

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 24.10.2022
AZ.: IV/61.1 Bp 264 SV (O) Bopp

WP 20-25 SV 61/099

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 264 für einen Bereich zwischen St.Konrad-Allee und Richrather Straße; 1. Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung 2. Offenlagebeschluss

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

Rat der Stadt Hilden

23.11.2022

13.12.2022

Vorberatung

Entscheidung

Anlage 01: Stellungnahme Kreis Mettmann

Anlage 02: Stellungnahme Kampfmittelräumdienst

Anlage 03: Stellungnahme Straßen.NRW

Anlage 04: Stellungnahme PLEdoc

Anlage 05: Stellungnahme BUND

Anlage 06: Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 07: Begr_(O)_Stand 20221026

Anlage 08: Textliche Festsetzungen

Anlage 09: Planzeichnung DinA3

Anlage 10: Bebauungsplan o.M. DinA3

Anlage 11: Legende zur Planzeichnung

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 Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 11.01.2021

Untere Wasserbehörde:

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans der Stadt Hilden grundsätzlich keine Bedenken bestünden, wenn folgende Hinweise beachtet würden:

Das Plangebiet liege außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100 und außerhalb von Wasserschutzzonen. Die Regenwasserentwässerung des o.g. Bebauungsplangebietes erfolge größtenteils über das Regenüberlaufbecken (RÜB) an der Weststraße, das vom BRW betrieben wird, in die Itter. Ein kleinerer Teil des Bebauungsplangebietes entwässere das Regenwasser über die St.-Konrad-Allee in den Garather Mühlenbach (DE-10-G).

Beide Einleitungsstellen seien mit einer Ordnungsverfügung belegt, in der ein weiterer Anschluss von versiegelten und abflusswirksamen Flächen an den Kanal ausgeschlossen sei. Bei einer Nachverdichtung des Bebauungsplangebietes sei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann ein Entwässerungskonzept vorzulegen und mit der UWB Kreis Mettmann abzustimmen, das nachweislich einen Anschluss der zu entwässernden Flächen an die Regenentwässerung ausschließe.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Es wird ferner mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vorliegen, und daher keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt:

Es wird mitgeteilt, dass aufgrund der Corona-Situation eine Bearbeitung dieses Bebauungsplanes durch das Gesundheitsamt nicht möglich sei.

Untere Naturschutzbehörde:

Es wird mitgeteilt, dass keine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss erforderlich sei. Ferner könne gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass durch den mit einer Realisierung der Planung verbundenen Rückbau eine Beeinträchtigung von gebäudebewohnenden Arten entstehen könnte. Auch die auf dem Gelände stehenden Gehölze böten Potential als Lebensstätte für Vogelarten. Um Tötungen von Fledermäusen und planungsrelevanten sowie sonstigen Vogelarten im Zuge des Umbaus zu vermeiden, bzw. das Potenzial für gebäudebewohnende Arten festzustellen, seien deshalb die abzureißenden Gebäude sowie die vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I) zu erstellen.

Planungsrecht:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden könne. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Untere Wasserbehörde:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Es ist aus den folgenden Gründen kein Entwässerungsgutachten erstellt worden:

Die Planung dient hauptsächlich der Sicherung von Grünflächen, sowie des Bestandes, und ermöglicht nur geringfügige Erweiterungen, die auch gemäß § 34 BauGB zulässig wären. Es werden damit keine konkreten Bauvorhaben vorbereitet.

Ferner ist aus der direkten Umgebung des Plangebiets aus diversen Bauvorhaben bekannt, dass der Boden versickerungsfähig ist. Der Nachweis zur Versickerung soll daher in Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens gestellt und abgestimmt werden.

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung getroffen, und es wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswässer auf den Grundstücken mit geeigneten Mitteln zu versickern sind.

Hiervon wird nur der Bereich der Reihenhäuser Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 ausgenommen. Diese Reihenhäuser haben sehr kleine Grundstücke, auf denen es daher sehr schwierig wäre, hier noch Möglichkeiten zur Versickerung zu schaffen (jeweils ca. 70m² Hintergärten sowie Vorgärten in einer Tiefe von deutlich unter 1,0m). Es werden hier nur geringfügige Anbauten an den Bestand in einer Tiefe von ca. 3m zugelassen (wie sie an einigen Reihenhäusern bereits vorhanden sind). Nur für diesen Bereich soll daher das zusätzlich anfallende Regenwasser wie bisher in den RW-Kanal eingeleitet werden.

Die Untere Wasserbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Kreisgesundheitsamt:

Angesichts des Planungsumfanges und der angestrebten Ziele des Bebauungsplanes sind keine gesundheitlich relevanten Einschränkungen durch die Planung erkennbar, sofern die Grünflächen im Wesentlichen erhalten bleiben und die Durchlüftung des Wohngebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das Gesundheitsamt wird während der Offenlage beteiligt.

Untere Naturschutzbehörde:

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I) erstellt, und die vorgeschlagenen Empfehlungen vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Die Untere Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Planungsrecht:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 04.12.2020

Es wird mitgeteilt, dass es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich gibt. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne jedoch nicht gewährt werden.

Daher wird mitgeteilt, dass im Falle des Fundes von Kampfmitteln im Zuge von Bauarbeiten die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen sind. Ferner wird im Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten sei in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung und Empfehlungen werden als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.3 Stellungnahme von StraßenNRW vom 09.02.2020

Es wird mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestünden. Je nach Umfang der Verdichtung im Gebiet solle die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zur Landesstraße hin überprüft werden. Es werde jedoch davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung nur verhältnismäßig gering erweitert wird, und es somit zu keiner ausschlaggebenden Erhöhung der Verkehrsbelastung kommt.

Zudem könnten aus dieser Planung gegenüber der Straßenbauverwaltung keine Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden, es werde außerdem auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Planung wird eine gesonderte Überprüfung der Knotenpunkte nicht für notwendig erachtet. Die durch die Planung entstehenden und die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen werden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht und die Ergebnisse des Gutachtens vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

StraßenNRW wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.4 Stellungnahme PLEdoc vom 03.12.2020

Es wird mitgeteilt, dass von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen seien:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Stellungnahme des BUND Ortsgruppe Hilden vom 15.01.2021

Es wird mitgeteilt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das Klimaanpassungsgesetz zu beachten sei.

Es wird angezweifelt, dass aufgrund der Planung „Planungsschäden“ in der befürchteten Größenordnung entstehen könnten.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene planerische Zielsetzung, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und einen planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen zu erreichen, sei unrealistisch, da im Plangebiet kein Verdichtungspotenzial bestünde.

Die vorhandenen Grünflächen würden als unbedeutend behandelt.

Es wird ferner unterstellt, dass die Stadt Hilden nur gemäß den Interessen des Eigentümers Vono-

via handele und die Mieter der Vonovia sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer und Mieterinnen und Mieter der Nachbarschaft im Gerhard Hauptmann Hof nicht beachte.

Die Erschließungs- und Verkehrssituation sei nicht hinreichend untersucht worden, da die Straße im Plan als 7,20 bis 7,40 m breit dargestellt werde, die Fahrbahn jedoch nur 3,4 bis 3,5 m breit sei. Da es keinen Gehweg gebe, könne eine beidseitige Wohnbebauung und die Nutzung der Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Autoverkehr nicht „verträglich realisiert werden“, und werde gefährliche Situationen generieren.

Der Alternativvorschlag aus der Bürgerschaft würde durch die „Lückenbebauung“ die Durchlüftung des Wohngebietes erschweren und in die bestehende Grünfläche eingreifen. Dies müsse aufgrund der klimatischen Entwicklung mit Hitzewellen aktuell und intensiv vorausschauend untersucht werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die klimatischen Bedingungen untersucht und abgewogen.

Die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Durchlüftung des Wohngebietes wurden im Verfahren geprüft und abgewogen. Dem Klimagutachten von 2008 (mit Revision September 2018) entsprechend befindet sich das Plangebiet in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Es wird daher empfohlen, bei einer potentiellen Verdichtung, diese nur maßvoll zu ermöglichen. Bei nutzungsintensiven Eingriffen sollten die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet werden, es sollte geringe Bauhöhen geben und eine möglichst geringe Versiegelung.

In der zur Offenlage vorgelegten Planung ist die Schließung der Baulücke in relativ geringer Bauhöhe vorgesehen, auch wird das Ziel einer geringen Versiegelung verfolgt. Der Baukörper ist jedoch nicht parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet, sondern unterbricht die Strömung. Allerdings ist direkt nördlich des Gebäudes St-Konrad-Allee 36 durch die Querspanne Gerhart-Hauptmann-Hof und direkt südlich des Gebäudes St-Konrad-Allee 42 durch die unbebauten Grundstücksrandstreifen, die mit der Planung erhalten werden, eine Durchlüftung des Wohngebietes möglich. Eine wesentliche Beeinträchtigung der kleinräumigen Durchlüftung im Plangebiet und der direkten Umgebung ist daher nicht erkennbar.

Die „Planungsschäden“ wurden unter Einbeziehung der bekannten Informationen umsichtig ermittelt, es wurde ferner ausdrücklich dargestellt, dass nicht gewährleistet werden kann, dass im Rahmen eines Rechtsstreits den ermittelten Rechenwegen gefolgt werde.

Die planerische Zielsetzung, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und einen planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen zu erreichen wird aufrechterhalten:

Auch ohne einen Bebauungsplan besteht im Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB. Die durch die Planung ermöglichten Erweiterungen wären generell heute schon möglich. Durch die planerischen Festsetzungen wird jedoch der Schutz von Grünflächen, Bäumen und Gehölzen in einem hohen Maß sichergestellt. Bei Verzicht auf die Planung bestünde abgesehen von der Baumschutzsatzung kein entsprechender Schutz. Zudem werden umfangreiche Festsetzungen zur Versickerung getroffen, die klimatisch positiv zu bewerten sind und bei der Genehmigung von Baumaßnahmen gemäß § 34 BauGB oft nur schwer durchgesetzt werden können.

Bei den vom BUND vermuteten Messfehlern im Grundlagenplan der Eigentümerin (dargestellte Straßenbreite von 7,20 bis 7,40 m) handelt es sich um einen Lesefehler. Hier handelt es sich nicht um Maße, sondern um Flurstücks-Bezeichnungen (720, 740 etc.).

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der BUND wird im weiteren Verfahren beteiligt.

2. **die Anregungen aus dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Online-Beteiligung und frühzeitige öffentliche Auslegung im Rathaus vom 12.02.2021 bis 26.02.2021) werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.**
3. **die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd zwischen St.-Konrad-Allee und Richrather Straße. Es wird begrenzt durch die westliche Straßenbegrenzung der St.-Konrad-Allee, die Süd und Westgrenze des Flurstücks 1200, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 794, die Westgrenze der Flurstücke 949, 131, 503, 504, 133, 134, die Südgrenze der Flurstücke 134, 751, 140 und 335, alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 264 ist es, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und einen planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen zu erreichen.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom Oktober 2022 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof/zwischen Richrather Straße und St.Konrad-Allee gefasst. Der Beschluss wurde am 03.12.2019 im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht.

Am 18.11.2020 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss, das Verfahren zunächst auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs in den Varianten 1 und 2 weiterzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aufgrund der vorliegenden Pandemiesituation nicht als Bürgerinformationsveranstaltung, sondern vom 12.02.2021 bis 26.02.2021 als frühzeitige öffentliche Auslegung im Rathaus sowie in Form einer Online-Beteiligung durchgeführt. Sie wurde in der Presse sowie auf der Webseite der Stadt Hilden und am 03.02.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht. Zudem wurden im Plangebiet Informationszettel an die Haushalte verteilt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der städtebauliche Entwurf in den Varianten 1 und 2 sowie eine aus der Bürgerschaft eingereichte „Bürgervariante“ vorgestellt.

Vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf überarbeitet, und die neue Variante A sowie die Variante B („Nullvariante“, die nur den Bestand sichert) und die Variante C („Bürgervariante“) dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung am 01.09.2021 vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss abweichend eine geänderte, aus der Variante A abgeleitete Variante D des städtebaulichen Entwurfs, die im Bauleitplanverfahren weiterentwickelt werden sollte.

Es wurden auf Grundlage dieser Variante D die erforderlichen Gutachten (Artenschutz ASP I, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Schallschutztechnische Untersuchung) beauftragt und ausgewertet.

Die Planung wurde auf Grundlage der Empfehlungen aus den Gutachten sowie der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt:

Das Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen/Forst äußerte Bedenken hinsichtlich der geplanten Tiefgarage im Bereich Richrather Straße 71 - 79. Hier wurde befürchtet, dass die bestehenden Bäume nicht erhalten werden könnten. Eine Nachpflanzung auf der Tiefgarage sei wahrscheinlich nicht möglich.

Da in der Planung beabsichtigt wird, die Tiefgarage nicht bis zur Grundstücksgrenze zu führen, sondern östlich der TG die Bäume an der Grundstücksgrenze zu erhalten, wurde die Planung der Tiefgarage beibehalten. Es wird außerdem eine hohe Überdeckung der TG festgesetzt, um eine großzügige Begrünung auf dem Tiefgaragendach zu ermöglichen.

Das SG Stadtentwässerung empfahl, im Rahmen der Planung ein geologisches Gutachten zu erstellen, um gem. § 44 Landeswassergesetz die Versickerung der zusätzlich anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Da der Bebauungsplan hauptsächlich der Sicherung des Bestandes dient, und nur geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden, ist jedoch kein Entwässerungsgutachten erstellt worden. Aus der direkten Umgebung ist aus diversen Bauvorhaben bekannt, dass der Boden versickerungsfähig ist.

Der Nachweis zur Versickerung muss nach jetzigem Stand der Planung in Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens gestellt und abgestimmt werden. Es wird eine Festsetzung getroffen, dass „In den WA (..) das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen und auf privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern (ist). Die Art der Versickerung ist mit der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.“

Das reine Wohngebiet (Reihenhäuser Gerhart-Hauptmann-Hof 1 - 50) wird von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese Reihenhäuser jeweils nur ca. 70m² Gartenfläche haben. Daher wäre es sehr schwierig, hier noch Möglichkeiten zur Versickerung zu schaffen. Zudem sollen hier nur geringfügige Anbauten an den Bestand in einer Tiefe von ca. 3m zugelassen werden (wie sie an einigen Reihenhäusern bereits vorhanden sind). Die auf den durch die Planung ermöglichten Anbauten anfallenden Niederschlagswässer sollen daher wie die der Hauptanlage in den RW-Kanal eingeleitet werden.

Das SG Straßenbau / Verkehrswesen empfiehlt, eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze für Anwohner und Besucher vorzusehen. Es wird hier jedoch keine Möglichkeit zur Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum gesehen. Rechnerisch könnte sich die Parksituation insgesamt durch die Anlage von Stellplätzen auf privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten, sowie durch den Bau der Tiefgarage auf dem Grundstück Richrather Straße 71 - 79 entspannen, es sind jedoch keine entsprechenden Vorhaben bekannt.

Außerdem empfiehlt das SG Straßenbau / Verkehrswesen die rechtliche Sicherung von Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen auf privaten Grundstücken. Da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, die hauptsächlich den Bestand sichert, und keine konkreten Bauvorhaben vorbereitet werden, können Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen nicht auf Ebene des Bebauungsplans gesichert werden, sondern müssen im Fall eines Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden.

Die Anregung, an Ein- und Ausfahrten Sichtdreiecke freizuhalten, wird in die Planung übernommen.

Es sind keine Anregungen seitens der Bezirksregierung Düsseldorf eingegangen.

Das Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt der Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung wurden geprüft und abgewogen, und wurden dem Stadtentwicklungsausschuss bereits in der Beschlussvorlage WP 20-25 SV 61-034 (Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof - Bericht aus der frühzeitigen Beteiligung - Vorlage ausgearbeiteter Varianten - Entscheidung über den Entwurf) vorgelegt. Auf dieser Grundlage hat der Stadtentwicklungsausschuss den Städtebaulichen Entwurf, Variante D zur weiteren Bearbeitung beschlossen.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fanden daher Eingang in die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes, wie er heute zur Offenlage vorgelegt wird.

Nach jetzigem Planungsstand kann der Bebauungsplan zur Offenlage beschlossen werden. Bei einer positiven Beschlussfassung wäre eine Durchführung der Offenlage für die Dauer eines Monats ab Mitte Januar 2023 möglich.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss über die geplante öffentliche Auslegung (Offenlage) des Bebauungsplanes Nr. 264 hat selbst keine klima-relevanten Auswirkungen.

Die potentiellen Auswirkungen auf das Klima sind in der Begründung dargestellt und erläutert. Da das Gebiet bereits komplett bebaut ist, und die zusätzlich entstehenden Bauflächen gering sind, ist von keiner relevanten Beeinträchtigung des Klimas und der Luft auszugehen. Die vorhandenen unversiegelten Flächen bleiben zum großen Teil erhalten. Auch ein großer Teil der Bäume wird durch die Baumschutzsatzung oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt, so dass auch hier die Regenerationsfähigkeit erhalten bleibt.

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin

Fachbereich Planung
40721 Hilden

Ihr Schreiben	03.12.20, IV/61.1 Bplan264_Bsp	Postfach erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/Ze	Zimmer	3.115
Datum	11.01.2021	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. 264
Bereich: Gerhart-Hauptmann-Hof
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Untere Wasserbehörde:

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans der Stadt Hilden bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Regenwasserentwässerung des o.g. Bebauungsplangebietes erfolgt größtenteils über das Regenüberlaufbecken (RÜB) an der Weststraße, das vom BRW betrieben wird, in die Itter.

Ein kleinerer Teil des Bebauungsplangebietes entwässert das Regenwasser über die St.-Konrad-Allee in den Garather Mühlenbach (DE-10-G).

Beide Einleitungsstellen sind mit einer Ordnungsverfügung belegt, in der ein weiterer Anschluss von versiegelten und abflusswirksamen Flächen an den Kanal ausgeschlossen ist.

Bei einer Nachverdichtung des Bebauungsplangebietes ist der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann ein Entwässerungskonzept vorzulegen, das nachweislich

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

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

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

...

einen Anschluss der zu entwässernden Flächen an die Regenentwässerung ausschließt. Das Entwässerungskonzept ist mit der UWB Kreis Mettmann abzustimmen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gegen die oben genannte Planung keine Bedenken vorgebracht.

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:

Aufgrund der derzeitigen Corona-Situation ist eine Bearbeitung dieses Bebauungsplanes durch das Gesundheitsamt nicht möglich.

Untere Naturschutzbehörde:

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

- Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgewickelt werden. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gem. § 13 Abs. 3 kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen werden.

- Artenschutz

Wie in den vorgelegten Unterlagen dargestellt, sollen im Plangebiet Neubauten durch Rückbaumaßnahmen bestehender Gebäude geschaffen werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass durch den Rückbau eine Beeinträchtigung von gebäudebewohnenden Arten entsteht. Auch die auf dem Gelände stehenden Gehölze bieten Potential als Lebensstätte für Vogelarten. Um Tötungen von Fledermäusen und planungsrelevanten sowie sonstigen Vogelarten im Zuge des Umbaus zu vermeiden, bzw. das Potenzial für gebäudebewoh-

nende Arten festzustellen, sind deshalb die abzureißenden Gebäude sowie die vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I) zu erstellen.

Planungsrecht:

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Wohnnutzung entspricht also der derzeitigen FNP-Darstellung der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

Zellin



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden
Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Datum: 04.12.2020

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-390/20
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Hilden, 40723 Hilden, Gerhart-Hauptmann-Hof 30

Christian Weihe
Zimmer: 116
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-2671
kdb@brd.nrw.de

Ihr Schreiben vom 03.12.2020, Az.: Bplan 264_Bopp

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
gez. Weihe

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

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

Mi 09.12.2020 09:23

Ingo.Gerhardt@strassen.nrw.de

AW: Bebauungsplan Nr. 264 der Stadt Hilden, frühzeitige Behördenbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 264 der Stadt Hilden, frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)

Ihre E-Mail vom 07.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bopp,

der B-Plan Nr. 264, liegt an der L403 im Abs. 8,2, im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt.
Geplant ist die Festsetzung von Grünflächen sowie die Nachverdichtung der Bebauung.

Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken. Je nach Umfang der Verdichtung im Gebiet sollte die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zur Landesstraße hin überprüft werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung nur verhältnismäßig gering erweitert wird, und es somit zu keiner ausschlaggebenden Erhöhung der Verkehrsbelastung kommt.

Ich weise jedoch darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingo Gerhardt

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Niederrhein
Fachbereich Planungen Dritter
Breitenbachstraße 90
41065 Mönchengladbach

Tel.: 02161/409-483
Fax: 02161/409-387
E-Mail: Ingo.Gerhardt@strassen.nrw.de

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Hilden: IV/61.1 - Sachgebiet Stadtplanung
Gabriele Bopp
Am Rathaus 1
40721 Stadt Hilden

zuständig Jaimie Fatuzzo
Durchwahl +49 201 3659236

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	03.12.2020	BIL	20201200519	03.12.2020

Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



Legende

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Trasse Viatel
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

PLEDOC Gladbecker Str. 404
Ein Unternehmen der Open Grid Europe 45326 Essen

Vorgang:	20201200519
----------	-------------

Erstellt:	03.12.2020
-----------	------------

Lage:	unbekannt
-------	-----------

(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonS

Stadt Hilden
40721 Hilden

per Mail : amt61@hilden.de
gabriele.bobb@hilden.de
info@lb-naturschutz-nrw.de

**Bund für Umwelt -und
Naturschutz Deutschland
Landesverband NRW e.V.**

Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103/65030
dieter.donner@bund.net

Hilden, 15.01.2021

Bebauungsplan Nr. 264, Gerhard Hauptmann Hof
Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir begrüßen, dass die zukünftige Gestaltung dieses traditionellen Wohngebietes im Rahmen einer Bebauungsplanung - nunmehr auch mit Öffentlichkeitsbeteiligung - und unter den verschärften Bedingungen durch das Klimaanpassungsgesetz behandelt werden muss. Hier möchten wir aus der aktuellen Veröffentlichung der Landesregierung NRW zitieren:

„§ 4 Umsetzung der Klimaanpassungsziele durch die Landesregierung

(5) Bei der Begrenzung der negativen Folgen des Klimawandels und der Steigerung der Klimaresilienz kommen dem Schutz und dem Ausbau der grünen Infrastruktur eine besondere Bedeutung zu.“

„§ 5 Klimaanpassung durch andere öffentliche Stellen

(1) Die anderen öffentlichen Stellen haben ebenfalls eine Vorbildfunktion zur Anpassung an den Klimawandel und erfüllen diese in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.“

„§ 6 Berücksichtigungsgebot

*Das **Berücksichtigungsgebot** konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen. Das Gebot umfasst sowohl Verwaltungsentscheidungen mit Außenwirkung als auch Entscheidungen ohne Außenwirkung.*

In einigen Bundesgesetzen, wie dem Baugesetzbuch, wird die Klimaanpassung bereits ausdrücklich als zu berücksichtigendes öffentliches Interesse aufgeführt, in anderen Gesetzen ist dies jedoch bisher nicht der Fall.“

Dies belegt, dass die Berücksichtigung der Klimaanpassung in Bauplanungsangelegenheiten bereits im BauGB vorgeschrieben ist und dies wäre auch in der Behandlung der Bauvoranfrage zu berücksichtigen gewesen.

Wenn der in der Sitzungsvorlage enthaltene Entwurf des Wohnungskonzern Vonovia die Vorlage und/oder das Ergebnis der dortigen Bauvoranfrage war, ist es unverständlich, weshalb dieser eine positive Entscheidung erfahren haben soll. Auch ist fraglich, ob sich daraus tatsächlich „Planungsschäden“ in der vorgestellten Größenordnung ableiten lassen. Die Voraussetzung für eine dem entsprechende noch nicht erfolgte „Baugenehmigung“ sind jedenfalls unter den Vorgaben des nunmehr geänderten Berücksichtigungsgebotes (siehe oben) unseres Erachtens nicht gegeben. Einem entsprechenden rechtlichen Begehren für ein derartiges Verlangen der Vonovia könnte die Stadt Hilden mit guten Argumenten entgegentreten. Dies besonders, da auch die Anlieger/Eigentümer durch die gewünschte Vonovia-Bebauung erhebliche Einschränkungen zu erwarten hätten und dagegen ebenfalls rechtlich vorgehen könnten und wohl auch tun würden. Dies zumal nicht nur keinerlei Berücksichtigung der Nachbarinteressen in der Vorlage der Voranfrage zu erkennen sind sondern eher eine Bevorzugung der Vonovia deutlich wird und eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch die betroffenen Bürger*innen erst durch diese über die politischen Gremien „erkämpft“ werden musste. (hierzu verweisen wir auf die ausführliche Berichterstattung in der örtlichen Presse)

In dem Anschreiben zur Beteiligung steht folgender Satz, der bereits etwas unterstellt, was erst noch zu untersuchen und nachzuweisen wäre:

„Ziel des Bebauungsplans Nr. 264 ist es, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und einen planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen zu erreichen.“

Das sog. Verdichtungspotenzial wird zwar behauptet, wird aber der Realität in diesem Wohn-Bereich nicht gerecht. Denn die Bedeutung der aktuell vorhandenen Grünflächen in diesem Gebiet für „gesundes Wohnen“ wird ohne Überprüfung verneint und die Vermutung stellt sich ein, dass dies nur dem Interesse des Eigentümers Vonovia geschuldet ist. Die Interessen sowohl der Mieter von Vonovia als auch der Eigentümer und Mieter der Nachbarschaft im Gerhard Hauptmann Hof würden mit einer solchen Annahme als nachrangig eingeordnet. Hier erwarten wir mit den Bürger*innen in Hilden eine andere Sicht von Verwaltung und Rat der Stadt Hilden. Diese wurde auch in der letzten Kommunalwahl von der großen Mehrheit der Parteien auch „versprochen“.

Mit Blick auf die oben zitierte neue Gesetzeslage sei hier noch einmal an die folgende Zielsetzung erinnert: *„Bei der Begrenzung der negativen Folgen des Klimawandels und Steigerung der Klimaresilienz kommen dem Schutz und dem Ausbau der grünen Infrastruktur eine besondere Bedeutung zu.“*

Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass (selbst bei der schlechten Auflösung) des Investoren-Entwurfes, die Erschließungs- und Verkehrssituation offensichtlich nicht hinreichend

untersucht wurde. Denn dort werden die Abstände mit 7,20 bis 7,40 m dargestellt. Wir haben die Straßenbreite vor Ort nachgemessen und konnten eine Fahrbahnbreite von nur 3,4 bis 3,5 m (Asphaltdecke) feststellen.

Der dort auf der Seite der bestehenden Häuser als „Bürgersteig“ dargestellte Streifen von nur ca 0,5 m Breite kann nicht als Gehweg genutzt werden, da sich dort Treppenstufen vor den Hauseingängen befinden. Es ist kaum vorstellbar, wie auf dem knappen Raum beidseitige Wohnbebauung und die Nutzung der Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Autoverkehr verträglich realisiert werden sollte. Es wären gefährliche Situationen – insbesondere aber nicht nur für Familien mit Kindern – zu erwarten. Dies sollte aber durch eine vorausschauende Planung gerade vermieden werden. Das zusätzliche Problem durch den dann noch zu erwartenden Baustellenverkehr käme hinzu.

Die Probleme sehen wir besonders stark in der „Vonovia-Vorzugsvariante“. Aber auch in den übrigen Varianten (bis auf die Variante 3) wären die Probleme nur graduell anders.

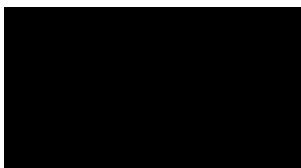
Der von den Bürger*innen eingebrachte Alternativvorschlag hat mit der Bebauung zur St Konrad - Allee hin zwar einige Probleme bedacht und entschärft. Allerdings wird mit einer solchen „Lückenbebauung“ die Durchlüftung des Wohngebietes erschwert, in die bestehende Grünfläche Eingriffe und ob dies bei den zunehmenden Hitzewellen verträglich sein kann, müsste erst noch aktuell und intensiv vorausschauend untersucht werden.

Deshalb können wir in der derzeitigen Datenlage nur die Weiterverfolgung der Variante 3 empfehlen. Die Frage des „seltsamen Bauvoranfrageverfahrens“ sollte und darf für das Bebauungsplanverfahren keine Rolle spielen. Hier sollte es um ein gutes zukunftsverträgliches Wohnumfeld gehen und nicht um Fehler der Vergangenheit. Dafür ist durch die aktuelle Gesetzeslage eine gute Chance geschaffen.

Wie und weshalb – wie in dem Anschreiben an den BUND etc. angekündigt - die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung **für zwei Wochen im Januar 2021** durchgeführt werden soll, halten wir für **bürgerunfreundlich und unnötige Hektik**. Dies ist vor allem in Zeiten der Corona-Pandemie, wo die Bürger*innen erhebliche Einschränkungen in Kauf nehmen müssen unverständlich. Hier regen wir eine Änderung und mehr zeitliche Gelassenheit an.

Mit freundlichen Grüßen

für den BUND Hilden



Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264

für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof
zwischen Richrather Straße und St-Konrad-Allee in Hilden

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch

in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.02.2021 bis zum 26.02.2021

Protokoll

Hilden, den 04.03.2021

Vom 10.02.2021 bis zum 26.02.2021 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 264 der Stadt Hilden für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof zwischen Richrather Straße und St-Konrad-Allee in Hilden statt:

Die Planung wurde während der Dienststunden im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden im Verwaltungsgebäude Am Rathaus 1, 4. Etage, Zimmer 440 öffentlich ausgelegt. Alle Informationen zur Planung und zum Verfahren waren auch im Internet öffentlich zugänglich (https://geoportal.hilden.de/karten/bauplanungsrecht_satzungen/ oder unter dem direkten Link www.hilden.de/bplan-264). Zusätzlich zu Plänen und schriftlichen Informationen war auf diesen Webseiten ein Video mit ausführlichen Erläuterungen zu den Entwürfen und zum Planverfahren verfügbar.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden am 03.02.2021 bekanntgemacht, und auf die besonderen Bedingungen der Auslegung aufgrund der Covid-19-Pandemie - Situation aufmerksam gemacht. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt und auf die Auslegung in der Lokalpresse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden hingewiesen.

Die während der Auslegung mitgeteilten Stellungnahmen und Fragen werden im Folgenden thematisch geordnet als Frage-Antwort-Katalog wiedergegeben:

Stellungnahme	Antwort der Verwaltung
Verschiedenes	
Die vorgestellten Varianten seien erhebliche Eingriffe in allen Bereichen des Plangebiets.	Jede bauliche Veränderung greift in den Bestand ein. Die verschiedenen Varianten weisen dabei deutliche Unterschiede auf.
Zur Zeit der Bebauung in den fünfziger Jahren sei dieser Bereich als bevorzugter beruhigter Bereich erschlossen worden. Dem Gerhart-Hauptmann-Hof sei eine Sonderstellung zudedacht worden, woraus sich die Bebauungsabstände zwischen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern ergeben hätten.	Aus der in den 50er Jahren gewählten Bauform ergibt sich keine Sonderstellung des Bereiches Gerhart-Hauptmann-Hof. Im Bebauungsplan-Verfahren wird geprüft, ob die durch einen Bebauungsvorschlag entstehenden geringeren Abstände zwischen den Gebäuden zumutbar wären.
Die Planungsvorschläge würden nur die Interessen der Vonovia wahren, nicht die der Mieter und Anwohner.	Die Belange der Nachbarschaft wie auch der Eigentümerin werden neben weiteren Belangen im Verfahren geprüft und abgewogen.
Können auch mehr oder weniger als 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück St-Konrad-Allee 36 - 42 entstehen?	Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird im Regelfall nicht im Bebauungsplan festgelegt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist aufgrund des Umfangs der im Entwurf zusätzlich ermöglichten Bebauung rechnerisch ermittelt.
Da es an der St. Konrad Allee Nr. 33a und 33b bereits Wohngebäude mit Dachgauben gebe, würden sie sich auch auf dem Grundstück St-Konrad-Allee Nr. 36-42 einfügen.	Die bestehenden Wohngebäude St-Konrad-Allee 36-42 fügen sich bisher sehr gut in die gestalterisch einfachen Wohngebäude der 50er-Jahre auf der Westseite der St-Konrad-Allee ein. Die Dächer der 50er Jahre-Gebäude sind weitgehend frei von Gauben. Ein durch Gauben geprägtes großes Dach eines Mehrfamilienhauses findet sich erst in über 100m Entfernung (St-Konrad-Allee 6 - 10). Die modernen Wohngebäude auf der sehr uneinheitlich gestalteten Ostseite der St-Konrad-Allee sind zur Beurteilung nicht maßgeblich.
Des Weiteren gebe es bereits unterschiedlichste Dachgauben auf den Wohngebäuden nördlich der Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof.	An der St-Konrad-Allee gibt es auf den Gebäuden Nr. 12 - 34 insgesamt drei kleine und eine größere Gaube, von denen die kleinste Gaube zur St-Konrad-Allee hin liegt (auf dem Dach von Haus Nr. 28). Eine gestalterische Vorprägung durch große Dachgauben, wie sie von einer Bürgerin vorgeschlagen sind, ist hierdurch nicht gegeben.

<p>Im Bebauungsplan könne der Bau von Gauben und Dachterrassen und eine Aufstockung der Gebäude zugelassen werden. Ob sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfüge, müsse nur beachtet werden, wenn die Neubebauung nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werde.</p>	<p>Ja, im Bebauungsplan kann eine erheblich von der Umgebung abweichende Gestaltung festgesetzt werden, wenn der Rat dies beschließt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 264 wird jedoch für ein durchgängig bebautes Gebiet entwickelt. Bei Entscheidungen über die künftige Entwicklung muss daher eine deutlich vom Bestand abweichende Neugestaltung (z. B. mit Dachterrassen und Gauben) gegen eine gute städtebauliche Einfügung abgewogen werden.</p>
<p>Für die Bereiche Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 und St-Konrad-Allee 12-34 sollte der Bebauungsplan Gauben zulassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gauben tragen nicht zur Versiegelung von Flächen bei. • Die Gebäude am Gerhart-Hauptmann-Hof sind nicht denkmalgeschützt, und sind heute schon sehr vielfältig gestaltet (Fassaden, Dächer, Anbauten) • Der praktische Nutzen ist wichtiger, als das uneinheitliche Dachbild. • An der St-Konrad-Allee 12-34 gibt es bereits drei kleine Gauben und eine größere Gaube. 	<p>Gerade die heute schon bestehende sehr unterschiedliche Gestaltung der Bebauung am Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 spricht dafür, die bestehende gestalterische Gemeinsamkeit von Größe und Form der Gebäude und schlichtem Satteldach zu erhalten. Auch wenn kein denkmalschutzrechtlicher Anspruch darauf besteht, soll der gestalterische Zusammenhalt der Ensemble-Bebauung der 50er Jahre am Gerhart-Hauptmann-Hof erkennbar bleiben.</p> <p>Als zulässige Erweiterung des Wohnraums ist die Möglichkeit eines erdgeschossigen Anbaus vorgesehen.</p> <p>Gleichfalls wird für den Bereich St-Konrad-Allee 12 - 34 ein Ausschluss von Gauben geprüft, um die städtebauliche Gestaltung der 50er Jahre an der Westseite der St-Konrad-Allee sowie im Innenbereich zum Gerhart-Hauptmann-Hof hin auch künftig weitgehend zu erhalten.</p>
<p>Die Variante 1 scheint nicht relevant zu sein, da sie für Vonovia wirtschaftlich uninteressant ist.</p>	<p>Im Bebauungsplan-Verfahren muss die wirtschaftliche Einschätzung der Vonovia in die Überlegungen einbezogen werden, wenn mögliche Entschädigungsleistungen seitens der Stadt geringgehalten werden sollen. Dennoch spielt sie nicht die einzige Rolle, und schließt daher die Weiterentwicklung der Variante 1 nicht aus.</p>
<p>Die Variante 2 ist nicht zumutbar für die Anwohner des Gerhart-Hauptmann-Hofs im südöstlichen Bereich. Durch die schmale Straßenbreite würde durch den Neubau mit den 5 WE eine "Schlucht" entstehen. Auch für die Bewohner der St.-Konrad-Allee 42 führt der eingefügte Bau zu einer</p>	<p>Im Bebauungsplan-Verfahren wird geprüft, ob die durch die Variante 2 entstehenden Beeinträchtigungen im südöstlichen Bereich zumutbar für die Anwohner sind. Beide Varianten stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine</p>

erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität.	erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung dar.
Die Bedenken in Bezug auf die größeren Dachgauben im Bürgervorschlag kann ich nicht teilen. In diesem Bereich gibt es sowieso eine architektonische Vielfalt (z. B. der Neubau an der Einmündung der Verbindungsstraße zur Richrather Straße), so dass eine Veränderung der bestehenden Gebäude durch die großen Gauben nicht sonderlich ins Gewicht fällt.	Die weitere Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der historischen Entwicklung sehr divers gestaltet. Daher wird die künftige Gestaltung in Bereichen, die noch eine relativ homogene Gestaltung haben, neben anderen städtebaulichen Zielen als sehr wichtig erachtet. Dies betrifft im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 264 insbesondere die westliche Seite der St-Konrad-Allee und den baulichen Zusammenhang am Gerhart-Hauptmann-Hof. Bei der Beurteilung, ob sich eine bauliche Gestaltung städtebaulich einpasst, werden im Regelfall die direkten baulichen Zusammenhänge sowie die gegenwärtige Gestaltung betrachtet. Daher wird der Bereich an der Richrather Straße in Bezug auf die Gauben gegebenenfalls auch anders beurteilt, als der Bereich an der St-Konrad-Allee. An der Richrather Straße sind auch derzeit bereits Gauben vorhanden.
Die fehlende Einpassung der großen Gauben würde ich besser nachvollziehen können, wenn sich das 50er-Jahre-Ensemble auch nach Osten und Süden weiter fortsetzen würde, was aber nicht der Fall ist.	Die St-Konrad-Allee bildet eine Zäsur im städtebaulichen Zusammenhang des Stadtteils. In Bezug auf die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude St-Konrad-Allee 36-42 ist daher vor allem die Bebauung am Gerhart-Hauptmann-Hof sowie an der Westseite der St-Konrad-Allee maßgeblich. Eine vergleichbar gestaltete 50er- (und 60er-) Jahre-Bebauung setzt sich an der Westseite nach Süden hin bis zur Straße Am Steg fort.
Die Planung des Vonovia vom August 2019 ist für die Bewohner des Gerhart-Hauptmann-Hofs auf keinen Fall zumutbar.	Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar.
Die Fläche mag grundsätzlich geeignet sein, mehr als die gegenwärtigen Wohneinheiten zu ermöglichen. Dazu müssten aber die bestehenden Bauten durch neue ersetzt werden.	Ein Neubau der Wohngebäude ist im Falle der St-Konrad-Allee 36-42 - insbesondere aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen - von Seiten der Eigentümerin keine Option.
Es ist bedauerlich, dass es derzeit keine Präsenz-Bürgeranhörung geben kann, weil die Internet-Daten nicht hinreichend detaillierte Informationen geben. Dadurch erfahren unsere Ratsmenschen nicht mehr	Sowohl bei der Beteiligung im Internet, als auch im Rathaus liegen alle derzeit im Verfahren bekannten Informationen und Planungen vor. Die Präsentation entspricht gleichfalls in ihrer Breite und Tiefe dem,

unmittelbar die Argumente und Beweggründe der betroffenen Bewohner. Ich rege an, dass die Fraktionen im Rat der Stadt Hilden auch alle weiteren Beiträge zur Kenntnis bekommen.	was in Bürgeranhörungen möglich ist und in Hilden regelmäßig durchgeführt wird. Alle Stellungnahmen wurden am Tag oder Folgetag des Eingangs geprüft, und die Anregungen inhaltlich in den Frage- und Antwort-Katalog des Protokolls zur Beteiligung aufgenommen. Auf die regelmäßige Aktualisierung des Protokolls wurde öffentlich aufmerksam gemacht. Jede und jeder konnte sich daher regelmäßig über die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger informieren. Dem Stadtentwicklungsausschuss bzw. dem Rat werden alle Stellungnahmen zusätzlich zum Protokoll der Beteiligung im Wortlaut vorgelegt.
In dem Anschreiben zur Beteiligung steht folgender Satz, der bereits etwas unterstellt, was erst noch zu untersuchen und nachzuweisen wäre: „Ziel des Bebauungsplans Nr. 264 ist es, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und einen planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen zu erreichen.“	Bei dem Zitat handelt es sich um die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Ziele der Planung. Diese Ziele werden mit den vorgelegten Entwürfen erreicht. Die Belange der Nachbarschaft wie auch der Eigentümerin werden neben weiteren Belangen im Verfahren geprüft und abgewogen.
Es wird nur so viel gebaut, damit die Einwohnerzahl über 60.000 steigt, und die Stadt dadurch mehr Geld erhält.	Die Stadt Hilden hat nicht das formulierte Ziel, über 60.000 Einwohnerinnen und Einwohner hinaus zu wachsen. Sie hat jedoch das Interesse, nicht zu viele Einwohner durch den demographischen Wandel zu verlieren.
Die Stadt hat mit dem positiven Bauvorbescheid eine Fehlentscheidung getroffen. Die Bauvoranfrage wurde anhand teils veralteter Unterlagen geprüft und genehmigt.	Die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird nach der Bauordnung NRW behandelt. Das Vorhaben liegt bisher im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“, der nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird. Dieser sieht vor, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, was im Falle des Bauvorhabens bejaht wurde. Daher wurde gemäß § 74 BauO NRW ein positiver Bauvorbescheid erteilt.
Planungsschäden	
Es bestehe trotz des positiven Bau-Vorbescheids an die Eigentümerin des Grundstückes St-Konrad-Allee 36-42 kein	Aus der in den 50er Jahren gewählten Bauform ergibt sich keine Sonderstellung des Bereiches Gerhart-Hauptmann-Hof.

Anspruch auf Entschädigung, da die Planer sich über den Sonderstatus des Gehart-Hauptmann-Hof hätten erkundigen müssen.	Der möglicherweise bestehende Anspruch auf Entschädigung wird im Verfahren mit bedacht und kann unter anderem vom Umfang zusätzlicher Bebauung abhängen.
Die zu erwartenden Planungsschäden dürften unwesentlich sein, da eine Baugenehmigung noch nicht erfolgt sei.	<p>Die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird nach der Bauordnung NRW behandelt.</p> <p>Das Vorhaben liegt bisher im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“, der nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird. Dieser sieht vor, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, was im Falle des Bauvorhabens bejaht wurde. Daher wurde gemäß § 74 BauO NRW ein positiver Bauvorbescheid erteilt.</p> <p>Ein Bauvorbescheid ist eine <u>abschließende</u> Entscheidung, dass dem Vorhaben im Zeitpunkt der Entscheidung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Entscheidung bleibt für den späteren Bauantrag bindend, sofern dieser im Wesentlichen der Voranfrage entspricht.</p> <p>Die Rücknahme der Entscheidung kann daher einen Planungsschaden hervorrufen.</p>
Thema Straßen und Verkehr	
Bei zusätzlichen Änderungen sei die Erschließung neu anzulegen, dies sei auf Grund des Gehart-Hauptmann-Hofes nicht möglich.	Die Erschließung im Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof wird auch bei möglicherweise zusätzlich entstehenden Baukörpern nicht neu gebaut.
Alle Varianten würden erheblich mehr Verkehr verursachen, dies sei den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht zumutbar.	Die Auswirkungen zusätzlicher Bebauung auf die Verkehrssituation werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft.
Die Straßen würden jetzt bereits durch Anwohnerinnen bzw. Anwohner der umliegenden Straßen zugeparkt.	Im öffentlichen Parkraum besteht grundsätzlich kein Anspruch auf eine Freihaltung von Stellplätzen.
Der LKW Verkehr durch Baufahrzeuge würde die Ringstraßen belasten und bspw. Rettungseinsätze erschweren.	Die Auswirkungen des Baustellenverkehrs sind nicht Bestandteil des Verfahrens, die Sicherstellung der sonstigen Bedarfe muss im Falle einer Baugenehmigung im Baugenehmigungs-Verfahren geklärt werden.
Die Zufahrt zu den Carportanlagen würde eine starke zusätzliche Belastung sein.	Bisher wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt zu ca. 14 Stellplätzen keine starke Belastung darstellt. Dies wird jedoch im Laufe des Verfahrens noch untersucht.

Wenn zusätzliche Stellplätze etc. erforderlich sind, dann sollen sie von der St-Konrad-Allee oder von der Querspange aus erschlossen werden.	Der Vorschlag, zusätzlich notwendige Stellplätze von der St-Konrad-Allee oder der Querspange aus anzufahren, wird im Verfahren untersucht.
Wie viele Stellplätze sollen für die zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden?	In Hilden wird bei Neubauten der Platz für einen Stellplatz je Wohneinheit vorgehalten, auch im Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof.
Viele haben mehr als ein Auto, werden dafür zusätzliche Stellplätze vorgesehen?	Nein. Im Bebauungsplan ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen.
Werden zusätzliche Stellplätze für Besucher vorgesehen?	Diese Frage muss im Verfahren geklärt werden. Im öffentlichen Straßenraum werden voraussichtlich keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen.
Können auch Tiefgaragen gebaut werden?	Im städtebaulichen Entwurf ist nur im Bereich Richrather Straße 73 - 79 eine Tiefgarage vorgesehen für den Fall, dass dort neu gebaut werden würde. Für den Bestand muss keine TG gebaut werden.
Sind Stellplätze für Fahrräder vorgesehen?	In Hilden gibt es eine Fahrrad-Abstellplatz-Satzung. Nach dieser muss der Bauherr von Mehrfamilienhäusern Fahrradstellplätze einrichten. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungs-Verfahren geprüft.
Sind Stellplätze für Rollatoren und Kinderwagen vorgesehen? Werden Wirtschafts- oder Abstellräume vorgesehen?	Gemäß der Landesbauordnung NRW müssen für Mehrfamilienhäuser leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen und für jede Wohnung ausreichend große Abstellflächen für Kinderwagen etc. hergestellt werden. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungs-Verfahren geprüft.
Die Erschließungs- und Verkehrssituation wurde in der Planung der Eigentümerin nicht hinreichend untersucht, da in den Plänen die Straßenbreite mit 7,20 bis 7,40 m dargestellt wird, sie ist aber nur 3,40 bis 3,50 m breit.	Bei den vermuteten Messfehlern im Grundlagenplan der Eigentümerin handelt es sich um einen Lesefehler. Die "720" etc. sind Flurstücks-Bezeichnungen.
Durch die Planung werden die bestehenden Gefahren insbesondere für Kinder verstärkt.	Die Auswirkungen zusätzlicher Bebauung auf die Verkehrssituation werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft.
Klima und Grünflächen	
Die Bauvoranfrage der Vonovia hätte im Rahmen der Umsetzung der Klimaanpassungsziele durch die Landesregierung, der Klimaanpassung durch andere öffentliche Stellen sowie dem Berücksichtigungsgebot nicht bewilligt werden dürfen.	Das Verfahren befindet sich am Anfang. Die Klimafolgen werden im Rahmen von Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren grundsätzlich geprüft und abgewogen, und es werden im Regelfall Festsetzungen zur Minimierung oder zum Ausgleich von negativen Folgen getroffen.

	Das hier angesprochene Gesetz des Landes NRW zur Klimaanpassung besteht bisher nur im Entwurf. Eine Änderung der gesetzlichen Regelungen für die Baugenehmigung ist in diesem Gesetz nicht vorgesehen.
Beide Planungsvorschläge entsprächen nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Grünflächen mit Baumbeständen etc. zu erhalten, da „nach grober Einschätzung etwa 25-35 % vernichtet würden“.	Die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Ziele der Planung, Grünflächen zu erhalten und Möglichkeiten zur Verdichtung zu prüfen, werden mit den vorgelegten Entwürfen erreicht. Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine <u>erhebliche</u> Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar. Eine Null-Variante, die gar keine zusätzliche Bebauung zuließe, würde den Planungsschaden und damit die Entschädigungspflicht der Stadt vergrößern. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher von einer Null-Variante abgesehen.
Wo erfolgt der Ausgleich für zusätzlich versiegelte Flächen.	Es werden Festsetzungen getroffen, die die zusätzliche Versiegelung minimieren sollen. Zusätzlich ist eine Begrünung der Fassaden und/ oder der Dächer der Carports vorgesehen. Ob weitere Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden müssen, muss noch geklärt werden.
Werden die Dächer begrünt?	Für die Dächer der Wohnhäuser wird voraussichtlich keine Festsetzung zur Begrünung getroffen, sofern - wie bisher vorgesehen - Satteldächer festgesetzt werden.
Durch die Aufstockung von Gebäuden könnten klimafreundlich neue Wohneinheiten geschaffen werden, ohne weitere Flächen zu versiegeln.	Dies sind wesentliche Ziele der Variante 1: die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung der Bestandsgebäude. Durch die Lücke zwischen den Bestandsgebäuden St-Konrad-Allee 36-42 werden nur geringe zusätzliche Flächen versiegelt.
Der Baumbestand wurde bei der Sanierung der Gebäude St-Konrad-Allee 36-42 drastisch reduziert. Er darf nicht weiter abnehmen.	Wesentliche Ziele der Planung sind der Erhalt von Grünflächen und die Begrenzung der zulässigen Versiegelung. Auch Festsetzungen zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen im Falle von Baumaßnahmen werden im Verfahren geprüft.
Die Variante 2 halte ich für ökologisch ausgesprochen schädlich. Die notwendige	Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine

Abholzung von bestehenden großen Bäumen sollte in jedem Fall vermieden werden, wenn man die zu erwartenden Änderungen des städtischen Mikroklimas bedenkt, die durch Bäume zumindest abgemildert werden können.	erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar. Im Verfahren muss geprüft werden, ob die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt möglich ist. In jedem Fall sind Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung und zu Begrünungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen vorgesehen.
Durch den Vorschlag der Hildener Bürgerin werden die entstehenden Beeinträchtigungen für Umwelt und Anwohner minimiert.	Der Vorschlag ist im Verfahren als Stellungnahme aufgenommen worden, und wird im weiteren Verfahren geprüft.
Auf den Vonovia-Grundstücken (St.-Konrad-Allee 36-42) sind von der Eigentümerin mehrere Bäume gefällt und einiges an Buschwerk und Hecken entfernt worden.	Die Bäume im Plangebiet sind nur insoweit in einem gewissen Umfang geschützt, als sie aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs der Hildener Baumschutzsatzung unterliegen. Die Gehölze sind nicht geschützt.
Die Planung muss auch unter den verschärften Bedingungen des Klimaanpassungsgesetzes NRW behandelt werden.	Das Klimaanpassungsgesetz NRW liegt bisher nur im Entwurf vor. Jedoch werden Fragen des Klimaschutzes regelmäßig im Bebauungsplan-Verfahren geprüft, hierzu gehören auch die Empfehlungen des Klimaschutzgutachten der Stadt Hilden von 2009 für das jeweilige Plangebiet. Der Klimaschutz ist jedoch nur einer von vielen Aspekten, die nach dem Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 - 13 BauGB) in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Verfahren wird geprüft, welche Aspekte in Bezug auf das Plangebiet relevant sind, und welche Folgen die Planung in dieser Hinsicht hat. Schließlich werden die Ergebnisse der Prüfung zusammengetragen, und die einzelnen Aspekte gegeneinander abgewogen. Der Klimaschutz hat dabei nicht notwendigerweise Vorrang vor anderen Bereichen.
Alle Varianten führen zu zusätzlichen Belastungen, auch der von einer Bürgerin eingebrachte Alternativvorschlag. Mit der Bebauung der „Baulücke“ zwischen den bestehenden Baukörpern an der St.-Konrad-Allee wird die Durchlüftung des Wohngebietes erschwert und in noch bestehende Grünflächen eingegriffen.	Die klimatischen Auswirkungen zusätzlicher Bebauung werden im Verfahren geprüft.
Nur eine Null-Variante ist sinnvoll.	Die Null-Variante ist nach der Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses für die

	Weiterentwicklung der Varianten 1 und 2 derzeit keine Option für die künftige Entwicklung des Plangebietes.
Es kann ein Ausbau der Dachgeschosse zu neuem Wohnraum in Betracht kommen, soweit stadtklimatisch schädliche Wirkungen auszuschließen sind.	Auch ein Ausbau der Dachgeschosse hat zumindest insoweit klimatische Auswirkungen, als er die Neuanlage von Stellplätzen für die zusätzlichen Wohneinheiten erfordert. Die Auswirkungen werden im Verfahren geprüft.
Die Grünflächen sollen nicht zugebaut werden.	Die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Ziele der Planung, Grünflächen zu erhalten und Möglichkeiten zur Verdichtung zu prüfen, werden mit den vorgelegten Entwürfen erreicht. Beide Entwürfe stellen gegenüber den Bauabsichten der Eigentümerin eine erhebliche Verringerung der zusätzlichen Bebauung und Inanspruchnahme von Grünflächen dar.

Während der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 12 Stellungnahmen in Form von E-Mails und Briefen zur Planung eingereicht. Eine Person ließ sich die Planung bei der Auslegung im Rathaus erläutern. Einige Bürgerinnen und Bürger informierten sich telefonisch, und reichten teilweise anschließend Stellungnahmen ein.

Folgende Themen wurden wiederholt aufgeworfen:

Es wurde mehrfach Stellung genommen zum Schutz der Grünflächen und Erhalt von Bäumen sowie Klimatischen Auswirkungen der Planung und zu Fragen der Gestaltung (insb. Gauben). Die Verkehrsbelastung der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof war ein wesentliches Thema. Die Nachverdichtung wurde insgesamt kritisch gesehen bzw. abgelehnt, und eine Erschließung der Carports über die Ringstraße abgelehnt. Insbesondere Variante 2 des Entwurfs wurde abgelehnt. Zudem gab es einige Stellungnahmen zum Verfahren, dem positiven Bauvorbescheid und dem möglichen Planungsschaden.

Die in den eingereichten Stellungnahmen enthaltenen Fragen und Stellungnahmen zur Bauleitplanung wurden im Protokoll aufgeführt und Antworten bzw. Stellungnahmen der Verwaltung zu jeder Frage formuliert. Das Protokoll wurde regelmäßig aktualisiert, sobald neue Themen aufgeworfen wurden, und in aktueller Fassung auf der Webseite der Stadt Hilden öffentlich zugänglich gemacht.

Die Auslegung endete mit dem 26.02.2021 (inklusive).

gez.
Gabriele Bopp

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 264 für den Bereich „Gerhart-Hauptmann-Hof“

Begründung (mit Informationen zur Umweltverträglichkeit)



Entwurf

Stand: 26.10.2022

Inhaltsverzeichnis

Stand: 26.10.2022.....	1
1 Gesetzesgrundlagen.....	4
2 Das Plangebiet	4
2.1 Lage und Größe	4
2.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3 Nutzung und Infrastruktur	4
Wohnnutzung.....	4
Infrastruktur.....	5
Gewerbliche Nutzung	5
Grünbestand	5
Straßen- und Wegesystem.....	7
Haupterschließungsstraßen	7
<i>Richrather Straße</i>	7
<i>St-Konrad-Allee</i>	7
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
Ruhender Verkehr	8
3 Bisheriges Planungsrecht.....	8
3.1 Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bebauungspläne.....	8
3.4 Sonstige Fachplanungen	8
Landschaftsplan und Schutzgebiete	8
Grünordnungsplan	9
4 Ziele und Zwecke der Planung	9
5 Planungsinstrument	9
6 Bisherige Verfahrensschritte	10
7 Städtebauliche Konzeption	10
7.1 Teilbereich Richrather Straße 73 - 79	10
7.2 Teilbereich Richrather Straße 81 - 89	10
7.3 Teilbereich Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50.....	11
7.4 Teilbereich St-Konrad-Allee 12-34.....	11
7.5 Teilbereich St-Konrad-Allee 36-42.....	11
7.6 Gestalterische Festsetzungen	12
7.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	13
8 Planinhalte und Festsetzungen.....	17
8.1 Richrather Straße 73 - 79	17
8.2 Richrather Straße 81 - 89	18
8.3 Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50	19
8.4 St-Konrad-Allee 12-34	19
8.5 St-Konrad-Allee 36-42	20
8.6 Festsetzungen	20
8.6.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
8.6.2 Maß der baulichen Nutzung	22
8.6.3 Bauweise und Festsetzungen zur Gestaltung:	23
8.6.4 Ver- und Entsorgung	23

Infrastruktur	23
Entwässerung	23
8.6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8.7 Erschließung und Verkehr	26
8.8 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen und Müllplätze	26
9 Umweltinformationen	26
9.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation	26
9.2 Boden, Altlasten und Wasser	28
Boden	28
Altstandort / Altlasten	29
Wasser	29
9.3 Klima und Luft	29
9.4 Kultur- und Sachgüter	30
9.5 Landschaftsschutz	30
9.6 Auswirkungen auf den Menschen	30
9.7 Wechselwirkungen	31
10 Bodenordnungsmaßnahmen	31
11 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	31
12 Zeitpunkt für die Umsetzung	31
Gutachten	32
Abkürzungen:	32
Quellen	
Abkürzungen	

1 Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß folgender Rechtsnormen:

- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

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

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 in der seit dem 01.01.2017 gültigen Fassung.
- Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 (Rechtskraft 24.09.2022).

2 Das Plangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd zwischen St.-Konrad-Allee und Richrather Straße. Es wird begrenzt durch die westliche Straßenbegrenzung der St.-Konrad-Allee, die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1200, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 794, die Westgrenze der Flurstücke 949, 131, 503, 504, 133, 134, die Südgrenze der Flurstücke 134, 751, 140 und 335, alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 2,4 ha (24234 m²).

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die durch das Plangebiet führenden Straßen sind Eigentum der Stadt Hilden. Alle übrigen Grundstücke im Plangebiet sind privates Eigentum. Auch die im Kern des Plangebietes hinter den Reihenhäusern verlaufenden Mistwege sowie der westlich des Gebäudes Gerhart-Hauptmann-Hof 6 verlaufende Verbindungsweg zwischen der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Spielplatz (Flur 62, Flurstück 604) sind private Flächen.

2.3 Nutzung und Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Hildener Süden zwischen der Richrather Straße und der Sankt-Konrad-Allee. Es ist vollständig mit Wohngebäuden bebaut und allseitig von Wohngebieten umgeben. Ein kleines Gewerbegebiet liegt südwestlich an der Richrather Straße. Direkt östlich des Plangebietes liegt an der St-Konrad-Allee ein kleines Nahversorgungszentrum.

Wohnnutzung

Das Plangebiet ist an der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof sehr dicht mit kleinen Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit bebaut, sowie im Randbereich an der St-Konrad-Allee mit etwas größeren Reihenhäusern. An der Richrather Straße stehen ein Doppelhaus und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude stammen aus den 1950er Jahren.

Am Südennde der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof wurden vor einigen Jahren zwei kleine Mehrfamilienhäuser erbaut. Die Gebäude selbst liegen außerhalb des Plangebiets, die Hauseingänge sowie die Erschließung der Tiefgarage von Gerhart-Hauptmann-Hof 51 verläuft jedoch über die Straße Gerhart-Hauptmann-Hof, vor den Mehrfamilienhäusern sind je zwei Stellplätze angeordnet.

Die nähere Umgebung ist mit einer gemischten Bebauung, vorwiegend mit Mehrfamilienhäusern und einem Hochhaus bebaut.

Die 50 Reihenhäuser an der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof sind als geschlossene Wohnanlage in den 50er Jahren errichtet worden. Sie sind zweigeschossig mit einer Grundfläche von ca. 45 - 50 m² mit jeweils einer Wohneinheit. Es gibt einige kleine Anbauten in Form von Wintergärten, sowie jeweils einen größeren doppelstöckigen Anbau am Haus Nr. 28 und an Haus Nr. 6.



Gerhart-Hauptmann-Hof 28 und 6 / St. Konrad-Allee 36-42, Fotos: Stadt Hilden

An der Sankt-Konrad-Allee gibt es vier Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit (Hausnummern 28-34) aus den 50er Jahren. Die fünf Reihenhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten (Hausnummern 12-20) sowie die Mehrfamilienhäuser Hausnummern 36 - 42 mit insgesamt 20 Wohnungen stammen aus den 60er Jahren.

Infrastruktur

An der Richrather Straße liegen etliche Gewerbebetriebe, eine Tankstelle sowie Einzelhandelsgeschäfte (Supermärkte). In einer Entfernung von ca. 50m vom Plangebiet sind an der Richrather Straße Arztpraxen sowie eine Apotheke zu erreichen, sowie ein Discounter und ein Supermarkt in etwa 200m und 500m Entfernung.

An der Sankt-Konrad-Allee liegt in direkter Nähe zum Plangebiet ein Stadtteilzentrum mit einigen Einkaufsläden sowie dem Hildener Wochenmarkt (Südmarkt).

Grundschulen sowie eine evangelische und eine katholische Kirche liegen in fußläufiger Entfernung. Die Innenstadt und weiterführende Schulen sind mit Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Ein großer Spielplatz grenzt direkt nördlich an das Plangebiet an.

Gewerbliche Nutzung

Im Plangebiet gibt es diverse kleine nichtstörende Gewerbebetriebe, jedoch keine Läden.

Grünbestand

Es gibt im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen und keine Straßenbäume. Die räumliche Möglichkeit, Straßenbäume zu pflanzen, gäbe es lediglich eventuell in der Querspange des Gerhart-Hauptmann-Hofs zwischen St-Konrad-Allee und Richrather Straße (im Folgenden Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof genannt). Die Wohngebäude verfügen alle über Grünflächen bzw. Hausgärten.

Insbesondere entlang des Querriegels des Gerhart-Hauptmann-Hofs, in den Vor- und Hintergärten der Mehrfamilienhäuser an der Richrather Straße, sowie auf dem Flurstück 140 an der St-Konrad-Allee gibt es etliche hohe Bäume, die die Gestalt der Siedlung sowie das Straßenbild prägen. Etliche Bäume sind groß, erfüllen die Kriterien der Baumschutzsatzung und sind als gebietsprägend einzustufen. Beispiele sind:



Querspange: Robinien (2 Fotos), nördliche Ringstraße: Eiche, Fotos: Stadt Hilden



Hohe Bäume an der Grundstücksgrenze (Richrather Straße 73-89), links südliche Ringstraße, rechts nördliche Ringstraße, Fotos: Stadt Hilden

Die Mehrfamilienhäuser an der Richrather Straße haben Hintergärten von ca. 20 m Tiefe, sowie 9 - 10 m tiefe Vorgärten. Die Hintergärten sind als große Grünflächen mit umfangreichem altem Baum- und Gehölzbestand, teilweise Schnitthecken, vornehmlich an den Grundstücksgrenzen angelegt. Die Vorgärten im Bereich Richrather Straße 73 - 79 sind mit Terrassen als private Gärten der Erdgeschosswohnungen gestaltet. Nah der Straße stehen hier einige große und erhaltenswerte Bäume mit dem Allee-Charakter.

Die Mehrfamilienhäuser an der St-Konrad-Allee 36 - 42 haben einen Hintergarten von 20 bis 29 m Tiefe und knapp 3,0 m bis knapp 5,0 m tiefe Vorgärten. Der Hintergarten ist als Grünfläche mit grenzständigem Baum- und Gehölzbestand angelegt, die Vorgärten als Grünflächen. Mehrere Bäume sind erhaltenswert und als ortsbildprägend einzustufen.



Flurstück 140 von der Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof aus, Fotos: Stadt Hilden.

Die Reihenhäuser Gerhart-Hauptmann-Hof 1 - 50 haben Hintergärten von etwa 11 bis 14 m Tiefe. Da an der Eingangsseite der Abstand zur Straße nur ca. 0,5 m beträgt, sind hier keine Vorgärten vorhanden. In diesem Abstandsstreifen liegen die Vortreppen, und er ist teilweise mit kleinen Büschen und Kübelpflanzen gestaltet, andernorts asphaltiert bzw. gepflastert. Die kleinen Gärten sind gärtnerisch gestaltet, intensiv genutzt und teilweise stark versiegelt.



Südliche Ringstraße, Hintergärten Richrather Straße 81-89, Fotos: Stadt Hilden

Straßen- und Wegesystem

Die Straße Gerhart-Hauptmann-Hof ist eine Anliegerstraße. Sie besteht aus einer breiten Querspange, die die Richrather Straße mit der St-Konrad-Allee verbindet, sowie einer Ringstraße. Die Querspange ist knapp 10 m breit, mit beidseitigen Gehwegen, und gliedert die Ringstraße in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich.

Die Ringstraße erschließt die im Kern des Plangebiets liegenden Reihenhäuser. Sie ist mit ca. 3,50 bis max. 4,20 sehr eng, und wird als Mischfläche genutzt. Auf der Gartenseite der Reihenhäuser liegen halböffentliche Mistwege, die der rückseitigen Erschließung der Gärten dienen. Sie stehen jeweils anteilig im Eigentum der direkten Anlieger.



Mistweg: Einmündung zwischen den Garagen an der Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof, Foto: Stadt Hilden

Haupterschließungsstraßen

Richrather Straße

Die Richrather Straße grenzt westlich an das Plangebiet an und ist als Landesstraße 403, die Hilden mit Langenfeld verbindet, mit täglich ca. 18.200 Kraftfahrzeugen sehr stark befahren (Verkehrszählung 2021¹). Sie bildet daher eine starke Lärmquelle und eine Barriere im Stadtgefüge.

Am Westrand sowie in Teilen am Ostrand der Richrather Straße sind Längsparkstände angeordnet. Beidseits der Richrather Straße gibt es Fahrrad-Angebotsstreifen. Die Straße gehört zum „Radnetz NRW“.

St-Konrad-Allee

Die St-Konrad-Allee grenzt östlich an das Plangebiet an, und ist mit ca. 2250 Kfz / Tag (Verkehrszählung 2021²) eine wichtige Erschließungsstraße. Sie ist Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone, und durch die Zonierung mit einer mittig angeordneten doppelreihigen Baumallee (Kastanien) gut zu queren.

Die St-Konrad-Allee gehört zum „Radnetz Hilden“, es sind jedoch keine Radwege oder Angebotsstreifen vorhanden.

¹ Verkehrszählung durchgeführt im Herbst 2021 im Rahmen des Mobilitätskonzepts Hilden.

² Verkehrszählung durchgeführt im Herbst 2021 im Rahmen des Mobilitätskonzepts Hilden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt ca. 350m südlich des S-Bahnhofs Hilden-Süd mit S-Bahnverbindung in Richtung Düsseldorf und Solingen. In ca. 50m Entfernung an der Richrather Straße sowie in 250m Entfernung am Lindenplatz liegen Haltestellen diverser Buslinien, die in Richtung Langenfeld, Solingen, Erkrath und Düsseldorf führen.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof sind am nördlichen und südlichen Ende sowie an der Querspange jeweils beidseits der Mistwege einige Garagen sowie zwischen den Gebäuden Nr. 38 / 40 und 37 / 39 im südlichen Bereich der Ringstraße jeweils 2 Garagen angeordnet, teilweise mit davorliegenden Stellplätzen.



Gerhart-Hauptmann-Hof, Hausnummern 38 / 40, rechts: Hausnummern 51-52 mit TG-Zufahrt, Foto: Stadt Hilden

Am nördlichen und am südlichen Ende der Ringstraße sowie in der Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof wird zudem im Straßenraum geparkt. Am Südenende der Ringstraße liegen die Zufahrt der Tiefgarage des Gebäudes Gerhart-Hauptmann-Hof Nr. 51 sowie insgesamt vier Stellplätze, die zu den Mehrfamilienhäusern Nr. 51 und 52 gehören.

An der Richrather Straße gibt es nur vor den Gebäuden Richrather Straße 81 - 89 einige straßenbegleitende Stellplätze. An der St-Konrad-Allee gibt es an der westlichen Seite durchgängig straßenbegleitende Stellplätze. Zudem werden die Flächen im Bereich der mittig verlaufenden Baumallee durchgängig zum Parken genutzt, und an der Ostseite der St-Konrad-Allee liegen viele quer bzw. schräg angeordnete Stellplätze.

3 Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und wird planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz- (NSG), Landschaftsschutzgebiete oder Biotope.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Grünordnungsplan der Stadt Hilden, Umweltbüro Essen 2001) und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zum Plangebiet. Für die unmittelbare Umgebung des Plangebietes werden folgende Aussagen getroffen:

In geringer Entfernung östlich des Plangebiets liegt der ehemalige Standort der Albert-Schweitzer-Hauptschule. Dieser Bereich ist im Grünordnungsplan als „öffentliche Gebäude mit erheblichen Freiflächenanteilen“ gekennzeichnet, nun jedoch mit dem Bebauungsplan Nr. 254 überplant und bereits in Teilen bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 254 sieht eine ein- bis dreigeschossige Bebauung vor. Der am Südrand dieses Plangebietes vorhandene Spielplatz bleibt erhalten und wird um eine öffentliche Freifläche ergänzt. Von ursprünglich knapp 1,45 ha Grünflächen verbleiben hier 0,57 ha öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen.

Ein großer Spielplatz grenzt als öffentliche Grünfläche direkt nördlich an das Plangebiet an.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft die St.-Konrad-Allee mit einer doppelreihigen Allee aus Rosskastanien. Diese soll erhalten und (bei Bedarf) ergänzt werden.

Die an das Plangebiet angrenzende Richrather Straße bildet aufgrund des starken Verkehrsaufkommens eine deutliche Barriere zum westlich angrenzenden Stadtteil. Westlich der Richrather Straße grenzt ein großes Gebiet „mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“ an.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 264 hat das Ziel, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten. Gleichzeitig soll ein planerischer Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen erreicht werden.

Das Plangebiet wird derzeit planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Auf dieser Grundlage wurde einer Eigentümerin die Bauvoranfrage zur Verdichtung ihres Grundstückes positiv beschieden. Aufgrund von Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern, aus der Politik und sonstigen Bevölkerung gegen diese Nachverdichtung soll nun ein Bebauungsplan erstellt werden.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans werden der Bestand, die Bedürfnisse der Anwohnerschaft sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Öffentlichkeit dokumentiert und die unterschiedlichen Ansprüche gegeneinander abgewogen. Auf dieser Grundlage sollen planungsrechtliche Festsetzungen zur Erhaltung von Grünflächen und Freiräumen getroffen werden. Außerdem wird geprüft, welche gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

5 Planungsinstrument

Um die geplante Nutzung zu verwirklichen, soll der Bebauungsplan auf Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Trotz der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten dieser Verfahrensart wird nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung zu erhalten und das Abwägungsmaterial möglichst umfassend zusammenstellen zu können.

Es wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens von der formalen Umweltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen. Dennoch werden die Umweltbelange erhoben, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange veröffentlicht und in der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert, im Verfahren berücksichtigt und mit den anderen Belangen abgewogen.

6 Bisherige Verfahrensschritte

20.11.2019 Aufstellungsbeschluss
03.12.2019 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
07.12.2020 - 15.01.2021 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
10.02.2021 - 26.02.2021 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Verlauf des Aufstellungsverfahrens

Im Rahmen der im Folgenden dargestellten konzeptionellen Grundsätze wurden mehrere städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet erstellt, die während der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt wurden. Die Grundstruktur der Varianten entspricht der im Folgenden dargestellten Städtebaulichen Konzeption. Die Varianten unterschieden sich nur im Bereich des Flurstücks 140 / St-Konrad-Allee 36-42.

Der Beschluss über den Städtebaulichen Entwurf wurde nach der Auswertung der während der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Stellungnahmen am 01.09.2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

7 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll weiterhin als Wohngebiet genutzt werden. Eine mögliche Neubebauung soll sich in Art und Maß in die vorhandene bauliche Umgebung des Plangebiets einfügen.

Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Dachform richten sich daher im Wesentlichen nach der Umgebungsbebauung. Es werden differenzierte Festsetzung zum Ausschluss und zur Gestaltung von Gauben getroffen.

Wesentliches Ziel ist der Erhalt von Grünflächen und -strukturen im Plangebiet. Es werden daher Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen sowie Maßnahmen zum Baumerhalt und Wiederanpflanzungsverpflichtungen festgesetzt. In Teilbereichen werden auch Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen zur Ergänzung des Bestandes und zur Realisation von Zielen der städtischen Grünordnungsplanung getroffen.

Im Plangebiet werden im inneren Bereich Reine Wohngebiete, und entlang der Richrather Straße und der St-Konrad-Allee Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den einzelnen Wohngebieten werden die folgenden Entwicklungsziele verfolgt und durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ermöglicht:

7.1 Teilbereich Richrather Straße 73 - 79

Dieser Bereich ist zweigeschossig in einer Gebäudetiefe von ca. 9,0 m bebaut. Durch den Bebauungsplan Nr. 264 soll für diesen Bereich eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Grundstücke sind jedoch für eine zweite Baureihe nicht tief genug, Konflikte wären vorprogrammiert.

Die Festsetzungen für diesen Teilbereich sollen daher den Bestand schützen und eine maßvolle und sinnvolle Nachverdichtung ermöglichen. Dabei sollen die vorhandenen Baum- und Grünstrukturen geschützt und erhalten werden. Ferner soll die Überplanung der bestehenden Mehrfamilienhäuser und die Anpassung an eine zeitgemäße Grundrissgestaltung ermöglicht werden.

Für die derzeit nach § 34 BauGB generell zulässige Anlage von Stellplätzen und Garagen sollen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Der Stellplatzbedarf soll für den Fall einer Neubebauung durch den Bau einer Tiefgarage unter Erhalt des größten Teils der Baum- und Gehölzstrukturen gedeckt werden. Natur und Ortsbild sollen geschützt und dem Nachbarschutz Rechnung getragen werden. Für den reinen Bestandserhalt soll die Anlage von Stellplatzanlagen daher durch den Schutz der Flächen und der Baum- und Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden.

7.2 Teilbereich Richrather Straße 81 - 89

Dieser Bereich ist zweigeschossig in einer Gebäudetiefe von ca. 9,0 m - 10,0 m bebaut. Durch den Bebauungsplan Nr. 264 soll für diesen Bereich eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Grundstücke sind jedoch für eine zweite Baureihe nicht tief genug, Konflikte wären vorprogrammiert.

Die Festsetzungen für diesen Teilbereich sollen daher den Bestand schützen und eine maßvolle und sinnvolle Nachverdichtung ermöglichen. Dabei sollen die vorhandenen Baum- und Grünstrukturen geschützt und erhalten werden. Ferner soll die Überplanung der bestehenden Wohngebäude und die Anpassung an eine zeitgemäße Grundrissgestaltung ermöglicht werden.

Für die derzeit nach § 34 BauGB generell zulässige Anlage von Stellplätzen und Garagen sollen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, damit zwar der Bedarf an Anlagen für den ruhenden Verkehr gedeckt werden kann, jedoch gleichzeitig Natur und Ortsbild geschützt und dem Nachbarschutz Rechnung getragen wird.

7.3 Teilbereich Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50

Dieser Bereich ist zweigeschossig in einer Gebäudetiefe von ca. 9,0 m bebaut. Durch den Bebauungsplan Nr. 264 soll in diesem Bereich der Erhalt der Gebäudestruktur erreicht werden. Zusätzlich wird an der rückwärtigen Seite eine geringe Erweiterung des Wohnraums durch eingeschossige Anbauten ermöglicht. Der Bestand an Garagen und Stellplätzen soll planungsrechtlich gesichert werden.

Die Freiflächen sollen vor zu großer Versiegelung geschützt werden, und im Fall von Baumaßnahmen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den eigenen Grundstücksflächen erreicht werden.

7.4 Teilbereich St-Konrad-Allee 12-34

Dieser Bereich ist zweigeschossig in einer Gebäudetiefe von ca. 8,5 m - 9,5 m bebaut. Durch den Bebauungsplan Nr. 264 soll für diesen Bereich vorwiegend der Erhalt der Gebäudestruktur erreicht werden. Zusätzlich wird an der rückwärtigen Seite eine geringe Erweiterung des Wohnraums durch eingeschossige Anbauten ermöglicht.

Die Freiflächen sollen vor zu großer Versiegelung geschützt werden, und im Fall von Baumaßnahmen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den eigenen Grundstücksflächen erreicht werden. Der Bestand an Garagen und Stellplätzen soll planungsrechtlich gesichert werden.

7.5 Teilbereich St-Konrad-Allee 36-42

Dieser Bereich ist zweigeschossig in einer Gebäudetiefe von ca. 10,0 m bebaut. Durch den Bebauungsplan Nr. 264 soll für diesen Bereich eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Grundstücke sind jedoch für eine zweite Baureihe nicht tief genug, Konflikte wären vorprogrammiert.

Die Festsetzungen für diesen Teilbereich sollen daher den Bestand schützen und eine maßvolle und sinnvolle Nachverdichtung ermöglichen. Dabei sollen einige Bestandsbäume geschützt und erhalten werden.

Ferner soll eine maßvolle Ergänzung des Bestands ermöglicht werden. Aufgrund der kürzlich stattgefundenen Sanierung der Gebäude ist eine Neubebauung auch langfristig gesehen ausgeschlossen. Daher werden Festsetzungen zur Ergänzung des Gebäudebestandes durch Aufstockung und einen Neubau zwischen den Bestandsgebäuden getroffen.

Für die derzeit nach § 34 BauGB generell zulässige Anlage von Stellplätzen und Garagen sollen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Für den Fall einer ergänzenden Bebauung soll der Stellplatzbedarf für hinzukommende Wohnungen durch die Anlage von zwei kleinen Stellplatzanlagen gedeckt werden.

Um den Verkehrsfluss zu erleichtern, wird für den Fall von Baumaßnahmen für Wohnungen bzw. planungsrechtlich möglichen Stellplatzanlagen eine Aufweitung für den Begegnungsverkehr festgesetzt.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 264 liegt in einem durchgängig in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts bebauten innerstädtischen Bereich. Die Festsetzungen regulieren die künftige bauliche Entwicklung des Gebietes. Sie ermöglichen nur eine verhältnismäßig geringe Nachverdichtung durch teilweise gegenüber dem Bestand vergrößerte Baufenster. Die Festsetzung höherer Firsthöhen bzw. in zwei Teilbereichen um ein Geschoss höherer Gebäude, als im Bestand vorhanden, ermöglicht die Aufstockung oder den Neubau von Mehrfamilienhäusern. Die Festsetzungen zu First- und Traufhöhen beziehen sich jeweils auf feste Bezugspunkte im Straßenraum, die in der Nutzungstabelle festgelegt werden.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen das Ziel verfolgt, dass sich künftige bauliche Änderungen in den Bestand einpassen, und Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Dachformen soll dafür Sorge getragen werden, dass sich neue Gebäude oder durch bauliche Umgestaltung veränderte Gebäude weiterhin in den Bestand einfügen. Dieser ist geprägt durch die schlichte Bauweise der 50er Jahre.

Zwar sind im Bestand einige wenige Gauben vorhanden, es soll jedoch mit der Regulierung durch Festsetzungen, teils auch durch den Ausschluss von Dachgauben, dafür gesorgt werden, dass die Dachlandschaft insgesamt ruhig bleibt und sich neue Dächer in die bauliche Umgebung einpassen.

Als zusätzlicher Effekt für das Klima führt der Verzicht auf Gauben in der wärmedämmenden Gebäudehülle zu einem günstigen Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen und führt daher zur Reduktion des Energiebedarfs für Heizenergie.

Aus diesen Gründen werden differenzierte Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung der Dächer und die Zulässigkeit von Gauben getroffen:

Die zulässige Dachneigung entspricht im Wesentlichen der im Bestand vorhandenen Dachneigung und lässt geringe Spielräume zu. Sie differiert in den verschiedenen Wohngebieten, um sich der jeweiligen baulichen Umgebung anzupassen. Innerhalb zusammenhängender Bebauung muss sich die Dachneigung an die direkte Nachbarbebauung anpassen, um eine ausgewogene Gestaltung zu erreichen.

Die Zulässigkeit von Dachgauben bemisst sich nach dem Bestand und der baulichen Umgebung. Es soll erreicht werden, dass neue Dächer bzw. Dachgestaltungen sich einfügen.

Wo es unter dieser Voraussetzung möglich ist, werden Gauben im durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Rahmen als Schleppgauben zugelassen, um die Nutzung der Dachgeschosse zum Wohnen zu verbessern.

Es wird ein definierter Abstand zu First- und Trauflinie und ein Mindestabstand zur Dachaußenkante festgesetzt, um eine einheitliche und der baulichen Umgebung angepasste Gestaltung zu erreichen. Aus dem gleichen Grund sollen Gauben maximal unter 50% der Gesamtbreite des jeweiligen Daches einnehmen und je Dach einheitlich gestaltet und regelmäßig angeordnet sein.

Im WA 3 und WA 4 werden straßenseitig Dachgauben ausgeschlossen, da hier die entlang der St-Konrad-Allee vorhandene schlichte Gestaltung der noch durchgängig vorhandenen 50er-Jahre-Bebauung erhalten werden soll.

Im WR werden Dachgauben ausgeschlossen, um auch hier die einheitliche Gestaltung der Siedlung zu erhalten.

Zusätzlich zu normalen Dachflächenfenstern werden im gesamten Gebiet Aufkeilrahmen, die eine um bis zu 10° steilere Neigung des Fensters ermöglichen, ausdrücklich zugelassen. Die Rahmen müssen plan in die Dachfläche eingelassen werden, so dass keine über die Dachfläche ragenden „turmartigen“ Aufbauten entstehen. Aufkeilrahmen ermöglichen ohne Aufstockung eine bessere Stehhöhe im Bereich der Fenster und einen anderen Lichteinfall. Dennoch sind sie bei der geringen Erhöhung der Neigung um bis zu 10° gestalterisch unauffällig.

7.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt ausführlich die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dar und untersucht mögliche damit verbundene Konflikte. Diese Konfliktanalyse wird im Rahmen der Umweltinformationen (Kapitel 9) dargestellt.

Die Städtebauliche Konzeption ermöglicht in Bezug auf die bauliche Nutzung des Gebietes moderate Erweiterungen des Bestandes, bzw. die entsprechende Neubebauung. Da diese nach heutigem Baurecht gemäß § 34 BauGB bereits zulässig wären, ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag keine differenzierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich:

„Da die Siedlungsstruktur vollständig vorhanden ist und nicht wesentlich verändert werden soll, ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan weitergehende, nach § 34 BauGB nicht zulässige Bebauungen vorsieht. Dies ist nicht der Fall, selbst die Tiefgarage und die beiden Stellplatzanlagen würden nach § 34 BauGB prinzipiell genehmigungsfähig sein. Es ist somit erkennbar, dass der Bebauungsplan keine kompensationspflichtigen Eingriffe nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung vorbereitet. Eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist somit nicht erforderlich. Es besteht kein Bedarf an naturschutzrechtlichem Ausgleich.“ (umweltbüro Essen, September 2022, S. 30).

Aufgrund der ermöglichten baulichen Veränderungen im Plangebiet, die sich auf einige Schutzgüter auswirken, werden aber im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einige Schutz- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter vorgeschlagen, die vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Grünflächen

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Grünflächen. Hiermit sollen das Stadtbild geschützt, und in der bestehenden bebauten Situation der in großen Teilen mit alten Bäumen bestandene Grün- und Freiraum erhalten bleiben.

Ein Teil der Bestandsbäume wird durch die Baumschutzsatzung geschützt. Zusätzlich sollen einzelne, gestalterisch bedeutende und gesunde Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden. In diesen Bereichen wird auch eine Nachpflanzungsverpflichtung festgesetzt. An der Richrather Straße 73-79 wird für den Fall von Baumaßnahmen die Pflanzung eines Einzelbaums festgesetzt, um Lücken in der bestehenden Baumreihe zu füllen. Die Baumreihe auf den Grundstücken Richrather Straße 73-79 bildet hier einen Teil der „Straßenbaumallee“ der Richrather Straße. Pflanzungen auf städtischem Grund sind in diesem Bereich aufgrund des dichten Leitungsnetzes und einer bestehenden Bushaltestelle nicht möglich.

Im Bereich der Hintergärten der Gebäude Richrather Straße 73-89 sowie im Einfahrtsbereich Gerhart-Hauptmann-Hof aus Richtung Richrather Straße werden Flächen für Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen festgesetzt. Hierdurch sollen die vorhandenen Bäume sowie die durch sie gebildeten Baumstrukturen geschützt werden. Sie prägen das Ortsbild und bilden kleinklimatisch wirksame Grünstrukturen.

Der Schutz von Grünflächen und die Freihaltung von Bebauung wie auch Verpflichtungen zur Grüngestaltung nicht bebaubarer Grundstücksflächen soll ebenfalls zur Erhaltung eines grünen Wohnumfeldes beitragen. So wird auch für die Gartenbereiche eine Festsetzung getroffen, die den derzeitigen Trend zur Gartengestaltung mit Stein- und Schottergärten für das Plangebiet ausschließt. Ausgenommen hiervon werden nur die vor den Reihenhäusern Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 liegenden „Vorgärten“, da diese nur ca. 50cm tief sind.

Um das Planungsziel des Schutzes der bestehenden Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden in Bezug auf das Maß der Nutzung Einschränkungen getroffen.

Bäume

Der Gebietscharakter ist insbesondere geprägt durch große Bäume in Baumreihen und Baumgruppen in den Gärten der Mehrfamilienhäuser, sowie durch einzelne Bäume, die durch Wuchs und Größe besonders auffallen und prägend wirken.

Baumreihen und -gruppen

Die Baumreihen und -gruppen wirken innerhalb des Gebietes optisch abschirmend, und fassen in großen Bereichen die Grundstücke grenzständig ein. Aufgrund der Gestaltung als zusammenhängende Baumgruppen und -Reihen sowie des Alters und der Größe der Bäume sind sie im und über das Plangebiet hinaus stadtbildprägend. Dieses Erscheinungsbild des Plangebietes soll dem Grunde nach erhalten bleiben.

Die Bäume haben zudem insgesamt eine positive Wirkung auf das Mikroklima im Plangebiet. Die Entnahme einzelner Bäume würde den Charakter der Baumreihen und -gruppen zerstören, kann den Wuchs der benachbarten Bäume erheblich beeinträchtigen und damit die dargestellte Funktion insgesamt dauerhaft beeinträchtigen.

Viele der Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden geschützt, die Bestandteil des Bebauungsplans ist. Die Satzung schützt die einzelnen Bäume und gewährleistet durch die verpflichtende Beteiligung der zuständigen Fachämter bei aufgrund von zulässigen Baumaßnahmen, Baumkrankheiten etc. erforderlichen Entnahmen auch einen gewissen Schutz für die benachbarten Bäume.

Da die Baumschutzsatzung aber keinen Schutz für die stadtbildprägende gestalterische Qualität darstellt, sollen die gekennzeichneten Baumreihen und -gruppen durch Festsetzungen geschützt werden. Es werden daher Maßnahmen zur Pflanzung und zum Erhalt, sowie zur Wiederanpflanzung bei Verlust festgesetzt:

- Die vor allem aus Linden bestehenden Baumreihen südlich des Gebäudes Richrather Straße 79 sowie nördlich des Gebäudes Richrather Straße 81 haben in diesem Bereich den Charakter einer Baumallee und prägen stadtbildwirksam den Einfahrtsbereich in die Siedlung.
- Die Baumreihe entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Richrather Straße 73 - 79 wirkt abschirmend zur Reihenhaussiedlung hin, und bildet eine beeindruckende Baumkulisse, die aufgrund ihrer Größe und Höhe über den Standort hinaus gebietsprägend wirkt.
- Die beiden Baumgruppen auf den Grundstücken Richrather Straße 81 - 83 sowie 87 - 89 (gegenüber Gerhart-Hauptmann-Hof 28 - 34 und 42 - 50) wirken abschirmend zur Reihenhaussiedlung hin und sind durch ihre Größe besonders eindrucksvoll und über den Standort hinaus gebietsprägend.
- Im Bereich Richrather Straße 71-79 besteht im öffentlichen Straßenraum aufgrund der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen zu den Häusern und der vorhandenen Bushaltestelle keine Möglichkeit zur Ergänzung der historischen Baumallee. Deshalb sollen die zur Ergänzung der Baumallee geeigneten, gesunden und vitalen Bäume auf dem Flurstück entlang der Richrather Straße erhalten werden, und werden zum Erhalt mit Wiederanpflanzungsverpflichtung festgesetzt. Die Reihe wird zudem mit der Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes ergänzt, der im Fall von Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu pflanzen ist.

Einige einzeln oder zu zweit stehende Bäume fallen durch ihre Größe und ihren Wuchs auf und haben eine gebietsprägende Wirkung. Aufgrund ihrer Größe wirken sie auch über das Gebiet hinaus stadtbildprägend. Dies betrifft in besonderer Weise:

Auf dem Grundstück St-Konrad-Allee 36 - 42:

- zwei Robinien an der nördlichen Grenze des Grundstücks,
- Ahorn
- Traubenkirsche
- Trompetenbaum
- Eibe

Auf dem Grundstück St-Konrad-Allee 18:

- Linde (an der südlichen Grundstücksgrenze)

Diese Bäume sollen durch eine Festsetzung zum Erhalt und zur Wiederanpflanzung geschützt werden.

Immissionsschutz

Das durch das Fachbüro *grazy + zanolli engineering*, Bergisch Gladbach erstellte Lärmgutachten hat die lärmtechnischen Auswirkungen der Bundesautobahn BAB3, der Straßen „Richrather Straße“, „Sankt-Konrad-Allee“ und „Gerhart-Hauptmann-Hof“ auf das Plangebiet untersucht. Eine Untersuchung der künftigen Entwicklung der Lärmquellen im Plangebiet wurde nicht vorgenommen, da sich weder die Nutzung des Plangebietes ändert, noch wesentliche Mehrbelastungen für die Umgebung oder für die Nachbarschaft im Plangebiet durch die Planung ermöglicht werden. Die Untersuchung wurde folgendermaßen durchgeführt:

- Es wurden Rasterlärmkarten der Beurteilungspegel getrennt für Tag und Nacht in den Berechnungshöhen 2 m, 4 m und 8 m angefertigt. In daraus abgeleiteten Konfliktkarten sind die Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. ein „Reines Wohngebiet (WR)“ dargestellt.
- Da die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum in großen Teilen des Plangebiets über 45 dB(A) liegen, sind entsprechend der Empfehlung nach DIN 18005 Schalldämmlüfter oder ähnliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen erforderlich, sodass auch bei geschlossenem Fenster ein hygienischer Luftwechsel sichergestellt ist.
- Eine Rasterlärmkarte des maßgebenden Außenlärmpegels nach DIN 4109:2018-01 zeigt den höchsten maßgebenden Außenlärmpegel für jeden einzelnen Rasterpunkt, unabhängig davon in welcher Berechnungshöhe (2 m, 4 m oder 8 m) und zu welcher Zeit (Tagzeitraum oder Nachtzeitraum) er auftritt.
- Zur Berücksichtigung möglicher Gewerbelärmimmissionen wurde der Immissionsrichtwert für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. ein „Reines Wohngebiet (WR)“ nach TA-Lärm bei der Berechnung des maßgebenden Außenlärmpegels berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass die höchste Lärmbelastung an den Fassaden entlang der Richrather Straße liegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte an diesen Fassaden beträgt etwa 18 dB, wobei die Überschreitungen südlich des Gerhart-Hauptmann-Hof etwas geringer sind. Dies ist auf den Zuschlag für die lichtzeichengeregelte Kreuzung zurückzuführen. An den rückwärtigen Fassaden dieser Gebäude liegen teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 3 dB vor, in anderen Teilbereichen liegen hier keine Überschreitungen vor.

Die Gebäude entlang der Richrather Straße wirken als Abschirmung für das dahinterliegende Reine Wohngebiet. Zwischen den Häusern bzw. am Gerhart-Hauptmann-Hof strahlt der Lärm von der Richrather Straße in das Wohngebiet hinein, so dass an den der Richrather Straße zugewandten Fassaden die Orientierungswerte im Reinen Wohngebiet bis zu 15 dB überschritten werden. An den Innenfassaden des Reinen Wohngebiets werden tagsüber die Orientierungswerte bis zu 5 dB überschritten, in anderen Teilbereichen liegen hier keine Überschreitungen vor.

An den rückwärtigen Fassaden der Gebäude an der Sankt-Konrad-Allee ist in weiten Teilen nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen. An den der Sankt-Konrad-Allee zugewandten Fassaden werden die Orientierungswerte tagsüber und nachts bis zu 7 dB überschritten.

Aufgrund dieser Ergebnisse werden zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern festgesetzt sowie die Berücksichtigung der Lärmauswirkungen in Bezug auf die Grundrissgestaltung als Textlicher Hinweis empfohlen. Es wurden folgende Empfehlungen für Festsetzungen abgeleitet:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.
 - a. Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2:2018 werden zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt.
 - b. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln. 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.

- c. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) oder mehr beträgt. Die entsprechenden Bereiche sind in der Planzeichnung markiert.

Es ist aufgrund des vollständig bebauten Gebietes nicht möglich, durch ein wesentlich anderes städtebauliches Konzept oder durch Maßnahmen im Bereich des Straßenverkehrs einen besseren Lärmschutz für das Plangebiet zu erreichen. Daher werden die Festsetzungen zum Lärmschutz im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie im Gutachten vorgeschlagen in den Bebauungsplan übernommen, um gemäß § 1 Abs. 6 eine gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsumgebung zu schaffen. Es werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm entsprechend der im Gutachten festgestellten Untersuchungsergebnisse festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind bei Baumaßnahmen passive Lärmschutzmaßnahmen im erforderlichen Umfang zu treffen. Dies betrifft beispielsweise den Einbau von Schallschutzfenstern. Der jeweils erforderliche Schallschutzwert ist nach DIN 4109:2018 zu ermitteln und nachzuweisen.

Artenschutz

Durch ein Artenschutzgutachten Stufe I des Fachbüros Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVÖR), Düsseldorf wurde untersucht, ob bei Umsetzung des Bebauungsplans vorhabenbedingte Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind, und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind.

Es wurde festgestellt, dass Fledermäuse und den Star das Plangebiet potenziell als (Teil-) Lebensraum nutzen könnten. Um konkrete Auswirkungen durch den möglichen Verlust von Lebensstätten zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich zu ergreifen, werden daher für den Fall von Baumaßnahmen Maßnahmen empfohlen, die das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen sollen. Die Empfehlungen werden als Textliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Gebäude sind vor einem Abbruch oder größeren Umbauarbeiten zeitnah auf eine Nutzung als Lebensstätte durch Fledermäuse und/oder Vögel zu untersuchen. Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.
- Um sicherzustellen, dass keine Lebensstätten zerstört und ggf. dabei Individuen europarechtlich geschützter Arten getötet werden, sind Gebäudeabbrüche im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Sollte diese Befristung nicht eingehalten werden können, ist vor Abbruch eine Gebäudekontrolle im Hinblick auf Nistplätze durchzuführen, um die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln oder die Zerstörung von Eiern zu vermeiden.
- Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.
- Baufeldräumungen sind im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen, um gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG Verletzungen und / oder Tötungen von Individuen der im Vorhabengebiet vorkommenden Arten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu vermeiden.

Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist wie beschrieben in das städtische Straßen- und das Radverkehrsnetz eingebunden. Da es vollständig bebaut und erschlossen ist, und aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der dichten Bebauung keine grundsätzlichen Veränderungen an der Verkehrsführung oder an

den Verkehrsräumen möglich sind, wurde kein Verkehrsgutachten erstellt. Der Bebauungsplan ermöglicht nur eine geringe Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten mit einer entsprechend geringen Zunahme des Verkehrs. Daher ist das grundsätzliche Ziel des Bebauungsplans in diesem Zusammenhang die planungsrechtliche Absicherung der Flächen sowie einer sicheren Nutzung.

Der einzige Bereich, in dem eine deutliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten wäre, wäre die Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Grundstück Richrather Straße 73 - 79. Diese wird an die Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof gelegt, da eine Zufahrt von der Richrather Straße aus aufgrund des starken Verkehrs, der hier gelegenen Bushaltestelle und der Kreuzung zur Verbindungsstraße nicht möglich ist. Außerdem liegt die Zufahrt damit in einem Bereich, der durch die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Richrather Straße vorgeprägt ist. Eine wahrnehmbare erhebliche Zunahme des Lärms ist aus diesem Grund nicht zu erwarten.

Die umliegenden Straßen sowie die Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof bieten eine ausreichende Breite für die Erschließung des Gebietes.

Die Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof ist mit 3,50 - 4,20m Breite besonders eng, eine Verbreiterung ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und fehlenden öffentlichen Fläche nicht möglich. An der Ringstraße wird daher für den Fall einer Umsetzung des Baurechts auf dem Grundstück St-Konrad-Allee eine Ausweichstelle festgesetzt. Da durch die Stellplatzanlagen eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist, soll hierdurch der Begegnungsverkehr entlastet werden.

Im Bereich des nördlichen Endes der Ringstraße verbindet eine private Wegeverbindung das Plangebiet mit dem nördlich angrenzenden städtischen Spielplatz. Dieser Weg ist Teil der Siedlungsanlage Gerhart-Hauptmann-Hof und eine wichtige fußläufige Verbindung innerhalb des Quartiers. Sie wird deshalb entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Fläche mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Die Richrather Straße ist im Bereich des Plangebietes insbesondere durch die Bushaltestelle und den Kreuzungsbereich zur Verbindungsstraße sehr intensiv genutzt. Zusätzliche Grundstückszufahrten sind daher möglichst zu vermeiden, und werden in den Bereich der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof gelegt.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im Nahbereich liegen:

- Haltestellen Buslinien 785 und Einsatzbusse an der Richrather Straße (200m)
- Haltestellen Bus 741, 781, 782, 785, DL 4, DL 5 und Einsatzbusse (bis 600m)
- Haltestelle Hilden Süd S-Bahn S1 und Regionalbahn 37 (bis 650m)

Über diese Linien werden direkt die Städte Düsseldorf, Solingen, Remscheid, Langenfeld, Erkrath und Mettmann erreicht.

In Bezug auf den Fahrradverkehr liegen an der Richrather Straße Fahrrad-Angebotsstreifen, und die St-Konrad-Allee ist eine wichtige Radverkehrsrouten zwischen Hildener Süden und Innenstadt. Über beide Straßen werden die weiterführenden Radverkehrs- und Freizeitrouten in und um Hilden erreicht.

8 Planinhalte und Festsetzungen

8.1 Richrather Straße 73 - 79

An der westlichen Seite werden die Baufenster durch eine Baulinie begrenzt, die die vorhandene Bauflucht an der stark befahrenen Durchgangsstraße aufnimmt. Die übrigen Seiten der Baufenster werden durch Baugrenzen definiert.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Die Grundstücke dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen für diesen Teilbereich ermöglichen langfristig die Ergänzung der Bebauung durch Anbauten oder eine moderne Neubebauung.

Es wird eine offene dreigeschossige Bebauung festgesetzt, die die gegebene Bauflucht einhält. Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der nördlich angrenzenden Bebauung der Richrather Straße. Es werden entlang der Richrather Straße Baulinien festgesetzt, sowie seitliche und

rückwärtige Baugrenzen. Die 14,0m tiefen Baufenster ermöglichen eine moderne Neubebauung, oder Anbauten an den Bestand. Auch First- und Traufhöhen werden festgesetzt, um eine Einfügung in die Umgebung zu erreichen.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um ausreichende Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung freizuhalten.

Im Gartenbereich werden aus Gründen des Erhalts des Stadtbildes, sowie Klimaschutzgründen Flächen zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes und zur möglichen Ergänzung der Baumallee an der Richrather Straße festgesetzt. Diese Maßnahmen schließen gleichzeitig die Nutzung der Gartenfläche für den Nachweis von Stellplätzen aus.

Eine Aufstockung der Bestandsbebauung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist durch den erforderlichen Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen unter Erhalt des Baumbestandes nicht möglich. Eine größere Anzahl von Wohneinheiten ist nur im Zuge einer Neubebauung mit einer Tiefgarage realisierbar. Die Grenzen der Fläche für eine Tiefgarage sind so festgelegt, dass möglichst viele Bäume erhalten werden können.

8.2 Richrather Straße 81 - 89

An der westlichen Seite werden die Baufenster durch eine Baulinie begrenzt, die die vorhandene Bauflucht an der stark befahrenen Durchgangsstraße aufnimmt. Die übrigen Seiten der Baufenster werden durch Baugrenzen definiert.

Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Die Grundstücke dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen für diesen Teilbereich ermöglichen langfristig die Ergänzung der Bebauung durch Anbauten oder eine moderne Neubebauung.

Es wird eine offene zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern in einer Bautiefe von bis zu 14,0 m festgesetzt. Aufgrund der Größe der Baufenster ist hierbei von Zwei- oder Mehrfamilienhäusern auszugehen.

Entlang der Richrather Straße werden Baulinien festgesetzt, sowie seitliche und rückwärtige Baugrenzen. Die gegebene Bauflucht an der Richrather Straße wird erhalten.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um ausreichende Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung freizuhalten.

Auf den Grundstücken Richrather Straße 81 bis 89 ist es schon heute (nach § 34 BauGB) rechtlich zulässig, im hinteren Bereich der Grundstücke Stellplätze anzulegen und von der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof aus zu erschließen. Diese Möglichkeit ist zur notwendigen Erschließung der Gebäude auch weiterhin erforderlich, da weitere Zufahrten von der Richrather Straße aus den Verkehrsfluss auf dieser stark befahrenen Landesstraße unnötig behindern würde. Die vorhandenen Zufahrten sind weiterhin zulässig. Allerdings sollen im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die die Belastung der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof begrenzen:

Je Grundstück im Bereich Richrather Straße 81 bis 89 soll künftig eine Zufahrt zur Erschließung notwendiger Stellplätze von der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof aus zulässig sein. Stellplätze und Carports im hinteren Grundstücksbereich sollen ausschließlich über die Ringstraße angefahren werden.

Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,5 m betragen, die Oberfläche der Zufahrt sowie der Stellplätze muss regenwasserdurchlässig bleiben. Die Lage der Zufahrten ist vorab mit dem Sachgebiet Grünflächen abzustimmen, um den Schutz erhaltenswerter Bäume zu gewährleisten.

Die Stellplätze können als offene Stellplätze oder Carports errichtet werden. Garagen sind ausschließlich parallel zur seitlichen Baugrenze des Hauptgebäudes an den seitlichen Grundstücksgrenzen oder innerhalb der Baufenster zulässig. Die Anzahl zulässiger Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen auf dem jeweiligen Grundstück. Zusätzlich wird ein geringer Anteil an Besucherstellplätzen ermöglicht.

Stellplatzanlagen sind in Richtung Gerhart-Hauptmann-Hof zu begrünen. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung der Stellplätze und Carports sollen sich die Anlagen gut einfügen, und das grün geprägte Stadtbild erhalten werden.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse der Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof sind zur sicheren Einfahrt auf das Grundstück in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Hilden Sichtdreiecke freizuhalten.

8.3 Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50

Der Bereich wird der heutigen Nutzung entsprechend als Reines Wohngebiet festgesetzt, weil der eng bebaute Raum mit schmalen Straßenräumen und stark begrenztem Angebot an Stellplatzflächen die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen „Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht zulässt. Das Gebiet besteht aus den Reinen Wohngebieten WR 1 (Gerhart-Hauptmann-Hof 1 - 6), WR 2 (Gerhart-Hauptmann-Hof 7 - 26) und WR 3 (Gerhart-Hauptmann-Hof 27 - 50).

Die Festsetzungen für diesen Teilbereich ermöglichen eine maßvolle Ergänzung der zweigeschossigen Bebauung durch eingeschossige Anbauten.

Aufgrund der sehr dicht bebauten Bestandsbebauung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies soll dazu führen, dass 40% der Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung freigehalten werden. Im Falle von zusätzlicher Bebauung ist die Gesamtversiegelung des Grundstückes zu prüfen, und es sind ggf. von der neuen Bebauung nicht betroffene Flächen zu entsiegeln, um einen Ausgleich zu schaffen.

Die Tiefe der Baufenster für die zweigeschossigen Gebäudeteile entsprechen der Tiefe der bestehenden Hauptbaukörper (d.h. ohne vorhandene Anbauten). Straßenseitig werden im Bereich der Hauptbaukörper Baulinien festgesetzt, um das geschlossene Siedlungsbild zu erhalten.

Die eingeschossigen Baufenster dienen der Erweiterung des Bestandes durch Wintergärten oder Anbauten, wie sie an einigen Reihenhäusern bereits vorhanden sind. Balkone bzw. Terrassen auf den Anbauten sollen aus Gründen des Nachbarschutzes ausgeschlossen werden. Ein bestehender Balkon auf dem Anbau des Gebäudes Gerhart-Hauptmann-Hof 29 soll keine Vorbildfunktion haben und ist als Ausnahme zu betrachten.

Für die unbebauten Grundstücksbereiche werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen. Im Bereich der nur ca. 0,5m tiefen „Vorgärten“ an der Ringstraße wird aufgrund der geringen Flächen auf diese Festsetzung verzichtet. Auch wären hier kaum Verbesserungen erreichbar, da kaum Möglichkeiten zur Begrünung und zur erfolversprechenden Versickerung bestehen.

Im Bestand sind nur geringe Flächen für Stellplätze und Garagen vorhanden, die im bisherigen Umfang erhalten bleiben, teilweise gibt es geringe Möglichkeiten zur Vergrößerung der sehr kleinen Bestandsgaragen auf Standardgrößen.

8.4 St-Konrad-Allee 12-34

Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA 3 festgesetzt. Die Festsetzungen für diesen Teilbereich ermöglichen eine maßvolle Ergänzung der kleinteiligen zweigeschossigen Bebauung durch eingeschossige Anbauten.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um ausreichende Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung freizuhalten.

Die Tiefe der Baufenster für die zweigeschossigen Gebäudeteile entsprechen der Tiefe der bestehenden Hauptbaukörper. Die eingeschossigen Baufenster dienen der Erweiterung des Bestandes durch Wintergärten oder Anbauten, wie sie an einigen Reihenhäusern bereits vorhanden sind. Balkone bzw. Terrassen auf den Anbauten sollen aus Gründen des Nachbarschutzes an den Gebäuden St-Konrad-Allee 28-34 ausgeschlossen werden. Straßenseitig wird das Baufenster durch eine Baulinie begrenzt, um die geschlossenen Reihenhauszeilen sowie die straßenbegleitende Bebauung zu erhalten.

Die Gebäude St-Konrad-Allee 12-20 sind größere Reihenhäuser mit jeweils mehreren Wohnungen, bieten aufgrund der etwas breiteren Grundstückszuschnitte etwas mehr sozialen Abstand, und verfügen bereits über Balkone im ersten Obergeschoss. Deshalb werden in diesem Bereich Balkone auf den eingeschossigen Anbauten im Baufenster nicht ausgeschlossen.

Für die unbebauten Grundstücksbereiche werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen.

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen dienen dem Erhalt der vorhandenen Stellplätze und Garagen. Stellplätze und Garagen im hinteren Grundstücksbereich werden hier ausgeschlossen, um das grüne Stadtbild zu erhalten und die Versiegelung zu begrenzen. Zusätzliche Stellplätze und Garagen wären hier nur im Falle einer Neubebauung im Baufenster realisierbar.

8.5 St-Konrad-Allee 36-42

Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt. Die Festsetzungen für diesen Teilbereich ermöglichen die Ergänzung der bestehenden zweigeschossigen Bebauung durch die Aufstockung des Bestands und einen in Gebäudetiefe und -höhe an den Bestand angepassten Neubau im Zwischenraum der beiden Zeilenbauten.

Zu diesem Zweck wird ein dreigeschossiges Baufenster in einer Tiefe von 12,6 m ausgewiesen. Dies ermöglicht neben dem Bau eines Wohngebäudes zwischen den Zeilen die Erweiterung des Bestands in einer Tiefe von 2,0m, beispielsweise für größere Balkone oder Wintergärten. Entlang der St-Konrad-Allee wird das Baufenster durch eine Baulinie begrenzt. Hierdurch soll die Bebauung in der Straßenflucht erhalten werden.

Mit der Aufstockung und dem Neubau zwischen den Zeilen können insgesamt ca. 14 neue Wohneinheiten realisiert werden.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um ausreichende Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung freizuhalten.

Die Bestandsgebäude haben keine Stellplätze oder Garagen. Für die Aufstockung und Neubebauung werden nur für die neuen Wohneinheiten zwei Flächen für Stellplätze ausgewiesen, die über die Ringstraße Gerhart-Hauptmann-Hof erschlossen werden. Diese Lösung wird als ausreichend angesehen, weil an der St-Konrad-Allee sehr viele Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden sind. Außerdem würde die Ausweisung von Stellplatzflächen für alle Wohnungen (Bestand und Neubau) die großflächige Versiegelung der Gebäudedefreiflächen nach sich ziehen, und damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Es werden Festsetzungen zur Eingrünung getroffen, damit sich die Anlagen gut einfügen, und um das grün geprägte Stadtbild zu erhalten.

An der Ringstraße wird zwischen den Zufahrten zu den Stellplatzanlagen eine 8,0 m lange Aufweitung des Straßenraums zur Erleichterung des Begegnungsverkehrs festgesetzt.

Für die unbebauten Grundstücksbereiche werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen.

Zudem werden auf dem Grundstück drei Bäume zum Erhalt festgesetzt und eine Wiederanpflanzungsverpflichtung getroffen.

8.6 Festsetzungen

8.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet

In den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Damit sind generell zulässig:

Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulässigkeit kann daher im Einzelfall genehmigt werden.

Da für Gartenbaubetriebe keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, werden sie ausgeschlossen.

Da Tankstellen erheblichen Lärm und Geruchsbelästigung in das Plangebiet einbringen würden und aufgrund fehlender Abstandsflächen, würden sie eine erheblich störende Nutzung darstellen. Zudem ist in direkter Nähe zum Plangebiet westlich der Richrather Straße eine Tankstelle vorhanden. Daher werden Tankstellen ausgeschlossen.

Reines Wohngebiet

Im Kernbereich des Plangebietes wird an der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, weil die Bestandsbebauung sowie das vorhandene Erschließungssystem für über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ausreichend dimensioniert sind. Der mit der gewerblichen Nutzung verbundene Kundenverkehr sowie ggf. gewerblicher Lärm würden die Hauptnutzung, das Wohnen, zu stark beeinträchtigen.

Die sehr dichte Reihenhausbauung bedarf der Erhaltung der Ruhezeiten hinter den Häusern wie auch der Freihaltung der sehr schmalen Straßen von zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Daher werden die im Reinen Wohngebiet sonst ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Damit sind in diesem Bereich zulässig:

Wohnanlagen, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sowie gemäß § 3 Absatz 4 BauNVO Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, verursachen Kunden- und Lieferverkehr. Doch auch in der räumlichen Enge des Plangebietes sind alternative Wohnformen denkbar, sofern die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nachgewiesen werden kann.

Die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im WR ausgeschlossen. An der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof ist zudem für zusätzliche Ladengeschäfte kein Bedarf erkennbar. In der Umgebung des Plangebietes gibt es sowohl an der St-Konrad-Allee, als auch an der Richrather Straße Ladengeschäfte, insbesondere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Außerdem bietet der enge Straßenraum keinen Platz für Kunden- und regelmäßigen Lieferverkehr, der mit Läden sowie Beherbergungsbetrieben verbunden ist.

Auch die sonst ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Auch für diese Zwecke bieten der Straßenraum und die sonstigen Flächenverhältnisse im Plangebiet keine Möglichkeit, den hiermit verbundenen Verkehr unterzubringen bzw. abzuwickeln.

8.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 bis 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Hierdurch soll eine städtebauliche Ordnung für das Plangebiet erreicht werden, die sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert und in die vorhandene Struktur einpasst. Zudem sollen in diesem dicht bebauten Bereich vorhandene Grünflächen geschützt werden.

Die Baufenster ermöglichen in allen Bereichen des Plangebiets eine mäßige Vergrößerung des Bestands, teilweise können hierdurch zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Geschossigkeit, GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll gemäß den Orientierungswerten für die Obergrenzen des §17 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt werden. Hiermit soll eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen ausreichende Flächen zur Versickerung und zur Begrünung von Bebauung freigehalten werden.

Die eigentlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB eingeschränkt. Es dürfen maximal 40% des Grundstücks bebaut bzw. für die genannten baulichen Anlagen versiegelt werden, um ausreichende Flächen zur Versickerung und zur Begrünung freizuhalten. Die im WA 1 vorgesehene Fläche für Tiefgaragen bleibt dabei unberücksichtigt. Es werden Festsetzungen getroffen, um im Bereich der Tiefgarage durch eine hohe Tiefgaragenüberdeckung Retentionsflächen zu schaffen.

Im Reinen Wohngebiet wird entsprechend des Bestands eine Geschossigkeit von „zwingend 2 Geschossen“ festgesetzt. Hiermit soll der geschlossene Siedlungscharakter erhalten werden.

Im Reinen Wohngebiet (WR) soll die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von den in §17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die Obergrenzen auf 0,6 festgesetzt werden. Bei der dichten Bestandsbebauung soll hierdurch eine geringe bauliche Entwicklung zulässig sein. Der durch die GRZ 0,6 sowie das festgesetzte Baufenster hinter dem Bestand ermöglichte eingeschossige Anbau besteht bereits an einigen Gebäuden. Die GRZ soll damit eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Um dennoch ausreichende Flächen zur Versickerung und zur Begrünung von Bebauung freizuhalten, werden Überschreitungen der GRZ im WR ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der GRZ sowie die Baufenster wird das Maß der Bebauung definiert, hieraus ergibt sich die folgende GFZ in den Wohngebieten:

Wohngebiete	Geschosse	GRZ	GFZ
WA 1	3	0,4	1,2
WA 2	zwingend 2	0,4	0,8
WA 3	zwingend 2	0,4	0,8
WA 4	3	0,4	1,2
WR 1-3	zwingend 2	0,6	1,2

Trauf- und Firsthöhen

Die Gebäudehöhe in den WA-Gebieten wird durch maximale Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Es werden gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um das bestehende einheitliche Bild zu erhalten. Es wird festgesetzt, dass bei Doppel- und Reihenhäusern die Firsthöhe der direkten Nachbargebäude zu übernehmen ist.

Im Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof liegt die Firsthöhe zwischen 56,7 und 60,1m Höhe ü.NHN. Da die Trauf- und Firsthöhen im Bestand je Reihenhauszeile im WR im Bestand geringfügig differieren, wird

keine definierte Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Es wird textlich festgesetzt, dass die Firsthöhe der direkten Nachbargebäude zu übernehmen ist, um das einheitliche Siedlungsbild zu erhalten.

8.6.3 Bauweise und Festsetzungen zur Gestaltung:

Zur Einfügung baulicher Veränderungen und künftiger Neubauten in die Umgebung wird die Dachform als Satteldach festgesetzt, eine Firstlinie festgesetzt, und gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung und zum Bau von Gauben getroffen.

8.6.4 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Im Plangebiet ist die Versorgung über bestehende Leitungstrassen für Elektrizität, Gas, Wasser und Kommunikation gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Richtung Richrather Straße, das Regenwasser über die Richrather Straße und teilweise über die St.-Konrad-Allee abgeführt.

Entwässerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 264 entwässert im Trennverfahren. In den angrenzenden Straßen (Gerhart-Hauptmann-Hof, Richrather Str., St.-Konrads-Allee) sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Ableitung des Schmutzwassers

Die Ableitung des im B-plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Richrather Straße zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier können die vorhandenen Grundstücksanschlüsse der vorhandenen Gebäude genutzt werden die gegebenenfalls saniert oder erneuert werden müssten. Neue Gebäude können ebenfalls an die vorhandene Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden.

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist somit grundsätzlich gesichert.

Ableitung des Regenwassers

Das Plangebiet entwässert größtenteils zum Teileinzugsgebiet DE-2-I (RÜB Weststr./Itter).

Für das hier anfallende Regenwasser ist eine Regenwasserbehandlung nach dem Trennerlass derzeit schon gewährleistet. Dies gilt für den Bestand auch weiterhin so.

Sollten zukünftig im Plangebiet Erweiterungen bzw. Neubebauungen vorgenommen werden, so ist das anfallende Regenwasser dann in Anlehnung an § 44 Landeswassergesetz dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich zu versickern. Dies kann beispielsweise über die belebte Bodenzonen einer Muldenversickerung oder einer Rohr-/ Rigolenversickerung erfolgen. Einzelheiten sind mit der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.

Hiervon ausgenommen wird der Bereich der Reihenhäuser Gerhart-Hauptmann-Hof 1 - 50, da hier nur sehr geringe Erweiterungen ermöglicht werden und auf den nur ca. 70m² großen Gartengrundstücken der Platz für eine zusätzliche Versickerungsanlage nicht gegeben ist. Das Regenwasser auch der ermöglichten Anbauten wird hier wie bisher dem Regenwasserkanal zugeführt.

Durch die o.g. Vorgabe kann sowohl das vorhandene Regenwasser-Kanalnetz in der Richrather Straße hydraulisch entlastet werden als auch eine Reduzierung der Regenwasser-Ableitungsmenge ins Mischwassernetz und somit zur Kläranlage vorgenommen werden.

Das östliche Plangebiet an der St. Konrad-Allee liegt im Regenwasser-Teileinzugsgebiet DE-10-G (St.-Konrads-Allee/Garather Mühlenbach).

An dieser Einleitungsstelle ist mittelfristig gemäß Generalentwässerungsplan und Abwasserbeseitigungskonzept eine Regenwasserbehandlung nach dem sog. Trennerlass geplant (Zeitraum ab 2023).

Eine Ableitung des in die diesem Abschnitt des Plangebiets anfallenden Regenwassers ist aus hydraulischen Gründen (Überlastung des vorhandenen Regenwasser-Kanalnetzes und des Garather Mühlenbaches) nur bedingt möglich, und zwar nur von den derzeit angeschlossenen Grundstücken. Das Regenwasser von zukünftigen Neubauvorhaben muss in Anlehnung an § 44 Landeswassergesetz auf den Grundstücken wie im vorgenannten Plangebiet versickert werden.

Aus der Erfahrung von Bauvorhaben der letzten Jahre in der unmittelbaren Umgebung (Gerhart-Hauptmann-Hof 51 - 52, Richrather Straße 70) ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens gegeben. Das Regenwasser von den Dach-, Terrassen- und Wegeflächen der Grundstücke, auf denen Baumaßnahmen gemäß § 30 BauGB durchgeführt werden, muss daher in den Allgemeinen Wohngebieten künftig gemäß § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Denkbar wäre eine Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagen (S. 8). Hierbei können Rigolen-Systeme auch in einer Tiefe von mehr als 2m unter Oberfläche gebaut werden können, wenn dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich ist.

Die technische Ausführung muss mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigt werden.

Im Bereich der Reinen Wohngebiete sind die Grundstücke nicht groß genug, um eine Versickerung gemäß § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz sicher zu gewährleisten. Da es außerhalb der Privatgrundstücke keine für die Versickerung nutzbaren Flächen im WR gibt, besteht hier auch weiterhin die Möglichkeit der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Risikogebiet für Hochwasser, jedoch zeigt die Starkregengefahrenkarte Hilden von 2021 für Teile des Gebietes Flächen mit Gefahrenpotential auf. Im Falle von großen Starkregenereignissen sind Straßenflächen sowie private Gartenflächen betroffen. Besonders auf dem Grundstück Richrather Straße 73 - 79 sind großen Flächen von Überschwemmung bedroht.

Die Risikobewertungskarte für einen 30-jährigen Modellregen ermittelt daher ein mittleres Risiko für Schäden an einigen Wohngebäuden.



Gutachten Starkregenrisikomanagement: links Starkregengefahrenkarte Hilden, rechts Risikobewertungskarte Hilden, jeweils Szenario 3, Berechnung 2021

Aufgrund der steigenden Wahrscheinlichkeit für Starkregen ist das Starkregenrisiko ein weiterer Grund für die Freihaltung von unversiegelten Flächen zur Entwässerung. Diese soll durch verschiedene Festsetzungen sichergestellt werden.

Die Anlage von Steingärten wird in den Gartenbereichen außerhalb der für die zulässigen Nutzungen (z. B. Terrassen- und Wegeflächen) versiegelten Flächen ausgeschlossen, um die Entwässerung von Niederschlagswasser und die Begrünung des Bodens zu ermöglichen. So sollen die natürlichen Bodenfunktionen im städtisch verdichteten Bereich geschützt werden, gleichzeitig dient die Maßnahme dem Klimaschutz.

Im Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50 (WR) werden trotz der bereits sehr dichten Bebauung geringe Erweiterungen der Bestandsbebauung zugelassen. Diese ermöglichen am Haus Gerhart-Hauptmann-Hof Nr. 5 den Bau einer zusätzlichen Wohneinheit, im übrigen Bereich eine Erweiterung der Reihenhäuser durch einen kleinen eingeschossigen Anbau in einer Tiefe von 2,0 m. Bei Inanspruchnahme dieses Baufensters ist die Anlage von Terrassen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen, um dafür Sorge zu tragen, dass Flächen zur Entwässerung frei bleiben und die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

8.6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Bereich von Zufahrten und Stellplätzen wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt, um die Entwässerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Die zulässige Größe von Terrassen und von Zuwegungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird aus diesem Grund begrenzt. So soll eine klimafreundliche begrünte Gestaltung ermöglicht werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Flächen oder Maßnahmen für naturschützende Maßnahmen festgesetzt. Außerdem werden Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

An Standorten der Nachverdichtung im Plangebiet sind begrünte Vorgärten vorgesehen. Sie dienen zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Die Vorgärten (Gebäudevorflächen) sind in diesen Bereichen aus den folgenden Gründen zu begrünen:

Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte. Sie filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf und spenden Sauerstoff. Außerdem verbessern sie den Wasserhaushalt.

Die Anlage von Steingärten wird gemäß § 9 (1) Nr. 16d, 20 und 25a BauGB ausgeschlossen, um die Entwässerung von Niederschlagswasser und die Begrünung des Bodens zu ermöglichen. So sollen die natürlichen Bodenfunktionen im städtisch verdichteten Bereich geschützt werden.

Insbesondere bei Starkregenereignissen, bei denen die Niederschlagsmengen die Kapazität der Kanalisation überschreiten, können große Wassermassen nur oberflächlich abfließen und die öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücke werden überflutet. Stein- und Schottergärten schaden außerdem dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben. Sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen:

Textliche Festsetzung zum Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

„Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.“

Einige Bäume sowie zusammenhängende Baumstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt, soweit sie straßenraum- bzw. gebietsprägend sowie erhaltenswert sind. Gleichfalls wird für diese Standorte die Neupflanzung entsprechender Bäume für den Fall festgesetzt, dass die vorhandenen ausfallen.

Im Übrigen gilt für das Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010.

Im Schallschutzgutachten wurden in einem großen Teil des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt. Da Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes im und um das Plangebiet nicht durchführbar sind, werden zum Schutz der Anwohnenden vor dem Verkehrslärm Maßnahmen des passiven Lärmschutzes festgesetzt.

8.7 Erschließung und Verkehr

Die Straße Gerhart-Hauptmann-Hof wird durch Straßenbegrenzungslinien in ihrem Bestand festgesetzt.

Die im Bestand vorhandenen Mistwege zwischen den Hintergärten der Reihenhäuser werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Gehrecht zugunsten der privaten Anlieger festgesetzt. Durch die Festsetzung wird weiterhin ermöglicht, Fahrräder und Gartengeräte etc. im Garten unterzubringen, ohne sie durch das enge Wohnhaus transportieren zu müssen.

8.8 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen und Müllplätze

Die im Bestand vorhandenen Garagen und Stellplatz-Anlagen im WR werden planungsrechtlich gesichert. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die für die planungsrechtlich zulässige bauliche Erweiterung des Bestandes erforderlichen Stellplatzanlagen wie bereits beschrieben textlich festgesetzt, und die Fläche für eine Tiefgarage im WA 1 zeichnerisch festgesetzt.

Damit sich die Stellplatzanlagen in die Umgebung einfügen und nicht störend wirken, sind abhängig von ihrer Lage und den vorhandenen Grünstrukturen und Grundstücksverhältnissen Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Im Bereich Richrather Straße 81 - 89 sollen die Stellplätze oder Carportanlagen zum Gerhart-Hauptmann-Hof hin eingegrünt werden. Im Bereich St-Konrad-Allee 36-42 sind nur offene Stellplätze zulässig, da Carportanlagen mehr Platz benötigen und daher noch näher an die Wohnbebauung heranrücken würden. Die Stellplatzanlagen sind umlaufend mit berankten Zäunen oder Schnithecken einzugrünen.

Müllplätze müssen im Rahmen der Bauvoranfrage oder Baugenehmigung gemäß den rechtlichen Bestimmungen nachgewiesen werden. Planungsrechtliche Festsetzungen werden abgesehen von den Festsetzungen der zulässigen Flächennutzungen und der zulässigen GRZ hierfür nicht getroffen, da der Bedarf vom Vorhaben abhängt.

Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden zur Anzahl und Ausgestaltung der im Falle von Neu- und Umbauvorhaben notwendigen Kfz- und Fahrradabstellplätze.

9 Umweltinformationen

Da dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines „formalen“ Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Dennoch werden die Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung geprüft, bewertet und fließen in die städtebauliche Abwägung zum Bebauungsplan ein. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden erläutert.

9.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Das Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung GbR, Düsseldorf hat ein Artenschutz-Gutachten gem. § 44 BNatSchG erstellt (Artenschutzprüfung Stufe 1) erarbeitet. Das Plangebiet wurde hierfür am 09.12.2021 zur Einschätzung von Biotopstrukturen und Habitatpotential besichtigt. Das Gutachten kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Für „Gebäudefledermäuse“ (hier: Zwergfledermaus) und den Star, die das Plangebiet potenziell als (Teil-) Lebensraum nutzen, kann es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zur Zerstörung und Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit einhergehend zur Verletzung und/oder Tötung von Individuen (Alttiere, Nestlinge, Gelege) und/oder zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht und/oder Ruhezeiten kommen. Sollten zukünftig Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind konkrete Auswirkungen durch den möglichen Verlust von Lebensstätten zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich zu ergreifen.“

Der Bebauungsplan ermöglicht in erster Linie die Schaffung von neuen Wohneinheiten auf dem Grundstück St.-Konrad-Allee 36-42 und perspektivisch eine angemessene Neubebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser Richrather Straße 73 – 79 bei weitgehendem Erhalt von Grünflächen, Bäumen und Gehölzstrukturen.

Wann entsprechende Baumaßnahmen erfolgen ist noch offengestellt. Um bei der Umsetzung des Bebauungsplans das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Gebäude sind zeitnah vor einem Abbruch oder auch größeren Umbauarbeiten auf eine Nutzung als Lebensstätte durch Fledermäuse und/oder Vögel zu untersuchen.

Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.

Um insgesamt sicherzustellen, dass vorhabenbedingt nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstoßen wird, indem Lebensstätten zerstört und ggf. dabei Individuen europarechtlich geschützter Arten getötet werden, sind Gebäudeabbrüche im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Sollte diese Befristung nicht eingehalten werden können, ist vor Abbruch zusätzlich eine Gebäudekontrolle im Hinblick auf Nistplätze durchzuführen, um die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln oder die Zerstörung von Eiern zu vermeiden.

- Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen.

Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.

- Baufeldräumungen (Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens) sind im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen.

Durch die Befristung der Baufeldräumung kommt es zur Vermeidung von Verletzungen und / oder Tötungen von Individuen der im Vorhabengebiet vorkommenden Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und zur Vermeidung erheblicher Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Die Vögel, auch die in NRW als nicht planungsrelevant geltenden Vögel, die grundsätzlich als europäische Vogelarten auch unter das strenge Artenschutzregime des § 44 BNatSchG fallen, befinden sich zu diesem Zeitpunkt außerhalb der Fortpflanzungszeit, i. d. R. entweder auf dem Zug oder in ihren Überwinterungsgebieten oder sie können ausweichen, da sie zu dieser Zeit nicht an eine bestimmte Fortpflanzungsstätte (Brutplatz) gebunden sind; Gelege oder Nestlinge sind in diesem Zeitraum nicht vorhanden.

Planungsrelevante Störungen in benachbarte Lebensräume, die zu erheblichen Beeinträchtigungen während der Fortpflanzungszeiten der hier zu betrachtenden Arten führen könnten, sind nicht zu erwarten. Somit sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen.

Unter den hier genannten Voraussetzungen sind vorhabenbedingte Beeinträchtigungen bzw. Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nicht zu erwarten.“

Die im Gutachten vorgeschlagenen Empfehlungen zum Artenschutz wurden vollständig in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt in der Konfliktdanalyse zu den Schutzgütern Vegetation und Artenschutz fest:

„Durch die künftig mögliche Flächeninanspruchnahme von vorrangig zwar intensiv genutzten, aber baumbestandenem Rasenflächen werden (teil ältere Laub-) Bäume entfallen (vgl. Karte 2). Dabei handelt es sich ungefähr um 10 Einzelbäume, die zumeist aufgrund der in Hilden bestehenden Baumschutzsatzung im Umfeld ersetzt werden. Bei einigen Bäumen ist das Vorhandensein von Höhlungen, die von Fledermäusen genutzt werden können, nicht auszuschließen. Auch die Bestandsgebäude weisen ggf. Quartiere auf.

Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von mittlerem ökologischem Wert einzustufen.

Das Vorhaben ist bei Ausnutzung aller Baurechte in geringem Umfang mit dem Verlust von Lebensräumen kulturfolgender Arten verbunden.“ (umweltbüro Essen, September 2022, S. 27)

Ergänzend zu den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Dachbegrünung und den im Artenschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag folgende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Planung im Rahmen der Baudurchführung vorgeschlagen:

1. Schutz von Gehölzen

Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme gemäß RAS-LG4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil der Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.

2. Spezieller Wurzelschutz

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

Diese Minderungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt in der Konfliktdanalyse zum Schutzgut Landschaftsbild fest:

„Das Ortsbild wird sich infolge der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern, da die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung ist. Mit der Realisierung des Vorhabens werden somit auch keine für die Naherholung unmittelbar bzw. mittelbar (als Kulisse) genutzten Flächen verändert. Die für die Naherholung bedeutsamen Wegebeziehungen bleiben erhalten.“ (umweltbüro Essen, September 2022, S. 30)

Daher werden keine Maßnahmen für dieses Schutzgut vorgeschlagen.

9.2 Boden, Altlasten und Wasser

Boden

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut. Trotz möglicher steigender Versiegelung durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung werden die Auswirkungen abgemildert.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt in der Konfliktdanalyse zum Schutzgut Boden fest:

„Vor allem im Westen des Plangebietes wird es möglich, die Fläche für die Wohngebäude um bis zu zwei Drittel zu erweitern. Darüber hinaus kann im Nordwesten eine Tiefgarage errichtet werden, die über das vergrößerte Baufenster hinausreicht. Es kann somit eine zusätzliche Versiegelung des Untergrundes erfolgen, durch die alle Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren gehen. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine weitere Veränderung des Bodenaufbaus zu erwarten.

Das Vorhaben hat wegen der Zunahme der Versiegelung zwar erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, obgleich die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regel-, Speicher- und Pufferfunktion und Ertragsfunktion) bereits aktuell nur in geringem Maße erfüllt werden. Die Auswirkungen stehen der geplanten Flächeninanspruchnahme aber

nicht grundsätzlich entgegen, da ausschließlich Böden betroffen sind, die massiv verändert wurden und daher keines besonderen Schutzes bedürfen.“

Während der Baumaßnahmen müssen Vorkehrungen gegen Bodenverdichtung (auch zum Schutz der durch diesen Bebauungsplan oder durch Baumschutzsatzung geschützten Bäume) getroffen werden. Insbesondere dürfen Flächen im Kronenbereich dieser Bäume nicht für Baufahrzeuge oder zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden. Diesbezügliche Regelungen sind im Detail in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu treffen.“ (umweltbüro Essen, September 2022, S. 27)

Die Vorkehrungen zum Schutz des Bodens werden in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Altstandort / Altlasten

Im Plangebiet oder in direkt angrenzenden Flächen ist derzeit kein Altstandort bzw. Altlastenverdachtsfläche bekannt.

Wasser

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

Die Starkregengefahrenkarte Hilden von 2021 zeigt für Teile des Gebietes Flächen mit Gefahrenpotential auf. Im Falle von großen Starkregenereignissen sind Straßenflächen sowie private Gartenflächen betroffen. Besonders auf dem Grundstück Richrather Straße 73 - 79 sind großen Flächen von Überschwemmung bedroht. Es besteht ein mittleres Risiko für Schäden an einigen Wohngebäuden.

Die Festsetzungen zur Freihaltung von unversiegelten Flächen zur Entwässerung und der Ausschluss der Anlage von Steingärten in den Gartenbereichen sollen dazu beitragen, die Folgen steigender Versiegelung abzumildern. So sollen die natürlichen Bodenfunktionen im städtisch verdichteten Bereich geschützt werden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt in der Konfliktanalyse zum Schutzgut Wasser fest:

„Durch die mit den Festsetzungen ermöglichten größeren überbaubaren Flächen in Teilen des Plangebietes können im Vergleich zum Bestand in geringem Umfang Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen.“

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

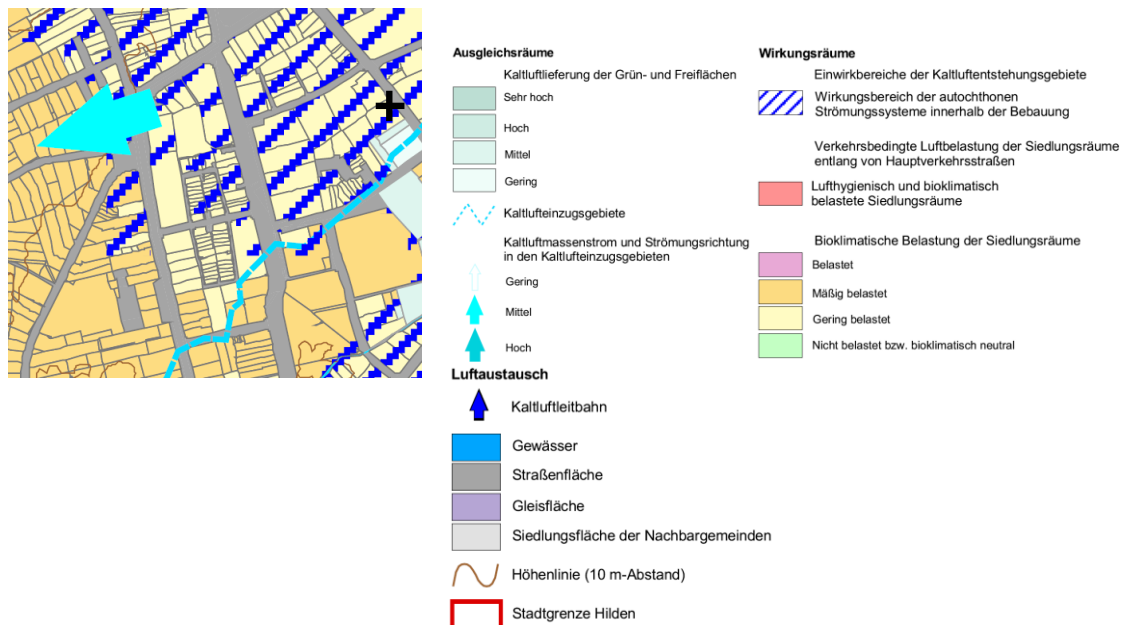
Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Es sind keine Gefahren durch Hochwasser oder Starkregen erkennbar, die besonderer Regelungen auf der Ebene der Bauleitplanung bedürften.“ (umweltbüro Essen, September 2022, S. 28).

9.3 Klima und Luft

Zum Schutz von Klima und Luft sollen Luftverunreinigungen vermieden und Reinluftgebiete sowie die lokalklimatische Regenerations- und Austauschfunktion erhalten werden.

Die Klimafunktionskarte aus dem Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ der Stadt Hilden von 2009 weist eine Kaltluftströmung mittlerer Stärke nördlich des Plangebiets nach. Das Gebiet wird als gering belastet bewertet.



Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ der Stadt Hilden, 2009, Klimafunktionskarte

Da das Gebiet bereits komplett bebaut ist, und die zusätzlich entstehenden Bauflächen gering sind, ist von keiner relevanten Beeinträchtigung des Klimas und der Luft auszugehen. Die vorhandenen unversiegelten Flächen bleiben zum großen Teil erhalten. Auch ein großer Teil der Bäume wird durch die Baumschutzsatzung oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt, so dass auch hier die Regenerationsfähigkeit erhalten bleibt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt in der Konfliktanalyse zum Schutzgut Klima fest:

„Durch die Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung wird es keine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika geben.

Auch in Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.“ (umweltbüro Essen, September 2022, S. 28)

9.4 Kultur- und Sachgüter

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

9.5 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerstädtisch inmitten der Bebauung. Es sind keine Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, etc.) von der Planung betroffen.

9.6 Auswirkungen auf den Menschen

Es wird der Bau von kleinen Anbauten und die flächenmäßig geringfügig erweiterte Neubebauung bereits bebauter Flächen, teils mit Tiefgarage, ermöglicht. Zusätzlich wird ein Neubau in Form eines Zwischenbaus ermöglicht, der vorhandene Bauzeilen verbindet. Es werden außerdem geringe zusätzliche Flächen für Stellplätze vorgesehen. Eine ausreichende Belüftung und Besonnung bleibt bei Ausnutzung der Baumöglichkeiten erhalten

Die Schallemissionen der ermöglichten Außenstellplätze sowie der Tiefgaragenzufahrt und des hierdurch erzeugten Verkehrs sind in dieser bereits jetzt baulich genutzten Umgebung gering und werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegenüber der Bestandssituation als unerheblich eingeschätzt.

Beeinträchtigungen für den Menschen sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

9.7 Wechselwirkungen

Die dargestellten Umweltbelange können sich gegenseitig beeinflussen. Um diese Wechselwirkungen zu definieren, müssen die Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit auch miteinander betrachtet werden.

Da insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt werden können, werden auch keine erheblichen Wechselwirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes festgestellt. Gleiches gilt bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes.

10 Bodenordnungsmaßnahmen

Um die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an die heutige Nutzung anzupassen, soll eine kleine städtische Fläche im Kreuzungsbereich Richrather Straße an den Eigentümer der angrenzenden Fläche verkauft werden, da sie heute bereits abgesehen von einem Kabelverteilerschrank der Stadtwerke privat genutzt wird (Flurstück 131, Flur 62).

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind ansonsten keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 264 voraussichtlich Kosten für die Entschädigung einer Grundstückseigentümerin. Diese hat aufgrund der ursprünglichen Planungsrechtes (Einfügung gemäß § 34 BauGB) einen positiven Bauvorbescheid für die erhebliche Nachverdichtung ihres Grundstücks bekommen. Da der Bebauungsplan Nr. 264 das Baurecht einschränkt, kann die ursprüngliche Bauabsicht nicht verwirklicht werden. Daher besteht nach § 42 BauGB ein Recht auf „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem durch die Einschränkung des Baurechts für die Bauherrin eingetretenen Schaden.

Die Höhe der Entschädigungsansprüche kann erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden, da erst dann der Umfang des ggfs. verbleibenden Baurechts feststeht. Sie ist gemäß § 42 BauGB davon abhängig, ob die Grundstücke bereits seit über sieben Jahren hätten bebaut werden können, aber es nicht wurden, oder ob das Baurecht erst mit Rechtskraft der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 entstand

12 Zeitpunkt für die Umsetzung

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der sich nicht auf ein konkretes Bauvorhaben bezieht. Daher ist ein Zeitpunkt für die Umsetzung nicht absehbar.

Aufgestellt:
Hilden, den 26.10.2022
Im Auftrag

M. Barnat
Amtsleiter

Gutachten

- Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen“ der Stadt Hilden; Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover; August 2009, Stand nach Revision 2018
- Landschaftsplan – Kreis Mettmann, Stand 2012
- Gutachten Starkregenrisikomanagement, Hilden 2021
- Artenschutzgutachten, Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung GbR Düsseldorf, Januar 2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 264 der Stadt Hilden, Umweltbüro Essen, Oktober 2022

Abkürzungen:

<i>ASB</i>	Allgemeiner Siedlungsbereich	<i>FNP</i>	Flächennutzungsplan
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch	<i>GOP</i>	Grünordnungsplan
<i>BauNVO</i>	Baunutzungsverordnung	<i>NHN</i>	Normalhöhennull
<i>BNatSchG</i>	Bundesnaturschutzgesetz	<i>PlanZV</i>	Planzeichenverordnung
<i>BauO NRW</i>	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen	<i>TA-Lärm</i>	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
<i>BRW</i>	Bergisch-Rheinischer Wasserverband	<i>TöB</i>	Träger öffentlicher Belange
<i>BImSchG</i>	Bundesimmissionsschutzgesetz	<i>WA</i>	Allgemeines Wohngebiet
<i>B-Plan</i>	Bebauungsplan	<i>WR</i>	Reines Wohngebiet
<i>BBodSchG</i>	Bundesbodenschutzgesetz		

Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Die gem. nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.2 Im WR sind die nach § 3 Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung.
- 2.2 Gemäß § 19 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungen werden nach §19 Abs. 4 Satz 3 eingeschränkt:
 - 2.2.1 In den WA 1-4 ist bei Einbeziehung der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der Terrassen keine Überschreitung zulässig.
 - 2.2.2 Im WA 1 wird die TG-Fläche bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.
 - 2.2.3 Im WR 1 und WR 2 ist bei Einbeziehung der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der Terrassen keine Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig.
- 2.3 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die Baugebiete festgesetzt, gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung.
- 2.4 Die Trauf- und Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO für die Baugebiete gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung festgesetzt als Höhen über den im Plan festgelegten Bezugspunkten. Innerhalb zusammenhängender Bebauung (bei Reihen- und Doppelhäusern) muss die Trauf- und Firsthöhe der Nachbarbebauung übernommen werden.
- 2.5 Im Bereich Richrather Straße 81 bis 89 ist die Anlage von maximal einem Stellplatz je Wohneinheit zuzüglich einem Besucherstellplatz je 6 Wohneinheiten zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind sowie bei Carports und Garagen die Festsetzungen zur Dachbegrünung umgesetzt werden:
 - 2.5.1 Stellplätze außerhalb der Baufenster sind als offene Stellplätze oder Carports anzulegen und in Richtung Gerhart-Hauptmann-Hof mit Schnithecken oder mit berankten Zäunen zu begrünen. Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
 - 2.5.2 Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
 - 2.5.3 Je Grundstück ist von der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof aus eine maximal 3,5 m breite Zufahrt zur Erschließung notwendiger Stellplätze, Garagen oder Carports zulässig. Die Lage der Zufahrt und die an der Zufahrt freizuhaltenden Sichtdreiecke sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen, um den Schutz von Bäumen und Gehölzen sowie die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.
- 2.6 Für die auf dem Grundstück St-Konrad-Allee 36-42 zusätzlich entstehenden Wohneinheiten ist die Anlage von maximal einem Stellplatz je Wohneinheit zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - 2.6.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen anzulegen und umlaufend mit Schnithecken oder mit berankten Zäunen zu begrünen. An der Zufahrt sind Sichtdreiecke für die Verkehrssicherheit freizuhalten.
 - 2.6.2 Garagen und Carports sind nicht zulässig.
 - 2.6.3 Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung. Innerhalb zusammenhängender Bebauung muss sich die Dachneigung an die Nachbarbebauung anpassen.

- 3.2 Dachflächenfenster sind zulässig, auch mit plan in die Dachfläche eingesetzten Aufkeilrahmen, die eine um bis zu 10° steilere Neigung des Fensters ermöglichen.
- 3.3 Gauben sind ausschließlich in Form von Schleppgauben zulässig. Sie müssen zu First- und Trauflinie einen Abstand von jeweils 0,5m und einen Abstand von mindestens 2,5m zur Dachaußenkante einhalten.
- 3.4 Gauben sind auf unter 50% der Gesamtbreite des jeweiligen Daches in einheitlicher Gestaltung und regelmäßiger Anordnung je Wohngebäude zulässig.
- 3.5 Im WA 3 und WA 4 sind straßenseitig keine Dachgauben zulässig.
- 3.6 Im WR sind Dachgauben nicht zulässig.
4. **Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 16d und 25a BauGB**
 - 4.1 In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
 - 4.2 Die folgenden Flächen sind als Vegetationsflächen z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen und Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:
 - 4.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 4 die Grundstücksfreiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht zuzüglich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (Vorgärten), soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
 - 4.2.2 In allen WA und WR die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen den seitlichen Gebäudekanten und den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie der hinteren Gebäudekante und der hinteren Grundstücksgrenze, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
 - 4.3 Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. Rasengittersteinen) zu befestigen. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Größe und Anlage der Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.
 - 4.4 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (6. Ausgabe 2018 bzw. entsprechend zukünftiger Neuauflagen) durchzuführen.
 - 4.5 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen von baulichen Anlagen, Terrassen, Wegen und anderen zulässigen baulichen Nebenanlagen mit einer mindestens 0,80 m hohen Substratschicht zuzüglich Drainageschicht zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m zuzüglich Drainageschicht zu erhöhen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (6. Ausgabe 2018 bzw. entsprechend zukünftiger Neuauflagen) entsprechen.
5. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
 - 5.1 Im gesamten Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010 in der zurzeit gültigen Fassung anzuwenden (siehe Textliche Hinweise).
 - 5.2 Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x v, mDb, StU 20 gem.

Pflanzliste (s. Textliche Hinweise) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Fällung und Ersatzpflanzung sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

- 5.3 Ist die Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes aus Verkehrssicherheits- oder anderen Gründen erforderlich, ist vorab ein Antrag beim Bauaufsichtsamt zu stellen und mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt die erforderliche Ersatzpflanzung abzustimmen. Eine Nachpflanzung ist vorzugsweise am gleichen Standort, oder wenn dies nicht möglich ist, an einer anderen Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahme ist unmittelbar nach der Fällung bzw. nach Ende der Erd- oder Hochbautätigkeiten oder spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst / Frühjahr) auszuführen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im WA 1 ist bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB im entsprechend gekennzeichneten Bereich ein einheimischer Baum in der Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., mDb, STU 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Die Pflanzung ist spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen. Abgehende Bäume oder Sträucher sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende Vorkehrungen zum Lärmschutz zu beachten.

- 7.1 Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2:2018 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln.
- 7.2 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.
- 7.3 Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) oder mehr beträgt. Die entsprechenden Bereiche sind in der Planzeichnung markiert.

8. Ver- und Entsorgung / Entwässerung gemäß § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG und § 9 Abs. 4 BauGB

In den WA ist das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen und auf privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Die Art der Versickerung ist mit der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.

Textliche Hinweise

1. Lärmschutz

Bei Um- und Neubauten sollen die Grundrisse so gestaltet werden, dass zum Schlafen geeignete Räume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen.

2. Maßnahmen zum Ausschluss artenrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG

- 2.1 Gebäude sind zeitnah vor einem Abbruch oder auch größeren Umbauarbeiten auf eine Nutzung als Lebensstätte durch Fledermäuse und/oder Vögel zu untersuchen.
- 2.2 Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.

2.3 Gebäudeabbrüche sind ausschließlich im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Sollte diese Befristung nicht eingehalten werden können, ist vor Abbruch zusätzlich eine Gebäudekontrolle im Hinblick auf Nistplätze durchzuführen, um die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln oder die Zerstörung von Eiern zu vermeiden.

2.4 Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.

2.5 Baufeldräumungen (Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens) sind ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen, um Verletzungen und / oder Tötungen von Individuen der im Vorhabengebiet vorkommenden Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) zu vermeiden.

3. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010.

4. Pflanzliste

Es sind mittel-bis großkronige standortgerechte Bäume gemäß folgender Liste zu pflanzen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Acer campestre / Feldahorn
- Acer rubrum / Rotahorn
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Corylus colurna / Baumhasel
- Prunus avium / Vogelkirsche
- Quercus cerris / Zerreiche
- Sophora japonica / Schnurbaum
- Tilia cordata / Winterlinde

5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die im LFB getroffenen Minderungsmaßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs (Schutz von Gehölzen und spezieller Wurzelschutz) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Schutz von Gehölzen

Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme gemäß RAS-LG4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil der Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.

7. Spezieller Wurzelschutz

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

8. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahmen müssen Vorkehrungen zum Schutz der durch diesen Bebauungsplan oder durch Baumschutzsatzung geschützten Bäume getroffen werden. Flächen im Kronenbereich dieser Bäume dürfen nicht für Baufahrzeuge oder zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

9. Stellplatzsatzung

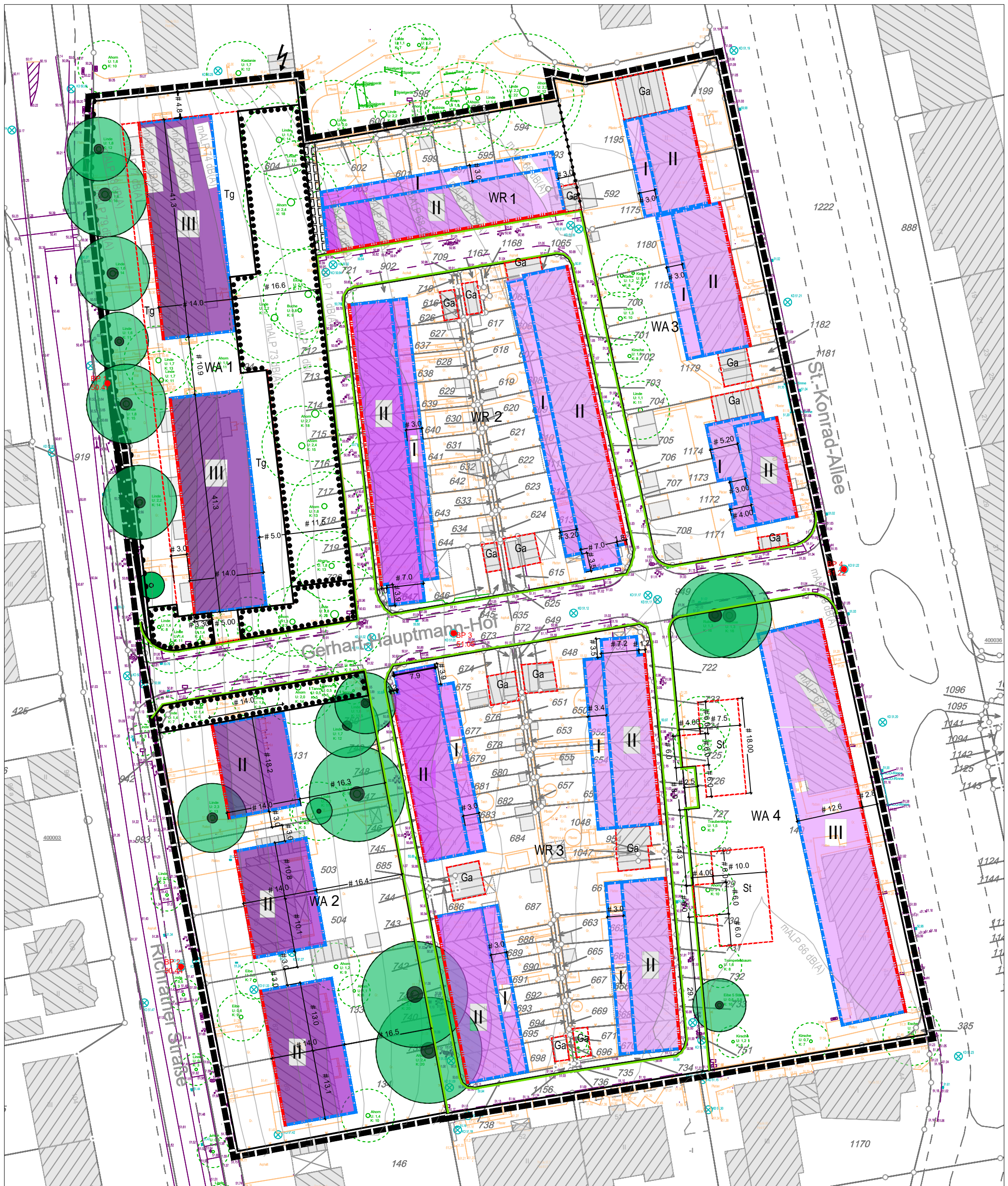
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 (Rechtskraft 24.09.2022).

10. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann 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. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

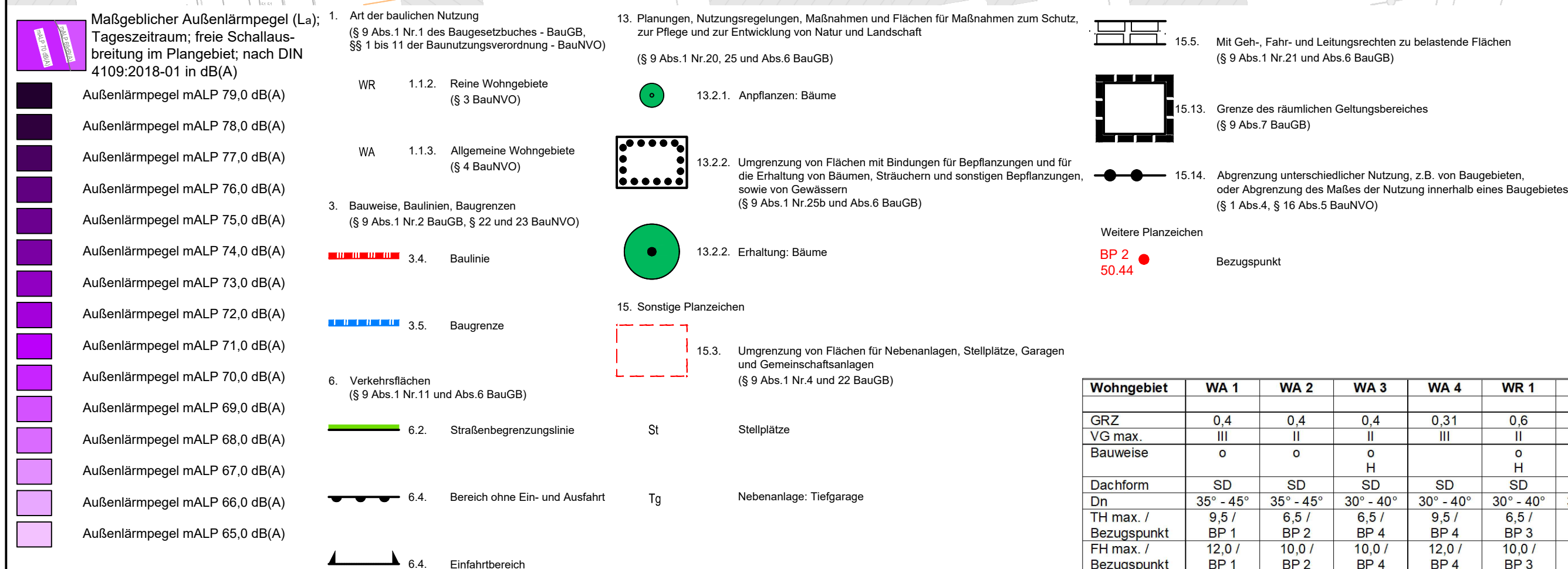
11. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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



Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich "Gerhart-Hauptmann-Hof"

- Entwurf Stand Oktober 2022 -
ohne Maßstab



Textliche Festsetzungen

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

1.1 Die gem. nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Im WR sind die nach § 3 Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung.

2.2 Gemäß § 19 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungen werden nach §19 Abs. 4 Satz 3 eingeschränkt:

2.2.1 In den WA 1-4 ist bei Einbeziehung der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der Terrassen keine Überschreitung zulässig.

2.2.2 Im WA 1 wird die TG-Fläche bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.

2.2.3 Im WR 1 und WR 2 ist bei Einbeziehung der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der Terrassen keine Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig.

2.3 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die Baugebiete festgesetzt, gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung.

2.4 Die Trauf- und Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO für die Baugebiete gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung festgesetzt als Höhen über den im Plan festgelegten Bezugspunkten. Innerhalb zusammenhängender Bebauung (bei Reihen- und Doppelhäusern) muss die Trauf- und Firsthöhe der Nachbarbebauung übernommen werden.

2.5 Im Bereich Richthar Straße 81 bis 89 ist die Anlage von maximal einem Stellplatz je Wohneinheit zuzüglich einem Besucherstellplatz je 6 Wohneinheiten zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind sowie bei Carports und Garagen die Festsetzungen zur Dachbegrünung umgesetzt werden:

2.5.1 Stellplätze außerhalb der Baufenster sind als offene Stellplätze oder Carports anzulegen und in Richtung Gerhart-Hauptmann-Hof mit Schnitthecken oder mit berankten Zäunen zu begrünen. Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

2.5.2 Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2.5.3 Je Grundstück ist von der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof aus eine maximal 3,5 m breite Zufahrt zur Erschließung notwendiger Stellplätze, Garagen oder Carports zulässig. Die Lage der Zufahrt und die an der Zufahrt freizuhaltenden Sichtdreiecke sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen, um den Schutz von Bäumen und Gehölzen sowie die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

2.6 Für die auf dem Grundstück St-Konrad-Allee 36-42 zusätzlich entstehenden Wohneinheiten ist die Anlage von maximal einem Stellplatz je Wohneinheit zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

2.6.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen anzulegen und umlaufend mit Schnitthecken oder mit berankten Zäunen zu begrünen. An der Zufahrt sind Sichtdreiecke für die Verkehrssicherheit freizuhalten.

2.6.2 Garagen und Carports sind nicht zulässig.

2.6.3 Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung. Innerhalb zusammenhängender Bebauung muss sich die Dachneigung an die Nachbarbebauung anpassen.

3.2 Dachflächenfenster sind zulässig, auch mit plan in die Dachfläche eingesetzten Aufkletterrahmen, die eine um bis zu 10° steilere Neigung des Fensters ermöglichen.

3.3 Giebeln sind ausschließlich in Form von Schleppgauben zulässig. Sie müssen zu First- und Trauflinie einen Abstand von jeweils 0,5m und einen Abstand von mindestens 2,5m zur Dachaußenkante einhalten.

3.4 Giebeln sind auf unter 50% der Gesamtbreite des jeweiligen Daches in einheitlicher Gestaltung und regelmäßiger Anordnung je Wohngebäude zulässig.

3.5 Im WA 3 und WA 4 sind straßenseitig keine Dachgauben zulässig.

3.6 Im WR sind Dachgauben nicht zulässig.

4. Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 16d und 25a BauGB

4.1 In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4.2 Die folgenden Flächen sind als Vegetationsflächen z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen und Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

4.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 4 die Grundstücksfreiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht zuzüglich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (Vorgärten), soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

4.3 Zufahrten und Bewegungsräume für die Feuerwehr sind mit dauerhaft wasserundurchlässigen Belagsarten (z.B. Rasengittersteinen) zu befestigen. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Größe und Anlage der Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

4.4 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (6. Ausgabe 2018 bzw. entsprechend zukünftiger Neuausgaben) entsprechen.

4.5 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen von baulichen Anlagen, Terrassen, Wegen und anderen zulässigen baulichen Nebenanlagen mit einer mindestens 0,80 m hohen Substratschicht zuzüglich Drainschicht zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das Tiefgaragensubstrat muss die Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (6. Ausgabe 2018 bzw. entsprechend zukünftiger Neuausgaben) entsprechen.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

5.1 Im gesamten Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010 in der zuletzt gültigen Fassung anzuwenden (siehe Textliche Hinweise).

5.2 Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x v, mDb, StU 20 gem. Pflanzliste (s. Textliche Hinweise) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleiben. Fällung und Ersatzpflanzung sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

Wohngebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WR 1	WR 2	WR 3
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,31	0,6	0,6	0,6
V/G max.	III	II	II	III	II	II	II
Bauweise	o	o	H	o	o	H	H
Dachform	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
Dn	35° - 45°	35° - 45°	30° - 40°	30° - 40°	30° - 40°	30° - 40°	30° - 40°
TH max. / Bezugspunkt	9,5 / BP 1	6,5 / BP 2	6,5 / BP 4	9,5 / BP 4	6,5 / BP 3	6,5 / BP 3	6,5 / BP 3
FH max. / Bezugspunkt	12,0 / BP 1	10,0 / BP 2	10,0 / BP 4	12,0 / BP 4	10,0 / BP 3	10,0 / BP 3	10,0 / BP 3

5.3 Ist die Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes aus Verkehrssicherheits- oder anderen Gründen erforderlich, ist vorab ein Antrag beim Bauaufsichtsamt zu stellen und mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt die erforderliche Ersatzpflanzung abzustimmen. Eine Nachpflanzung ist vorzugsweise am gleichen Standort, oder wenn dies nicht möglich ist, an einer anderen Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahme ist unmittelbar nach der Fällung bzw. nach Ende der Erd- oder Hochbautätigkeiten oder spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst / Frühjahr) auszuführen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im WA 1 ist bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB im entsprechend gekennzeichneten Bereich ein einheimischer Baum in der Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., mDb, STU 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumaß ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Die Pflanzung ist spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen. Abgehende Bäume oder Sträucher sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 5 Ziff.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende Vorkehrungen zum Lärmschutz zu beachten.

7.1 Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2:2018 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln.

7.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im baurechtlichen 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.

7.3 Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) oder mehr beträgt. Die entsprechenden Bereiche sind in der Planzeichnung markiert.

8. Ver- und Entsorgung / Entwässerung gemäß § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG und § 9 Abs. 4 BauGB

In den WA ist das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen und auf privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Die Art der Versickerung ist mit der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.

Textliche Hinweise

1. Lärmschutz

Bei Um- und Neubauten sollen die Grundrisse so gestaltet werden, dass zum Schaffen geeignete Räume auf den lärmabgewandten Gebäudesseiten liegen.

2. Maßnahmen zum Ausschuss artenrechtlicher Verbotstbestände gem. § 44 BNatSchG

2.1 Gebäude sind zeitnah vor einem Abruch oder auch größeren Umbauarbeiten auf eine Nutzung als Lebensstätte durch Fledermäuse und/oder Vögel zu untersuchen.

2.2 Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.

2.3 Gebäudeabbrüche sind ausschließlich im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Sollte diese Befristung nicht eingehalten werden können, ist vor Abruch zusätzlich eine Gebäudekontrolle im Hinblick auf Nistplätze durchzuführen, um die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln oder die Zerstörung von Eiern zu vermeiden.

2.4 Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf festgestellt, ist zu prüfen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen, ob oder welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen erforderlich werden.

2.5 Baufeldräumungen (Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens) sind ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen, um Verletzungen und / oder Tötungen von Individuen der im Vorhabengebiet vorkommenden Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) zu vermeiden.

3. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010.

4. Pflanzliste

Es sind mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume gemäß folgender Liste zu pflanzen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Acer campestre / Feldahorn
- Acer rubrum / Rotahorn
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Corylus colurna / Baumhasel
- Prunus avium / Vogelkirsche
- Quercus cerris / Zerreiche
- Sophora japonica / Schnurbaum
- Tilia cordata / Winterlinde

5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die im LFB getroffenen Minderungsmaßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs (Schutz von Gehölzen und spezieller Wurzelschutz) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Schutz von Gehölzen

Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme gemäß RAS-LG4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil der Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.

7. Spezieller Wurzelschutz

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

8. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahmen müssen Vorkehrungen zum Schutz der durch diesen Bebauungsplan oder durch Baumschutzsatzung geschützten Bäume getroffen werden. Flächen im Kronenbereich dieser Bäume dürfen nicht für Baufahrzeuge oder zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

9. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 (Rechtskraft 24.09.2022).

10. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann 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. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

11. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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



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. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.

Hilden, den 16.08.2022

Planungs- und Vermessungsamt

(Stuhlträger)
Techn. Beigeordneter

Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am . . .20. diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den . . .20.

(Dr. Pommer)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Am . . .20. wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den . . .20.

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

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 . . .20.

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter/in)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 21.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 03.12.2019
Offenlagebeschluss: . . .20
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: . . .20
Offenlage: vom . . .20 bis einschl. . .20

Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich "Gerhart-Hauptmann-Hof"

- Entwurf Stand Oktober 2022 -



1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WR 1.1.2. Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

 3.4. Baulinie

 3.5. Baugrenze

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

 6.2. Straßenbegrenzungslinie

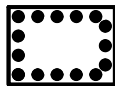
 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 6.4. Einfahrtbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

 13.2.1. Anpflanzen: Bäume

 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

 13.2.2. Erhaltung: Bäume

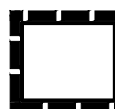
15. Sonstige Planzeichen

 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Tg Nebenanlage: Tiefgarage

 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 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)

Weitere Planzeichen

BP 2  Bezugspunkt
50.44



Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a);
Tageszeitraum; freie Schallaus-
breitung im Plangebiet; nach DIN
4109:2018-01 in dB(A)

	Außenlärmpegel mALP 79,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 78,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 77,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 76,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 75,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 74,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 73,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 72,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 71,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 70,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 69,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 68,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 67,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 66,0 dB(A)
	Außenlärmpegel mALP 65,0 dB(A)

**Legende zum
Bebauungsplan Nr. 264
für den Bereich
"Gerhart-Hauptmann-Hof"
(Entwurf Stand Oktober 2022)**