

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 05.08.2021  
AZ.: IV/61.1 Groll/ISR\_BPlan 139  
A-00

WP 20-25 SV 61/045

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 139A für den  
Bereich Hofstraße 150 inklusive  
Hintergelände:  
Beschluss über den städtebaulichen  
Entwurf  
Änderung des Aufstellungsbeschlusses  
mit verändertem Verfahren**

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja  
 ja

nein  
 nein

noch nicht zu übersehen  
 noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

01.09.2021

Entscheidung

Anlage 1: neuer städtebaulicher Entwurf (Stand: 05.2021)

Anlage 2: alter städtebaulicher Entwurf (Stand: 09.2020)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtentwicklungsausschuss stellt fest, dass mit dem neuen städtebaulichen Entwurf mit Stand vom 20.05.2021 der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.05.2021 umgesetzt wurde.  
Der in der Anlage 1 beigefügte städtebauliche Entwurf soll die Basis für das weitere Planverfahren darstellen.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A vom 18.11.2020 dahingehen zu ändern, dass dieser Bebauungsplan nunmehr gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 4b in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert wurde, für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland zwischen Hofstraße und Bahntrasse aufgestellt wird.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin im Bereich Hofstraße Nr. 150 im Hildener Süden und schließt die westlich gelegenen Flächen ein. Das Plangebiet umfasst in der Flur 55 die Flurstücke 17 und 18 sowie in der Flur 56 die Flurstücke 3, 138, 194, 195, 196 (tlw.) und 197 der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.050 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A soll weiterhin Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Im Plangebiet sollen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen) im Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäuser realisiert werden.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Am 15.05.2019 wurde durch den Rat mehrheitlich der Beschluss gefasst, für das vorliegende Plangebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13a BauGB einzuleiten (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren), um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf Grundlage einer vorgestellten Bebauungsstudie zu ermöglichen.

Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, einen Projektträger für diese Maßnahme zu suchen (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205).

Auf Anfrage der Stadtverwaltung hat die Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) das Projekt geprüft und würde das Projekt weiter planen und umsetzen. Lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebietes (Flurstücke Nr. 195 und 196 in der Flur 56) mit im Konzept vorgesehenen zwei Einfamilienhäusern bleiben in Dritteigentum.

Infolge dessen hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen (siehe Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/002). Dieser Vorlage lag ein städtebauliches Konzept als Bebauungsvorschlag mit insgesamt 47 Wohneinheiten (davon 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) bei.

**Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs:**

Im Mai 2021 beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss auf Antrag der CDU-Fraktion sowie der FDP-Fraktion mit dem Thema, den bis dato vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der im Auftrag der WGH erstellt wurde, zu überarbeiten und die Zahl der geplanten Wohneinheiten zu reduzieren (siehe Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/032).

Es wurde mehrheitlich folgender Beschluss gefasst:

„Die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden wird als Projektträger des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A gebeten, einen überarbeiteten Entwurf für die geplante Bebauung Hofstr. 150 (inkl. Hinterland) vorzulegen, der eine geringere Anzahl an Wohneinheiten vorsieht.“

Auf Grundlage dessen hat die WGH nun einen überarbeiteten Entwurf mit insgesamt 37 Wohneinheiten (davon 28 im Geschosswohnungsbau) vorgelegt.

Anlass dieser Sitzungsvorlage ist es nun, einmal den geforderten **überarbeiteten städtebaulichen Entwurf** vorzustellen (siehe Anlage 1).

Das städtebauliche Grundgerüst mit einer riegelartigen Mehrfamilienhausbebauung im Westen und Norden des Plangebietes zum Zwecke des städtebaulichen Schallschutzes wird weiter aufrechterhalten. Die geplanten drei Einfamilienhäuser am Quartierseingang, straßenbegleitend zur Hofstraße (bzw. in zweiter Reihe dazu), werden ebenfalls weiterverfolgt.

Ein bisher als „optional“ vorgesehene Einfamilienhaus im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 196 soll, zugunsten einer Kleinkinderspielfläche, nicht mehr Gegenstand der Planung werden. Südlich der konzipierten Quartiersmitte werden die beiden, bisher mit insgesamt 13 Wohneinheiten geplanten Mehrfamilienhäuser ersetzt durch eine lockere Doppelhausbebauung mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Für die Mehrfamilienhäuser ist ein ausgewogener Wohnungsmix mit Ein- bis Fünfstückwohnungen vorgesehen.

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf sieht insgesamt eine weitergehende Durchmischung von verschiedenen Wohnungstypologien vor, die unterschiedliche Klientele ansprechen soll.

Mit der nun vorliegenden Modifizierung des städtebaulichen Entwurfes kann aus städtebaulichen Gesichtspunkten aus heutiger Sicht weiterhin der erforderliche Schallschutz aufrechterhalten, dem weiterhin hohen Wohnraumbedarf Rechnung getragen und der politischen Willensbildung mit einer Reduzierung der Wohneinheiten insgesamt nachgekommen werden.

**Änderung der Verfahrensart:**

Zum anderen wird durch die Änderung des Aufstellungsbeschlusses die „Verfahrensart“ für die Aufstellung des Bebauungsplanes geändert, weg von einem Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, hin zu einem „Regelverfahren“ unter Zuhilfenahme Dritter (hier: WGH sowie als Planungsbüro ISR Haan).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung darf bei Erfüllung der in § 13a BauGB formulierten Voraussetzungen das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung) abgesehen werden. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Vom Verfahren nach § 13a BauGB als „Kann-Vorschrift“ wird nunmehr in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen. Der Bebauungsplan soll nunmehr im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt werden.

Durch die Durchführung eines „Regelverfahrens“ ist ein Umweltbericht einschließlich eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Der Umweltbericht ist abtrennbarer Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungspla-

nes. Er wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

### **Bericht zu den bisherigen Planungsergebnissen:**

Neben dem abgeänderten städtebaulichen Entwurf wurde auch in weiteren inhaltlichen Aspekten die Planung weiterverfolgt.

Zwischenzeitlich konnte die **Erschließungsplanung** weiter fortgeschrieben werden. In Abstimmung mit den Fachbehörden soll die innere Erschließung nunmehr als öffentlich Verkehrsfläche hergestellt, gemäß Straßen- und Wegegesetz gewidmet und somit nach Herstellung in die Straßenbaulast der Stadt Hilden übertragen werden. Hierzu erfolgte bereits eine Plausibilisierung und Konkretisierung der Straßenplanung. Die bisherige Konzeption kann grundsätzlich erhalten werden. Durch den Erschließungsplaner wurden zwischenzeitlich die erforderlichen Nachweise zu Sichtdreiecken sowie zu Schleppkurven für Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie für Pkw erarbeitet. Aufgrund der künftigen, öffentlichen Widmung der inneren Erschließung wurde ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen gesehen, der mit etwa 6 öffentlichen Besucherstellplätzen am Quartierseingang nachgewiesen wurde.

Der **Stellplatznachweis** für die Mehrfamilienhäuser soll weiterhin oberirdisch in Form von zugeordneten Stellplätzen auf den Privatgrundstücken entlang der inneren Erschließung erfolgen. Für die rund 28 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau werden mindestens 28 Stellplätze nachgewiesen. Für die Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt der Stellplatznachweis gebäudenah in Form von Garagen zzgl. vorgelagertem Stellplatz. Die erforderlichen Stellplatzbedarfe sollen im weiteren Verfahren durch eine gutachterliche Stellplatzbedarfsanalyse untersucht werden.

Auch konnte mittlerweile die **Entwässerungskonzeption** fortgeschrieben und mit den Fachbehörden vorabgestimmt werden. Aufgrund der topographischen, hydraulischen und technischen Herausforderungen wird auf eine Anbindung des Plangebietes an das Kanalnetz in der Hofstraße verzichtet.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll nach derzeitigen Abstimmungen stattdessen über einen neuen öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Karnaper Straße erfolgen. Hier liegt ein Mischwasserkanal DN 1200. Der neue Schmutzwasserkanal soll dabei vom Plangebiet aus zunächst nach Westen und dann in Randlage nach Süden verlaufen. Private Drittgrundstücke und auch das Spielfeld des Bolzplatzes sollen nicht tangiert werden; der Kanal verläuft somit ausschließlich auf städtischen Grundstücken.

Die **Niederschlagswasserbeseitigung** des gesamten Plangebietes soll nach derzeitigen Vorabstimmungen mit den Fachbehörden über eine naturnah gestaltete Mulde westlich des Plangebietes zentral und ortsnah im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz zur Versickerung gebracht werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im sogenannten „Freispiegel“ (also ohne Anpassung der topographischen Verhältnisse im Plangebiet und ohne technisches Pump- oder Hebewerk) entwässert werden kann. Die geplante Mulde berücksichtigt räumlich sowohl die geplante 53. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung einer landwirtschaftlich genutzten Streuobstwiese als auch die gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte mit bis zu 50 cm Überflutungsgefährdeten Flächen bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ500) im Bereich der Bahntrasse und des Bolzplatzes.

Zwischenzeitlich wurde auch die Untersuchung zum Thema **Schallschutz** fortgeschrieben. Aus den ersten Erkenntnissen in Bezug auf den Bahnlärm wird ersichtlich, dass mit der geplanten Riegelbebauung im Norden und vor allem Westen des Plangebietes eine ähnlich hohe Lärmminde- rung erzielt werden kann wie mit eigenständigen Lärmschutzwänden.

Dennoch sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 an der Hülle der Gebäude erforderlich, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann mit den bisherigen Ergebnissen davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird und im Plangebiet keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch Bahnlärm zu erwarten sind. Das Schall-

gutachten wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und der Planung zugrunde gelegt.

Auch in Bezug auf den südlich gelegenen Bolzplatz konnten bereits erste Erkenntnisse aus der Schalluntersuchung vorgelegt werden. Demzufolge werden an allen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der 18. BImSchV für Sportstättenlärm eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine wesentlichen negativen Auswirkungen vom Bolzplatz zu erwarten sind.

Die Existenz des Bolzplatzes bleibt damit von der Planung unberührt.

### **Abgrenzung zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes („Streuobstwiese“):**

Zu berücksichtigen ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139A auch die in unmittelbarer Nachbarschaft stattfindende 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden.

Der Bebauungsplan 139A überschneidet sich an seiner Westgrenze ganz geringfügig mit dem Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 19.08.2020 für diese 53. Änderung wurde am 09.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht. Das Planungsziel ist die Umwandlung einer „gewerblichen Baufläche“ (GE\*) in eine „landwirtschaftliche Nutzfläche“. Im Detail sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer landwirtschaftlich genutzten Obstbaumwiese geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 139A orientiert sich dabei an den tatsächlichen Grundstücksgrenzen und ist parzellenscharf, wobei das für den Flächennutzungsplan nicht gilt. Der Bebauungsplan kann weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der hier für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ vorsieht.

### **Zusammenfassung:**

Aus Sicht der Verwaltung wurde mit der vorgelegten Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs der im Mai 2021 im Stadtentwicklungsausschuss mehrheitlich gefasste Beschluss umgesetzt. Auf Grundlage dieser Beschlusslage könnte der neue städtebauliche Entwurf die Basis für das weitere Bebauungsplanverfahren darstellen.

Die Umstellung der Verfahrensart entspricht der jüngsten oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung und dient zur Rechtsicherheit des Verfahrens.

gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Die Änderung der Verfahrensart bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat vom Grundsatz her keine klimarelevanten Auswirkungen.

Durch die Wahl des „Regelverfahrens“ werden die Umweltaspekte in einem Umweltbericht, der auch von der Begründung des Bebauungsplans losgelöst werden könnte, erläutert.

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der heutigen Situation zu einer höheren Grundstücksversiegelung. Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser kann dennoch der Versiegelungsgrad abgemildert werden. Das auf den versiegelten Flächen zusätzlich anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt.

Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aus heutiger Sicht aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden. Dies ist aber im weiteren Bebauungsplanverfahren zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im weiteren Planungsprozess untersucht und mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen benannt sowie in die städtebauliche Abwägung eingestellt.



