1 sowie im nördlichen Bereich des Grundstücks Krabbenburg 9) verpflichtend sei.

► Diese Frage wurde von Herrn Groll bejaht, da der Bebauungsplan einzelne „Pfeifenkopf“-Erschließungen auf den Grundstücken zum Schutz der nachbarlichen Belange unterbinden will.

Jedoch ist darauf aufmerksam zu machen, dass es für die Nutzung der Geh- und Fahrrechtsflächen privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern geben muss, die von der Stadt nicht zu erzwingen bzw. herbeizuführen sind.

Ein/e Bürger/in äußerte, dass ein Bebauungsplan doch insbesondere die Belange der Öffentlichkeit und der damit verbundenen städtebaulichen Vorstellungen zu berücksichtigen habe. Nach ihrer/seiner Ansicht berücksichtigen die im Entwurf des Bebauungsplans enthaltenen Einschränkungen des bisherigen Baurechts dies nicht ausreichend.

► Diese Aussage sei so nicht korrekt, erläuterte Herr Stuhlträger. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes sind die privaten Belange und die öffentlichen Belange in Ausgleich zu bringen. Ein wesentlicher privater Belang ist das private Eigentumsrecht, das nach Artikel 14 des Grundgesetzes geschützt ist. Nur zwingende öffentliche Belange können daher diesen privaten Belang erheblich einschränken. Fehler bei der Abwägung führen dazu, dass mit Hilfe der Gerichte Baugenehmigungen erstritten werden können, die ein Bebauungsplan nicht ermöglicht. Dies sei auch schon in Hilden vorgekommen. Aus bisheriger Sicht der Verwaltung stellt der heute zur Diskussion gestellte Entwurf des Bebauungsplans eine angemessene Basis zum Ausgleich der privaten und öffentlichen sowie städtebaulichen Belange dar.

Zum Schluss stellte ein/e Bürger/in für sich noch einmal fest, dass in Hilden nach seiner Ansicht zu viel gebaut werde. Das Gebäude Breddert 29 füge sich aufgrund der Gebäudelänge nicht ein, es sei zu groß und stünde „mitten auf der Straße“. Sollte es bei der ausschließlichen Festsetzung der „offenen Bauweise“ bleiben, würden bei Grundstücksvereinigungen bzw. Grundstückskäufen Gebäude bis zu 50m Länge ermöglicht, die den Charakter der Umgebung nachhaltig verändern. Dies müsse unterbunden werden.

**Herr Groll dankte allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihr Interesse und ihre Beiträge. Er beendete die Veranstaltung gegen 19:30 Uhr. Er wies nochmals auf die Möglichkeit hin, ein Protokoll der Bürgeranhörung zu erhalten. Ebenso verwies er auf die Verwendung des Protokolls im weiteren Aufstellungsverfahren.**

Hilden, den 23.09.2019

gez.

Peter Stuhlträger

**Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung**  
**für den Bereich Breddert/ Krabbenburg**  
**im Stadtteil Hilden – Süd/ Ost**



**BEGRÜNDUNG**

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



Aktuell befinden sich in dem Planbereich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie an der Straße Breddert ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus mit Satteldächern, es sind aber auch noch große Teile der Grundstücke frei von Bebauung.

Neben der eigentlichen Wohnnutzung finden sich in den Gebäuden zum Teil Büronutzungen oder nicht-störendes (Klein-)Gewerbe (Atelier, Praxis).

FOTO: KRABENBURG 3



FOTO: KRABENBURG 5



FOTO: KRABENBURG 9 UND 11

## **2. Bisheriges Planungsrecht**

### **REGIONALPLAN**

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

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

„Allgemeine Siedlungsbereiche – ASB Vorranggebiete

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

Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138-02 somit überein.

#### LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung als Wohnbaufläche dar. Entlang des Garather Mühlenbaches ist ein Streifen als Grünfläche ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes soll sich an diesen Flächenausweisungen nichts ändern. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig (siehe Abbildung 3).

ABB. 3: DARSTELLUNG FNP 1993 (AUSZUG)



#### GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet, da sich in diesem keine bedeutsamen Grünflächen und Grünverbindungen (im Sinne des Grünordnungsplanes) befinden. Es wird jedoch auf den Grünzug parallel des Garather Mühlenbaches hingewiesen, welcher als „Öffentliche Grünanlage geringer bis mittlerer Größe“ im Siedlungsbereich eingestuft wird (GOP S. 26; 2001).

#### BEBAUUNGSPLAN

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 138 aus dem Jahr 1991 weist den Bereich der zweiten Änderung als ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 aus. In einem großen/ flächigen Baufeld darf in offener

Bauweise max. zwei-geschossig gebaut werden (plus Ausbau Dachgeschoss). Angaben zur First- oder Traufhöhe sowie zur Dachform oder -neigung gibt es nicht.

Im Weiteren ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf zugunsten der Anlieger, der Stadt Hilden und sonstiger Erschließungsträger zu belastenden Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ausgewiesen. Die örtlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls dargestellt.

Ein eingetragener 7,5 Meter breiter Schutz- bzw. Unterhaltungstreifen auf der Südseite parallel zum Garather Mühlenbach soll von Bebauung freigehalten werden. Dieser Schutzstreifen ist zudem als private Grünfläche festgesetzt. Hier, aber auch vereinzelt an anderer Stelle, sind Bäume als erhaltenswert gekennzeichnet worden. An diesen Bereich anschließend erweitert sich südlich um circa 2,5m x 70m die Grünfläche bis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Textliche Festsetzungen gibt es zu diesem Bebauungsplan nicht.

Ein textlicher Hinweis verweist darauf, dass archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit dem rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

ABB. 4: BEBAUUNGSPLAN NR. 138 (AUSZUG)



### **SONSTIGES**

Das Strategische Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden weist den Standort in Bezug auf Nahversorgung und ÖPNV als „hinreichend“ erschlossen bzw. versorgt aus. Die S-Bahnhaltepunkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen weiter als 1.000m vom Plangebiet entfernt (vgl. S.64-67; Planersocietät; 2010).

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

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans 138 ist es, die heutigen weitgreifenden Baumöglichkeiten etwas einzuschränken und eine neue, der Straße folgenden

Baukörperstellung auszuweisen, damit sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfügen. Neubauten sollen sich nach Maß und Gestaltung an der Umgebungsbebauung orientieren. Zudem sollen der Grünstreifen entlang des Baches, die Grünfläche und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhalten bleiben.

Um die mit den Jahrzehnten gewachsene Bebauungsstruktur einerseits in ihrer Charakteristik zu erhalten und andererseits Neubauten der näheren Umgebung entsprechend gezielt anzuordnen, sollen statt dem aktuell großflächigen Baufeld in der zweiten Änderung des Bebauungsplanes unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange mehrere kleinere Baufelder ausgewiesen werden. Dies gilt für die unmittelbar straßenbegleitende Bebauung ebenso wie für eine Bebauung im inneren Plangebiet.

Die heute fehlenden Festsetzungen zur Firsthöhe sowie zur Dachneigung und -form werden in dem Bebauungsplan 138-02 ergänzt.

#### **4. Planverfahren**

Um das oben beschriebene Planziel verwirklichen zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung auf Grundlage des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß §13a BauGB aufgestellt. Ein solches Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

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

Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan Nr. 138-02 diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von einigen der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der §13a BauGB bietet, Gebrauch zu machen. Es wurde jedoch nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung sicherzustellen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138-02 soll sich an den Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan (1993) nichts ändern. Eine Berichtigung dessen ist somit nicht notwendig.

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

#### **5. Planinhalte**

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 138-02 soll die Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gelten. Damit sind auch zukünftig vornehmlich Wohngebäude vorgesehen; nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe oder Läden, welche zur Versorgung des Gebietes dienen, können gemäß §4 BauNVO die Hauptnutzung (Wohnen) ergänzen.

Im Geltungsbereich werden jedoch durch textliche Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs.3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um den Charakter des Gebiets weiterhin zu bewahren.

Es wurde eine Untersuchung hinsichtlich der Lärmeinflüsse auf das Plangebiet durchgeführt, sodass durch textliche Festsetzungen, insbesondere für passive Lärmschutzeinrichtungen, eine höhere Wohnqualität der zukünftigen Anwohner sichergestellt werden kann.

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

Das Bebauungsplangebiet ist in zwei Bereiche unterteilt (WA1 und WA2). Diese Einteilung bezweckt eine neue Anordnung zukünftiger Hauptgebäude. Aktuell konzentriert sich der Bestand unter anderem in der Mitte der Gesamtfläche, sodass der Flächenverbrauch der Grundstücke teilweise recht hoch ist. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 138 ermöglicht eine großflächige Bebauung des Geltungsbereiches, was mithilfe der zweiten Änderung verhindert werden soll. Die Trennung der beiden Bereiche (WA 1 und WA 2) erfolgt teils entlang der aktuellen Grundstücksverhältnisse (Flurstücksgrenzen) und teils gemäß einer städtebaulich sinnvollen Aufteilung der Flächen.

WA1: Für den südlichen/ westlichen Bereich soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 analog des Bebauungsplanes Nr. 138 gelten. Die Grundstücke dürfen (mit allen Einrichtungen) nur bis zu 50% bebaut werden, da eine textliche Festsetzung eine Überschreitung dieses Versiegelungsgrades ausschließt. Zudem wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% als gestaltete Gartenfläche gesichert, ebenfalls durch textliche Festsetzung. Innerhalb der Baugrenzen darf maximal zweigeschossig, in offener Bauweise gebaut werden. Dabei sind ausschließlich Satteldächer (35° bis 45°) gemäß §1 Abs.5 Nr.2 in Verbindung mit §89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW zulässig, um die städtebauliche Gestalt in diesem Bereich zu erhalten.

Im Plangebiet sind heute ausschließlich Satteldächer auf den Hauptgebäuden vorhanden. Eine Verwendung anderer Dachformen würde den als erhaltenswert anzusehenden städtebaulichen Charakter der Siedlung stören und eine unerwünschte Inhomogenität zur Folge haben. Das denkmalgeschützte Gebäude Krabbenburg 11, welches die ursprüngliche Gestaltung der Dächer in diesem Gebiet widerspiegelt, erfährt dadurch ebenfalls eine Würdigung.

Die maximale Firsthöhe eines Gebäudes orientiert sich ebenfalls am Bestand und darf in diesem Bereich höchstens 68m NHN erreichen. Diese Maximalhöhe orientiert sich an dem aktuell höchsten Gebäude im Geltungsbereich. Dabei handelt es sich um Hausnummer 9 mit 68,41m NHN.

Das neu errichtete Mehrfamilienhaus (Breddert 29) hat eine beantragte Höhe von 68,15m NHN.



Neubau Breddert 29 (links im Bild)

Die straßenbegleitenden Baufelder bieten eine gewisse Flexibilität für die Grundstückseigentümer, in einer angemessenen Bautiefe von maximal 14 Metern Neubauten zu realisieren. Die Umsetzung eines harmonischen Straßenbildes ist das Ziel dieser Ausweisung. Dem gilt auch der festgesetzte Abstand zur Straße von 3m.

WA2: Im nördlichen Bereich (zum Garather Mühlenbach hin) sind zwei einzelne Baufelder ausgewiesen. Diese sind so angelegt, dass der bisher festgesetzte Abstand zum Bach, die Grünfläche und das übernommene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Straße Breddert sowie die vorgeschriebenen Abstandflächen berücksichtigt werden.

Die Baufelder sind angemessen dimensioniert. In diesem Bereich dürfen Neubauten maximal eingeschossig, in einer offenen Bauweise errichtet werden. Auch hier wird das Satteldach (35° bis 45°) als Anforderung an die städtebauliche Gestaltung festgesetzt, um den Siedlungscharakter zu erhalten. Die GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 begründen sich in der niedrigeren Baumöglichkeit für einen harmonischen Übergang zur Freifläche. Die absolute Begrenzung der ausnutzbaren GRZ auf 0,5 durch textliche Festsetzung trägt ebenfalls dazu bei.

Die Firsthöhe eines Neubaus soll maximal 65m NHN hoch sein.

Die zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 138, 2. Änderung spiegeln die Grundzüge der unmittelbaren Umgebungsbebauung wider. Eine negative Weiterentwicklung durch z.B. unverhältnismäßig hohe bzw. große Bauten oder eine andersartige Dachform wird somit zukünftig verhindert.

## **5.2 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Anliegerstraßen „Breddert“ und „Krabbenburg“ befinden sich westlich und südlich des Geltungsbereiches. Im Süden mündet die Straße „Breddert“ in die Hapterschließungsstraße „Ohligser Weg“. Die Straße „Krabbenburg“ führt nach Osten und mündet in einen Fußweg, der unter der Autobahn A3 in die Ohligser Heide führt.

Da das Plangebiet heute bereits bewohnt wird, kann man nicht von einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 138-02 ausgehen.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet nur mittelmäßig bis schlecht an das Busliniennetz der Stadt Hilden angebunden. Folgende Haltepunkte befinden sich im Umkreis des Bebauungsplanes 138-02:

- „Kiefernweg“ in ca. 470m Luftlinie (Buslinie 741; nur zeitweise bedient) Richtung Mettmann

- „Forstbachstraße“ in ca. 1000m (Buslinie 782) Richtung Hilden City und Düsseldorf
- „Karnaper Straße“ in ca. 1400m (Buslinien 785 und O3) Richtung Langenfeld bzw. Stadtbuslinie Hilden O3
- Ohligser Weg in ca. 1100m (Buslinie 781) Richtung Hilden Süd/Hilden-Nord

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes 138 (Breddert/Krabbenburg) und die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gesichert. Derzeit ist die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes an die vorhandenen Schmutzkanäle in den Straßen Breddert und Krabbenburg angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser wird derzeit auf den Grundstücken versickert. Grundstücksanschlüsse an den vorhandenen Regenwasserkanal im Breddert sind nicht vorhanden.

Die Ableitung des im Bebauungsplangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in den Straßen Breddert und Krabbenburg.

Die Ableitung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Düsseldorfer Straße.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Teileinzugsgebiet DE-16-G (Breddert). Hier ist mittelfristig gemäß Generalentwässerungsplan und Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Hilden eine Regenwasserbehandlung nach dem Trennerlass geplant. Trotzdem ist eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers nicht vorgesehen. Dieses soll/muss in Anlehnung an § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz im Plangebiet beseitigt werden. Aus hydraulischen Gründen (Überlastung des vorhandenen RW-Kanalnetzes) ist eine Ableitung nicht möglich.

Aus Erfahrung von umliegenden Plangebietes ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens gegeben.

Das im Bebauungsplangebiet zusätzlich anfallende Regenwasser der geplanten Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist also dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich zu versickern. Dies kann beispielsweise über die belebte Bodenzone einer Muldenversickerung oder einer Rohr-/Rigolenversickerung erfolgen. Einzelheiten sind mit der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.

Das auf den Erschließungswegen anfallende Regenwasser ist ebenfalls zu versickern. Eine Versickerung durch Verwendung von sickerfähigem Pflaster ist erfahrungsgemäß möglich, ist aber auch mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Ein Altglas- sowie ein Altkleidercontainer befinden sich in der Straße Am Eichelkamp/

Breddert ca. 180m vom Plangebiet entfernt.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138-02 wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter (grazy + zanolli engineering, Bergisch Gladbach) hat dabei als Lärmquellen den örtlichen Straßenverkehrslärm, die Bundesautobahn BAB A 3 und die im Ausbau befindliche Tank- und Raststätte „Ohligser Heide“ berücksichtigt. Zusätzlich wurde außerdem der Sportlärm der nahegelegenen Bezirkssportanlage „Am Bandsbusch“ untersucht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Beurteilungspegel für ein „allgemeines Wohngebiet“ tagsüber im Plangebiet unterschiedlich stark überschritten wird (0 bis über 10 dB(A)). Es ist aber zu erkennen, dass die stärkste Lärmbelastung von den Schallquellen BAB A 3 und Tank- und Raststätte „Ohligser Heide“ östlich des Bebauungsplanes 138-02 ausgeht, dann aber zur Straße Breddert hin abnimmt.

Im Nachtzeitraum werden nahezu flächendeckend mehr als 10 dB(A) über dem Orientierungswert von 45 dB(A) errechnet. Schlafräume in Wohngebäuden sollen deshalb mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen ausgestattet werden. Dies wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Die schalltechnische Untersuchung hat weiterhin gezeigt, dass der Sportlärm der Bezirkssportanlage keine lärmtechnischen Konflikte in Bezug auf die Planung auslöst.

Lärmbelastungen, die nach allgemeiner Rechtsprechung und Meinung ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse befürchten lassen, wurden nicht festgestellt. Um in diesem Bereich möglichst regelkonforme Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden vom Gutachter textliche Festsetzungen gemäß der DIN 4109:2018-01 formuliert, welche in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Circa 150 Meter östlich vom Plangebiet entfernt verläuft entlang der Bundesautobahn A3 die Kohlenmonoxid-Leitung des Chemieunternehmens „Covestro“ (ehem. Bayer Material Sciences, Leverkusen) von Köln-Worringen nach Krefeld-Uerdingen. Die CO-Pipeline ist bereits vollständig verlegt, aber noch nicht in Betrieb genommen worden. Ob und/oder wann dies passieren wird, ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar.

#### **6. Umweltverträglichkeit**

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

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

Das Plangebiet ist umgeben von Grünstrukturen. Nördlich und östlich grenzen Wiesen und ein kleines Wäldchen an, südlich und westlich des Geltungsbereiches sind private Gärten zu finden. Der Bebauungsplan Nr. 138-02 liegt aber in keiner visuellen Verbindung zur Landschaft, ein Eingriff in das Landschaftsbild findet somit nicht statt.

Der Bereich ist nicht Gegenstand des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann oder des Grünordnungsplanes der Stadt Hilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138, 2.Änderung ist die Satzung über den Baumschutz vom 10.11.2010 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung anzuwenden (siehe textliche Hinweise zum Bebauungsplan).

Die im Bebauungsplan Nr. 138 als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind im Laufe der Zeit im überbaubaren Bereich größtenteils zu Gunsten von Bebauung gefällt worden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes musste dabei nicht durchgeführt werden, da die Bäume tatsächlich nicht durch Festsetzungen zum Erhalt festgeschrieben waren. Für die Arten, welche unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden fielen (z.B. Walnussbäume), wurde ein entsprechendes Verfahren (Ersatzpflanzungen bzw. -zahlungen) durchgeführt.

Der Diplom-Biologe Hr. Brenner wurde beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 138-02 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zu erstellen. In dieser kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände durch die Planung ausgeschlossen werden können. Eine vertiefende Prüfung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Um das Eintreten von Verbotsbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, hält die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann eine nochmalige Prüfung der Altbauten auf Fledermausquartiere vor einem Abriss für notwendig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung teilweise versiegelt und mit großen Haus- und Ziergärten ausgestattet.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche vor.

Trotz der Nähe zum Garather Mühlenbach besteht gemäß der Gefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf kein Hochwasserrisiko auf den Flächen im Plangebiet.

Die Versickerung des Niederschlagswassers findet im Plangebiet aktuell und künftig auf den Grundstücken statt.

## **6.3 Klima und Luft**

Die Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“ weist das Plangebiet als nicht belastet bzw. bioklimatisch neutral aus. Zudem bildet es einen Wirkungsbereich der autochthonen (an Ort und Stelle entstandenen/ einheimischen) Strömungssysteme innerhalb der vorhandenen Bebauung.

Ein Wirkungsbereich ist ein belasteter, bebauter oder zur Bebauung vorgesehener Raum, der über Luftaustauschprozesse an einen angrenzenden oder über eine Luftleitbahn erschlossenen Ausgleichsraum angebunden ist.

ABB. 5: KLIMA- UND IMMISSIONSÖKOLOGISCHE FUNKTIONEN



### Legende

#### Wirkungsräume

Einwirkbereiche der Kaltluftstehungsgebiete



Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

Verkehrsbedingte Luftbelastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstraßen



Lufthygienisch und bioklimatisch belastete Siedlungsräume

Bioklimatische Belastung der Siedlungsräume



Belastet



Mäßig belastet



Gering belastet



Nicht belastet bzw. bioklimatisch neutral

Der Geltungsbereich stellt gemäß der „Planungshinweiskarte“ zudem einen klimatisch günstigen Siedlungsraum dar. Er weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, weshalb empfohlen wird, Austauschbarrieren zu vermeiden.

Eine weitere Verdichtung sollte maßvoll erfolgen, das heißt:

- bei nutzungsintensiven Eingriffen sollten die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet werden
- geringe Bauhöhen
- möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren).

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) klassifiziert das Plangebiet im Fachinformationssystem Klimaanpassung als „Vorstadtklima“. Die Klimaanalyse in der Gesamtbetrachtung beschreibt die thermische Situation in der Siedlung als „weniger günstig“. Bei dieser Bewertung wird zwischen „sehr günstig“, „günstig“, „weniger günstig“, „ungünstig“ bis „sehr ungünstig“ unterschieden. Das Plangebiet ist aufgrund dessen kein Klimawandel-Vorsorgebereich (vgl. [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)).

Durch die Planung werden die Grundstücke im Plangebiet zukünftig in leicht geringerem Maße bebaut werden können, als es heute bereits der Fall ist (nur eben an anderer Stelle), sodass das vorherrschende Mikroklima und die derzeitigen Luftschadstoffemissionen nicht maßgeblich beeinflusst werden. Die zweite Änderung schränkt zudem die derzeitigen flächigen Baumöglichkeiten durch den Bebauungsplan Nr. 138 zugunsten von kleineren Baufenstern ein, wodurch negative Auswirkungen verhindert werden sollen.

Eine Bedeutung für das gesamtstädtische Klima kann aus der Lage des Plangebietes nicht abgeleitet werden.

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

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

Im Plangebiet befindet sich ein eingetragenes Denkmal (seit 1990, Denkmalliste Nr. 42). Dabei handelt es sich um das Gebäude Krabbenburg Nr.11 (Fachwerkhaus mit Stallungen; vom Ende des 18. Jahrhunderts). Dieses liegt innerhalb der Baugrenzen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 und kann somit auch bauplanungsrechtlich dauerhaft erhalten bleiben.

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

#### **7. Bodenordnungsmaßnahmen**

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 138-02 sind keine gesetzlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Zur Umsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bedarf es einer privatrechtlichen Regelung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern, die ggfs. durch Baulasten öffentlich-rechtlich abzusichern wäre. Die heutige Erschließung des bestehenden Gebäudes Krabbenburg 1 erfolgt über ein nicht dinglich oder öffentlich-rechtlich gesichertes „Notwegerecht“.

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

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138-02 beschlossen. Bekanntgemacht wurde dieser am 04.10.2017.

Das Verfahren wird gemäß des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

Hilden, den 07.10.2019

Im Auftrag

(Groll)

SGL Planung

## **Quellen- und Literaturverzeichnis**

Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan (RPD) Stand 2018, Düsseldorf

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

Grazy + zanolli engeneering, Schalltechnische Untersuchung zur Lärmentwicklung Bebauungsplan 138-02 in Hilden, Stand März 2019, Bergisch Gladbach

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

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

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

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen; Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen LANUV-Fachbericht 86; Stand 2018, Recklinghausen

Peter Brenner, Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung für den Bereich „Breddert/ Krabbenburg“, Stand April 2019, Köln

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

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

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

## **Gesetzestexte**

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

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

BauO NRW - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

## **Textliche Festsetzungen:**

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

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2 Im WA 1 ist eine II-geschossige offene Bebauung mit Satteldächern (35° bis 45°) zulässig.

Die maximale Firsthöhe eines Gebäudes in diesem Bereich darf höchstens 68m NHN erreichen.

1.3 Im WA 2 ist eine I-geschossige offene Bebauung mit Satteldächern (35° bis 45°) zulässig.

Die maximale Firsthöhe eines Gebäudes in diesem Bereich darf höchstens 63m NHN erreichen.

1.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Bebauungsplangebiet bei Einbeziehung der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nur bis zu einem Wert von 0.5 überschritten werden.

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

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

### **3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Satz 10 und 20 BauGB**

3.1 In einem Streifen von 7,5m Breite parallel der Böschungsoberkante des Garather Mühlenbaches sind die gekennzeichneten Flächen gänzlich von Bebauung und sonstigen Eingriffen frei zu halten.

3.2 Mindestens 30% der Grundstücksfläche sind mit Ansaaten und Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Grundstück anzulegen.

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen. Entsprechend DIN 4109:2018-01 gilt:

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L/a - K/\text{Raumart}$$

Dabei ist

K/Raumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

K/Raumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

K/Raumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

L/a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2; 2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

R'/w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

R'/w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Die berechneten maßgebenden Außenlärmpegel La betragen im gesamten Plangebiet 73 dB(A).

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung, zum Beispiel durch Eigenabschirmung des Gebäudes, die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgebenden Außenlärmpegels ausreichend ist.

### **Textliche Hinweise:**

#### **1. Schutz des Bodens**

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

#### **2. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

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

#### **3. Versickerung**

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

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

#### **4. Baumschutzsatzung**

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

#### **5. Lärmschutz**

Bei Um- und Neubauten wird empfohlen, eine Grundrissgestaltung anzustreben, bei der Schlaf-/Aufenthaltsräume auf den Lärm-abgewandten Gebäudeseiten liegen.

#### **6. Artenschutz**

Um das Eintreten von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss von Gebäuden auszuschließen, soll im Zuge der Anzeige der Abrissarbeiten das jeweilige Gebäude nochmals auf Fledermausquartiere überprüft werden.

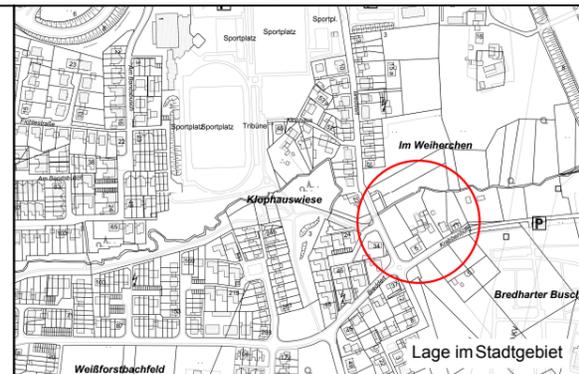


**Legende**

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

WA	0,4	0,4
I	ED	2
SD		
- Art der baulichen Nutzung
 

GRZ	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
- Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
- Dachform
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
  - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen
  - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt Hilden und sonstiger Erschließungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Anforderungen an die Gestaltung
  - DN 35°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

**Plangrundlage**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Hilden, den Im Auftrag

(Dipl.-Ing. Andreas Benoit)  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planzeichnung ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.

Hilden, den Im Auftrag

(Stuhlträger)  
Stadtvermessungsdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt

**Ausfertigerungsvermerk**

Der Rat der Stadt Hilden hat am diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den (Alkenings)  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)  
Planungs- und Vermessungsamt

**Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage**

Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan.

Hilden, den Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)  
Planungs- und Vermessungsamt

**Verfahren**

Aufstellungsbeschluss: 20.09.2017  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 04.10.2017  
Änderung des Aufstellungsbeschlusses:  
Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses:  
Offenlagebeschluss:  
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses:  
Offenlage: vom bis einschl.

Maßstab 1:

**Bebauungsplan  
Nr. 138, 2. Änderung  
"Breddert/ Krabbenburg"**



**Textliche Festsetzungen:**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
  - 1.2 Im WA 1 ist eine II-geschossige offene Bebauung mit Satteldächern (35° bis 45°) zulässig.  
Die maximale Firsthöhe eines Gebäudes in diesem Bereich darf höchstens 68m NHN erreichen.
  - 1.3 Im WA 2 ist eine I-geschossige offene Bebauung mit Satteldächern (35° bis 45°) zulässig.  
Die maximale Firsthöhe eines Gebäudes in diesem Bereich darf höchstens 63m NHN erreichen.
  - 1.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Bebauungsplangebiet bei Einbeziehung der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nur bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.
- 2. Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.
- 3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Satz 10 und 20 BauGB**
  - 3.1 In einem Streifen von 7,5m Breite parallel der Böschungsoberkante des Garather Mühlenbaches sind die gekennzeichneten Flächen gänzlich von Bebauung und sonstigen Eingriffen frei zu halten.
  - 3.2 Mindestens 30% der Grundstücksfläche sind mit Ansaaten und Anpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Grundstück anzulegen.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:  
Passive Lärmschutzmaßnahmen  
Innerhalb des Plangebiets sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen. Entsprechend DIN 4109:2018-01 gilt:  
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:  
$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
  
Dabei ist  

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

 $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, 4.5.5  
 Mindestens einzuhalten sind:  

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

**Die berechneten maßgebenden Außenlärmpegel  $L_a$  betragen im gesamten Plangebiet 73 dB(A).**

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung, zum Beispiel durch Eigenabschirmung des Gebäudes, die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgebenden Außenlärmpegels ausreichend ist.

**Textliche Hinweise:**

- 1. Schutz des Bodens**  
Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.
- 2. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**  
Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweise Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.
- 3. Versickerung**  
Alle Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sollen nach Möglichkeit mit wasserundurchlässigen Belagsarten befestigt werden. Alternativ sollen die anfallenden Niederschlagswasser möglichst in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden.  
Die geplanten Versickerungen des Niederschlagswassers sind vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- 4. Baumschutzsatzung**  
Die Satzung über den Baumschutz vom 10.11.2010 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.
- 5. Lärmschutz**  
Bei Um- und Neubauten wird empfohlen, eine Grundrissgestaltung anzustreben, bei der Schlaf-/Aufenthaltsräume auf den Lärm-abgewandten Gebäudeseiten liegen.
- 6. Artenschutz**  
Um das Eintreten von Verbotbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss von Gebäuden auszuschließen, soll im Zuge der Anzeige der Abrissarbeiten das jeweilige Gebäude nochmals auf Fledermausquartiere überprüft werden.