

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 25.04.2024
AZ.: IV/61.1 Bopp_BPlan 264-00

WP 20-25 SV 61/169

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 264 für einen Bereich zwischen St. Konrad-Allee und Richrather Straße:

**1. Abwägung der Anregungen aus der
erneuten Offenlage**

**2. Bestätigung der Abwägung a.d. frühz.
Beteiligung und Offenlage**

3. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

Rat der Stadt Hilden

15.05.2024

26.06.2024

Vorberatung

Entscheidung

Anlage 1 - Stellungnahme Kreis Mettmann

Anlage 2 - Stellungnahme BUND

Anlage 3 - Stellungnahme Westnetz

Anlage 4 - Stellungnahme StraßenNRW

Anlage 5 - Lage im Stadtgebiet

Anlage 6 - Plangebietsgrenze

Anlage 7 - Begründung

Anlage 8 - Textliche Festsetzungen

Anlage 9 - Planzeichnung Din A3

Anlage 10 - Legende zum Bplan

Anlage 11 - Satzungsplan

Beschlussvorschlag:**1. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss zu den eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:****1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 19.04.2024**

In Bezug auf den Immissionsschutz, Altlasten, Landschaftsplan und die Eingriffsregelung bzw. Umweltprüfung, das Planungsrecht und vom Kreisgesundheitsamt werden keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen mitgeteilt.

In Bezug auf den Artenschutz wird mitgeteilt, dass in den Textlichen Hinweisen zu ergänzen ist, dass die Ergebnisse der Kontrollen der Gebäude auf Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen sind.

Hierzu nimmt die Stadt Hilden wie folgt Stellung:

In den Textlichen Hinweisen Nr. 2.1 und 2.3 wird ergänzt, dass die Ergebnisse der Kontrollen der Gebäude auf Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen sind.

1.2 Schreiben des Landesbüros der Naturschutzverbände (hier: BUND) vom 22.04.2024

Der BUND kritisiert, dass die klimatischen Auswirkungen der Zerstörung der Bodenstruktur durch den Bau einer Tiefgarage nicht betrachtet und berechnet worden seien. Es fehle daher die Basis für eine gerechte Abwägung.

Dies gelte ähnlich auch für die durch die Baumaßnahme verbrauchte Graue Energie (CO₂-Ausstoß) zusätzlich verursachte Klimabelastung.

Er kritisiert auch die Abwägung seiner Stellungnahme aus der Offenlage. In dieser wurde dargestellt, dass die Festsetzungen zur Versickerung einen gegenüber dem bestehenden Baurecht verbesserten Umgang mit im Plangebiet anfallendem Regenwasser ermöglichen.

Der BUND äußert die Befürchtung, dass hier keine sachgerechte Abwägung erfolgt sei, da aus dem B-Plan nicht hervorgehe, wieviel Fläche zusätzlich versiegelt und wie viel Wasserspeicherpotential im Boden vernichtet würde

Er befürchtet zudem, dass die Darstellung der Stadtverwaltung, die durch die Planung ermöglichte Lückenschließung auf dem Grundstück St-Konrad-Allee 36 - 42 stelle in Bezug auf die Störung der Kaltluftströmung keine „wesentliche Beeinträchtigung“ dar, ein Abwägungsfehler sei.

Hierzu nimmt die Stadt Hilden wie folgt Stellung:

Bei der Tiefgaragenausweisung auf den Grundstücken an der Richrather Straße handelt es sich um eine Ausweisung für den Fall einer derzeit nicht absehbaren Aufstockung oder eines Neubaus. Es handelt sich in diesem Bereich um seit Jahrzehnten bebaute Grundstücke mit Gartenutzungen, nicht um unberührte Bodenschichten.

Die klimatischen Auswirkungen der Zerstörung der Bodenstruktur sind nicht berechenbar. Dem Bodenschutz wird durch den Textlichen Hinweis auf den Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen Rechnung getragen. Die textliche Festsetzung Nr. 4.5 setzt für Tiefgaragen eine mindestens 80cm hohe Überdeckung fest. Dies dient der Retention und dem Klimaschutz durch Begrünung und sichert die Gartenfunktion innerhalb des dicht bebauten Umfeldes.

Der CO₂-Ausstoß für Baumaßnahmen kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht quantifiziert werden, die Anregung bezieht sich nicht auf konkrete Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz von Grünflächen, Bäumen und Gehölzen und zur Versickerung. Da bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB vergleichbare Maßnahmen nicht durchgesetzt werden könnten, stellen die getroffenen Vorgaben eine Verbesserung des Umgangs mit Regenwasser im Plangebiet im Falle von Baumaßnahmen dar. Damit wird entsprechend des Planungsziels des Bauleitplanverfahrens zur Erhaltung der Grünflächen, Bäume und Gehölze im Plangebiet beigetragen.

Gemäß städtischem Klimagutachten verlaufen Kaltluftströmungen im Hildener Süden von Ost nach West. Im vorliegenden Fall treffen diese Luftströmungen nicht unvermittelt auf eine neue Bebauung, vielmehr werden Luftströmungen bereits ab der Stadtgrenze Hilden- Solingen durch die bestehende dichte Bestandsbebauung ab- und umgelenkt. Auch direkt gegenüber der möglichen Baulückenschließung an der St.Konrad-Allee stehen heute bereits II- und III-geschossige Wohngebäude.

Daher sind durch die Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof (Ost-West-Richtung) und die unbebauten Grundstücksanteile Durchlüftung und klimatische Funktionen am ehesten gesichert.

Die Querspange Gerhart-Hauptmann-Hof (direkt nördlich des Gebäudes St.-Konrad-Allee 36) und der unbebaute Grundstücksrandstreifen direkt südlich des Gebäudes St.-Konrad-Allee 42 führen von der St-Konrad-Allee bis zur Richrather Straße und können daher stärker zur Durchlüftung beitragen, als die Baulücke zwischen St-Konrad-Allee 38 und 40. Die ermöglichte Schließung der Gebäudezeile auf dem Grundstück St.-Konrad-Allee 36-42 wird daher als unbeedenklich angesehen, eine wesentliche Beeinträchtigung ist nicht erkenntlich.

Weitere neue Themen oder Argumente werden durch das Landesbüro der Naturschutzverbände nicht vorgebracht. Die Anregungen bei den o.g. Themen werden als nicht zutreffend betrachtet, ansonsten zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Neuss - Netzplanung vom 22.04.2024

Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Neuss - Netzplanung hat keine Bedenken gegen die Planung.

Hierzu nimmt die Stadt Hilden wie folgt Stellung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der StraßenNRW vom 23. April 2024

StraßenNRW hat keine Bedenken gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass - auch künftig - aus dem B-Plan gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.

Hierzu nimmt die Stadt Hilden wie folgt Stellung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2
 - a. dass die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 13.12.2022 (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/099) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 13.12.2022 verwiesen.
 - b. dass die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind, als bereits im Beschluss des Rates zur erneuten Offenlage vom 13.03.2024 (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/138) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 13.03.2024 verwiesen.
- 3 den Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof zwischen St-Konrad-Allee und Richrather Straße gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gem. §10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, als Satzung zu beschließen.

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 Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive der Informationen zur Umweltverträglichkeit vom 29.04.2024 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Aufstellung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 264 als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.

Das Plangebiet wird bisher planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Auf dieser Grundlage wurde einer Eigentümerin die Bauvoranfrage zur Verdichtung der Bebauung auf ihrem Grundstück positiv beschieden. Aufgrund von Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern, aus der Politik und sonstiger Bevölkerung gegen diese Nachverdichtung sollte der Bebauungsplan erstellt werden. Ziele der Planung sind der Erhalt der vorhandenen Grünflächen sowie die Schaffung eines planerischen Ausgleichs zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen. Daher soll der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zur Erhaltung von Grünflächen und Freiräumen treffen und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen.

Ablauf des Bauleitplanverfahrens

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 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 wurden 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.

Die Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden geprüft und abgewogen, und am 01.09.2021 wurden dem Stadtentwicklungsausschuss in der Beschlussvorlage WP 20-25 SV 61-034 drei Varianten (davon eine „Nullvariante“, die nur den Bestand sichert) zur Beschlussfassung vorgelegt. Auf dieser Grundlage hat der Stadtentwicklungsausschuss eine geänderte Variante „D“ des städtebaulichen Entwurfs zur weiteren Bearbeitung beschlossen.

Mehrere Gutachten wurden beauftragt und ausgewertet (Artenschutz Stufe 1, Lärmgutachten und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) und der Entwurf auf Grundlage der gutachterlichen Empfeh-

lungen sowie der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Am 13.12.2022 hat der Rat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 264 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen; der Beschluss wurde am 10.01.2023 im Amtsblatt bekanntgemacht. Die Offenlage des Bebauungsplans einschließlich Begründung (Entwurf), Fachgutachten und eingegangener Stellungnahmen wurde vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 im Rathaus durchgeführt. Alle Unterlagen waren auch online zugänglich, worauf in der Bekanntmachung ausdrücklich hingewiesen wurde. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am 19.01.2023 um ihre Stellungnahme gebeten und hatten bis zum 24.02.2023 Gelegenheit, diese einzureichen.

Im Rahmen dieser Offenlage sind nur wenige Bürgerinnen und Bürger zur öffentlichen Auslegung ins Rathaus gekommen. Alle Unterlagen standen auch im Internet jederzeit zur Verfügung. Es sind jedoch keine Stellungnahmen und Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen, so dass nunmehr davon auszugehen ist, dass die vorgelegte Planung von der Öffentlichkeit akzeptiert wird.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage:

Es wurde geprüft, ob die Anzahl öffentlicher Stellplätze für Anwohner und Besucher erhöht werden kann. 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 einer zukünftig möglichen Tiefgarage auf dem Grundstück Richrather Straße 73 - 79 entspannen, es sind jedoch keine entsprechenden Vorhaben bekannt.

Hinsichtlich der rechtlichen Sicherung von Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen auf privaten Grundstücken ist auszuführen, dass es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, die hauptsächlich den Bestand sichert, und keine konkreten Bauvorhaben vorbereitet werden. Deshalb werden Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen nicht auf Ebene des Bebauungsplans gesichert, sondern müssen im Fall eines Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Änderungen im Bebauungsplan nach der Offenlage:

Es wurden Stellungnahmen des Kreises Mettmann und des Tiefbau- und Grünflächenamtes eingereicht, die Änderungen der Planung erforderten.

Die Festsetzung von Sichtdreiecken an den Einfahrten von Stellplatzanlagen wurde ergänzt.

Die Planung wurde im Bereich Richrather Straße 73 - 79 überarbeitet, um einen besseren Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume westlich der Wohngebäude sowie des Erhaltungsbereichs östlich der Wohngebäude zu erreichen. Hierzu wurden die Wohngebäude sowie die Tiefgarage verkleinert, und Textliche Hinweise getroffen zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen, und zum Schutz des Wurzelraum der Bestandsbäume. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und im WA 4 wurde von „maximal III-geschossig“ auf „II - III-geschossig“ geändert, um eine größere städtebauliche Einheitlichkeit bei einer möglichen Neubebauung zu gewährleisten.

Für den Artenschutz muss vor der Fällung von Bäumen eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchgeführt werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Kontrollergebnisse der UNB (fachamt-unb@kreis-mettmann.de) mitzuteilen sind.

Die Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers wurden im Bebauungsplan genauer ausdifferenziert.

Da bei der zeichnerischen Konstruktion des Bebauungsplans festgestellt wurde, dass es im Kataster an verschiedenen Stellen Unstimmigkeiten gab, wurde nach der Offenlage eine zusätzliche Vermessung durchgeführt, und eine Neuzeichnung des Katasters vorgenommen. Auf der neuen Katastergrundlage wurde der Bebauungsplan neu konstruiert, und einige Bemaßungen angepasst. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Gestaltung wurden Firstlinien festgesetzt. Im WA 3 wurde

das Baufenster für eingeschossige Anbauten korrigiert.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lagen teilweise außerhalb des Plangebiets. In der überarbeiteten Fassung beziehen sich die Trauf- und Firsthöhen auf DHHN, wobei die erreichbaren Gebäudehöhen beibehalten wurden.

Erneute Offenlage

Insgesamt ergab sich durch die Änderungen nach der Offenlage, insbesondere durch die Neuzeichnung, die Notwendigkeit, eine erneute Offenlage sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die erneute Offenlage sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat am 13.03.2024 beschlossen und am 27.03.2024 im Amtsblatt bekanntgemacht. Sie wurden vom 08.04.2024 bis einschließlich 22.04.2024 durchgeführt. Die Beteiligung wurde im Rathaus während der Dienststunden und nach Vereinbarung sowie im Internet auf der Webseite der Stadt Hilden durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Offenlage:

Aufgrund der Anregungen des Tiefbauamts werden folgende Ergänzungen in den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen getroffen:

1. Aufgrund des durch die Starkregengefahrenkarte Hilden von 2021 nachgewiesenen Gefahrenpotentials für Überschwemmungen in Teilen des Gebietes (Straßenflächen sowie private Gartenflächen, besonders auf dem Grundstück Richrather Straße 73 - 79) mit einem mittleren Risiko für Schäden an einigen Wohngebäuden bei einem 30-jährigen Modellregen sind Schutzmaßnahmen an den Gebäuden sinnvoll. So sollten insbesondere die Gebäudeeingänge und die Tiefgarageneinfahrt geschützt werden. Auf die Erforderlichkeit von Maßnahmen wird in Form eines Textlichen Hinweises hingewiesen.
2. Bei den Festsetzungen 2.5.1 und 2.6.1 werden Hecken oder berankte Zäune an Stellplätzen gefordert. Um diese Festsetzungen umsetzen zu können, wird eine Festlegung zur Höhe, Pflanzenauswahl und Anzahl der Pflanzen getroffen. Der Textliche Hinweis zur Pflanzenliste wird entsprechend um Heckenpflanzen und Kletterpflanzen ergänzt.
3. In der Textlichen Festsetzung 5.2 zur Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes aus Verkehrssicherheits- oder anderen Gründen wird die Mindestqualität anzupflanzender Ersatzbäume ergänzt.

Alle Änderungen in der Begründung nach der Offenlage sowie nach der erneuten Offenlage sind gekennzeichnet.

Weiteres Verfahren

Da die Änderungen an der Begründung und an den Festsetzungen nach der erneuten Offenlage geringfügig sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist keine weitere erneute Offenlage erforderlich.

Alle dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten und Fachbeiträge stehen im Internet unter folgendem Link zur Verfügung:

<https://www.o-sp.de/hilden/plan?pid=43967>

oder unter Internetadresse www.hilden.de/bplanverfahren (bitte klicken Sie in der Karte das rot markierte Plangebiet Gerhart-Hauptmann-Hof an)

Sollte der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 264 fassen, wird dieser Beschluss im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht und der Bebauungsplan dadurch rechtswirksam.

gez.

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

Klimarelevanz:

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 264 liegt in der Erhaltung der vorhandenen Grün- und Freiflächen in Kombination mit der planerischen Präzisierung der Verdichtungspotenziale der Bebauung.

Insgesamt wird die Freifächensituation im Plangebiet weitgehend geschützt, aus der Planung ergeben sich keine negativen klimarelevanten Änderungen.

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Stadtverwaltung Hilden
Der Bürgermeister
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880

40708 Hilden

Ihr Schreiben IV/61.1 Bplan 264_Bopp
Aktenzeichen 61-1/gön/II-BP264-4a(3)
Datum 19.04.2024

Auskunft erteilt Frau Gönner
Zimmer 3.119
Tel. 02104 99- 2633
Fax 02104 99- 84-2633
E-Mail annika.goenner@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 264
Bereich: Gerhart-Hauptmann-Hof
Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde:

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

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde:

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein HQ 100.

Vermutlich wird der südliche Teil des Plangebietes zukünftig innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Hilden-Karnap liegen. Auswirkungen auf die geplante Entwässerung sehe ich zurzeit nicht.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Hilden zeigt Überflutungen von Teilen des Plangebietes.

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).

...

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

Konto
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD

...

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren aufzustellen und mit der UWB abzustimmen.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde / Altlasten:

Allgemeiner Bodenschutz

Mit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 „Gerhart-Hauptmann-Hof“ beabsichtigt die Stadt Hilden die vorhandenen Grünflächen zu erhalten. Gleichzeitig soll ein planerischer Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen erreicht werden.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Punkt 8) sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde hinreichend. Zusätzlich sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ Anwendung finden.

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.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Das vollständig mit Wohngebäuden bebaute Plangebiet, welches Gegenstand dieses Verfahrens ist, wird derzeit planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Um zum einen die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und zum anderen die zukünftige verdichtende Bebauung zu reglementieren, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem das Plangebiet teils als Allgemeines Wohngebiet und teils als Reines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Im Zuge dieses Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmeinwirkung durch den Straßenverkehr vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sowohl am Tag als auch in der Nacht teils erheblich überschritten werden.

Die Beurteilungspegel im Tagzeitraum lagen an den Fassaden entlang der Richrather Straße zwischen 70 dB(A) und 75 dB(A) und an den der Richrather Straße zugewandten Fassaden in den Pegelbereichen 55 dB(A) bis 60 dB(A) bzw. 5 dB darüber. Dadurch ergeben sich Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 18 dB bzw. 15 dB. Auch an den rückwärtigen Fassaden und Innenfassaden wurden merkliche Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt, allerdings mit Überschreitungen von 3 dB bis 7 dB in geringerem Ausmaß.

In der Nacht zeigt sich bezüglich der Überschreitungen der Orientierungswerte ein sehr ähnliches Bild, die prognostizierten Beurteilungspegel liegen an fast allen Fassaden oberhalb von 45 dB(A). Gesunde Wohnverhältnisse sind in dem Plangebiet folglich nur partiell und eingeschränkt gegeben und lassen Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Aus dem Gutachten wurden die Vorschläge zum Schallschutz, die sich auf passive Lärmschutzmaßnahmen beschränken, da aktive Schallschutzmaßnahmen laut dem Gutachten schwer umzusetzen sind, in die textliche

Festsetzung übernommen. Von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es daher keine weiteren Anregungen. Aus gesundheitlicher Sicht sollten alle Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms ausgeschöpft werden, auch bei Wohngebäuden im Bestand.

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde:

Landschaftsplan

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

Umweltbericht/ Eingriffsregelung

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. Auch Gehölze sind von den Bauarbeiten zukünftig betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung von geschützten Arten entsteht. Um diese Beeinträchtigungen auszuschließen wurden im vorgelegten Artenschutzfachbeitrag verschiedene Vermeidungsmaßnahmen formuliert und eine Untersuchung der Gebäude zeitnah vor einem Abbruch oder auch größeren Umbauarbeiten auf eine Nutzung als Lebensstätte durch Fledermäuse und/oder Vögel festgesetzt. Auch vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen. Die Kontrollergebnisse sind der UNB (fachamt-unb@kreis-mettmann.de) mitzuteilen.

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

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

Es wird begrüßt, dass in die textlichen Hinweise aufgenommen wurde, dass die Kontrollergebnisse der Quartiere bei Baumfällungen der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen sind. Es ist allerdings noch zu ergänzen, dass die Ergebnisse der Kontrollen der Gebäude auf Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel ebenfalls der UNB mitzuteilen sind.

Planungsrecht:

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen und wird im südlichen Bereich vom raumordnungsrechtlichen Ziel Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

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 als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag



Gönner

Stadt Hilden
40721 Hilden

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

und **über das Behörden-Portal OOB**

**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, 22.04.2024

Bebauungsplan Nr. 264, Gerhard Hauptmann Hof
Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen, dass die zukünftige Gestaltung dieses traditionellen Wohngebietes im Rahmen einer Bebauungsplanung – nunmehr mit erneuter Öffentlichkeitsbeteiligung – geplant wird. Dies muss nunmehr unter den verschärften Bedingungen durch das Klimaanpassungsgesetz etc. behandelt werden.

Dies erscheint uns angebracht anlässlich der zunehmend ernsten Warnungen aus der Wissenschaft. Entsprechend wurde mittlerweile auch mehrfach von den höchsten Gerichten wie dem Bundesverfassungsgericht und dem Europäischen Gerichtshof beurteilt.

Hierzu möchten wir zunächst aus Veröffentlichungen der Landesregierung NRW zu der notwendigen Klimaanpassung 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 ob dies auch in der Behandlung der Bauvoranfrage zu berücksichtigen gewesen wäre, lassen wir dahingestellt?.

„Die durch den Bebauungsplanentwurf ermöglichte geringfügige Verdichtung wäre bereits heute gemäß § 34 BauGB zulässig.“

Dies mag für frühere Planungen Gültigkeit gehabt haben, aber wir sind nun einer „neuen Situation“ und einer "neuen Offenlage", in der die aktuellen rechtlichen Entscheidungen zumindest neu abzuwägen sind und auch in der Gewichtung neu zu betrachten sind.

„Durch den Bebauungsplan werden jedoch Festsetzungen zum Schutz von Grünflächen, Bäumen und Gehölzen und zur Versickerung getroffen, die bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB nicht durchgesetzt werden können.“

Die **Festsetzungen von Bäumen und Gehölzen finden wir positiv** und im Einklang mit den neuen Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Allerdings sehen wir den „Schutz der aktuell vorhandenen Grünflächen“ nicht gewährleistet. Die aktuellen Grün-Gartenflächen mit 20 Meter Tiefe hatte in diesem „traditionell dicht bebauten Gebiet“ eine in der Vergangenheit gerade noch ausreichende klimatische Ausgleichsfunktion geboten. Allerdings lassen die neueren klimatischen Entwicklungen das nicht mehr erwarten. Wie auch aus den Lanuv-Daten hervorgeht. Für die durch die vorgesehene Tiefgarage Zerstörung der Bodenstruktur in ihrer klimatischen Auswirkung fehlt jegliche Betrachtung und Berechnung und damit auch die Basis für eine gerechte Abwägung. Dies gilt ähnlich auch für die durch die Baumaßnahme „verbrauchte Graue Energie – CO₂-Ausstoß“ zusätzlich verursachte Klimabelastung.

Die Notwendigkeit dieser Abwägung und die Vermeidung von **unzulässiger Verlagerung der Klimabelastung auf zukünftige Generationen** hat auch das Verfassungsgericht in seiner Entscheidung aus dem Jahr 2021 zum Ausdruck

gebracht. Das gehört deshalb auch in dem von dem NRW-Landtag eingeführten „Klimaaudit“ zwingend dazu, um zu einer sachgerechten Abwägung zu gelangen..

Zu dem Umgang mit in Zukunft zu erwartenden höheren Regenwassermengen findet sich folgende „zukunftsgerichtete Aussage“:

*„Die Festsetzungen zur Versickerung ermöglichen einen gegenüber dem bestehenden Baurecht **verbesserten Umgang** mit im Plangebiet anfallendem Regenwasser.“*

Wie dies mit zusätzlich versiegelter Fläche durch Tiefgarage und Stellplätze begründet werden soll, erschließt sich nicht! Da aus dem B-Plan nicht hervorgeht, wieviel Fläche zusätzlich versiegelt und wie viel Wasserspeicherpotential im Boden vernichtet würde, fehlt einer solchen Aussage jeglicher Nachweis und ist nicht werthaltig. Deshalb ist eine sachgerechte Abwägung ebenfalls nicht nachvollziehbar und somit unbrauchbar.

Die Aussagen und darauf basierenden Abwägungen zu den stadtklimatischen Bedingungen sind nicht ebenfalls nachvollziehbar!

Diese beruhen auf **offensichtlich mittlerweile überholten Gutachten**. Denn dort ist folgendes ausgeführt:

*„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“*

Es wird zur Ausrichtung die **Störung der Kaltluftströmung** jedoch zugegeben::

*„Der Baukörper ist jedoch nicht parallel zur Kaltluftströmung ausgerichtet, **sondern unterbricht die Strömung**.“*

Die **Lückenschließung führt also zur Störung der Kaltluftströmung**, soll aber **keine „wesentliche Beeinträchtigung“** darstellen. Dem können wir nicht folgen und

rügen das angesichts der sich verschärfenden Hitzeprobleme infolge der Klimaerwärmung als Abwägungsfehler.

Wir bezweifeln auch, dass auf dem schmalen Grünbereich und bei objektiver Betrachtung der extrem schmalen Zuwegung - mit ca. 3,5 m Breite - tatsächlich ein Anspruch auf eine Bebauung nach § 34 durchsetzbar gewesen wäre. Nunmehr scheint auch kein Interesse der **Vonovia** an dem ursprünglich geplanten Vorhaben mehr zu bestehen, da die **Vonovia mittlerweile öffentlich erklärt hat, keine Neubaumaßnahmen mehr in Angriff nehmen zu wollen..**

Eine „**Vorratsplanung**“ - wie mit diesem B-Plan – und „**eine Vorrats-Genehmigung**“ ist im BauGB nicht vorgesehen.

Daraus folgernd erscheint es äußerst fraglich, ob sich daraus tatsächlich ein „Planungsschaden“ in wesentlicher Größenordnung konstruieren ließe.

Dass die dort wohnenden Bürger*innen weiter eine fehlende Berücksichtigung ihrer Nachbarinteressen auch in der neuen Vorlage erkennen, ist uns weiter mehrfach mitgeteilt worden. Wir sind gespannt, ob die Offenlage tatsächlich zu weiteren „Einsprüchen“ führen wird. Die betroffenen Bürger*innen haben sich bisher „kampfgeprobt“ gezeigt.

In der Sitzungsvorlage steht folgender Satz, der bereits etwas unterstellt, was erst noch zu untersuchen und nachzuweisen wäre:

*„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:..“*

Das sog. Verdichtungspotenzial wird zwar behauptet, wird aber der Realität in diesem Wohn-Bereich nicht gerecht. Denn die Bedeutung der aktuell vorhandenen Grünflächen und des Luftaustausches in diesem Gebiet für „gesundes Wohnen“ wird nicht hinreichend beachtet. 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, objektive Sicht von Verwaltung und dem Rat der Stadt Hilden. **Diese wurde auch in der letzten Kommunalwahl von der großen Mehrheit der Parteien „versprochen“.**

Mit Blick auf die oben zitierte **neue Gesetzeslage zur Klimaanpassung** 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.“* **Selbst Carports auch mit Dachbegrünung sind mit Eingriffen in den Boden und dortigen „Versiegelungen“ verbunden und deshalb kritisch zu betrachten, soweit kein Ausgleich möglich ist.**

Ein weiterer Kritikpunkt auch des jetzigen Entwurfes ist, dass die Erschließungs- und Verkehrssituation offensichtlich nicht hinreichend untersucht wurde. Bei einer Wegebreite von nur 3,4 bis 3,5 m (gemessene Asphaltdeckenbreite) dürften selbst die dort nunmehr geplanten Stellplätze/Carports zusätzliche **Probleme für Kinder und ältere Bewohner*innen mit sich bringen**. Deshalb ist auch diese Planung abzulehnen, zumal die **weitere Bevorzugung des Autoverkehrs** ohnehin bei der Umsetzung **von neuen Mobilitätskonzepten keinen Raum mehr haben darf und soll**.

Auch der dort auf der Seite der bestehenden Häuser als „Bürgersteig“ dargestellte Streifen von nur ca **0,5 m Breite kann nicht als nutzbarer Gehweg** bezeichnet werden. Zumal sich dort auch noch 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 sinnvoll und verträglich realisiert werden sollte. Es wären zusätzlich unangenehme bis gefährliche Situationen – insbesondere für Familien mit Kindern – zu befürchten. Dies sollte aber durch eine vorausschauende Planung gerade vermieden werden.

Die **Planung der Tiefgarage sehen wir – wie oben bereits ausgeführt – äußerst kritisch** und lehnen dies ab. Wir setzen darauf, dass **auch dies von der Vonovia aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ohne hin zu den Akten gelegt wird**,

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dieter Donner für den BUND Hilden

Erstellt von: Lisa Thalhofer E-Mail sendenE-Mail senden am: 09.04.2024, Aktenzeichen:
264-00 Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Mitteilung.

Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange geprüft.

Anbei unsere Stellungnahme:

Gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Einwände.

Unsere vorhandenen Telekommunikationsleitungen sollen jedoch bestehen bleiben, diese befinden sich im Randbereich des aufgezeigten Planbereichs.

Sie liegen in der Straße und im Gehweg der Richrather Straße.

Vor Beginn etwaiger Bauarbeiten bitten wir Sie, die genauen Pläne der vorhandenen Kabel über unsere Online Planauskunft <https://bauauskunft.westnetz.de> zu beantragen.

Freundliche Grüße

Stellungnahmen RZ Neuss

Westnetz GmbH

Regionalzentrum Neuss

Collingstraße 2, 41460 Neuss

mailto: liegenschaften-rz-neuss@westnetz.de

Geschäftsführung: Jochen Dwertmann, Dr. Jürgen Grönnert, Dr. Patrick Wittenberg

Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr. HRB 30872

USt-IdNr. DE325265170

Von: Alexander.Koch@strassen.nrw.de <Alexander.Koch@strassen.nrw.de>

Gesendet: Dienstag, 23. April 2024 15:18

An: Planung <Planung@hilden.de>

Betreff: Bebauungsplan Nr 264, Gerhard Hauptmann Weg

Mein Zeichen: L403/8,2/2302/54.03.06/RB/40400/AK/72-24

Zeichen: IV/61.1 Pplan 264_Bopp

Sehr geehrte Frau Bopp,

vielen Dank für Ihr Schreiben zum Bebauungsplan 264 vom 08.04.2024, das zuständigkeitshalber an mich weitergeleitet wurde.

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Bedenken.

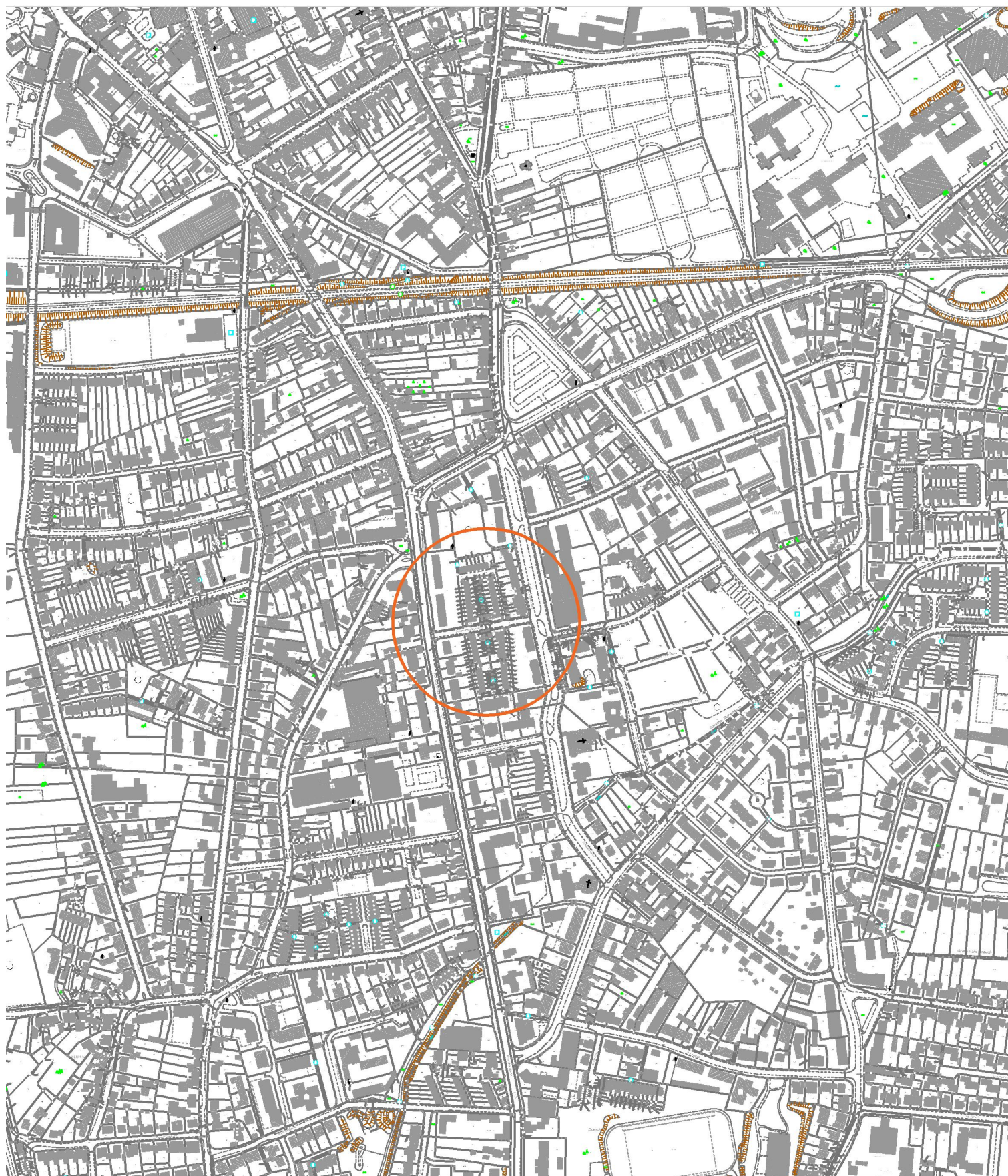
Ich weise darauf hin, dass aus dem B-Plan / der B-Plan-Änderung heraus gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können, auch künftig nicht.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Alexander Koch



Plangebiet Gerhart-Hauptmann-Hof

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

©

Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt





Plangebiet Gerhart-Hauptmann-Hof

Flurkartenausschnitt ohne Maßstab

©

Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



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

Begründung (mit Informationen zur Umweltverträglichkeit)



Entwurf

Stand: 26.10.2022 ~~20.12.2023~~ 29.04.2024

Änderungen nach der Offenlage sind *kursiv* dargestellt, Löschungen sind durchgestrichen.

Änderungen nach der Erneuten Offenlage sind *kursiv* dargestellt.

Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

Stand: 26.10.2022 20.12.2023 29.04.2024.....	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	11
7.1 Teilbereich Richrather Straße 73 - 79	11
7.2 Teilbereich Richrather Straße 81 - 89	11
7.3 Teilbereich Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50.....	11
7.4 Teilbereich St-Konrad-Allee 12-34.....	12
7.5 Teilbereich St-Konrad-Allee 36-42.....	12
7.6 Gestalterische Festsetzungen	12
7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	14
8 Planinhalte und Festsetzungen.....	19
8.1 Richrather Straße 73 - 79	19
8.2 Richrather Straße 81 - 89	19
8.3 Gerhart-Hauptmann-Hof 1-50	20
8.4 St-Konrad-Allee 12-34	21
8.5 St-Konrad-Allee 36-42	21
8.6 Festsetzungen	22
8.6.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
8.6.2 Maß der baulichen Nutzung	23
8.6.3 Bauweise und Festsetzungen zur Gestaltung:	24
8.6.4 Ver- und Entsorgung	25

Infrastruktur	25
Entwässerung	25
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	27
8.7 Erschließung und Verkehr	28
8.8 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen und Müllplätze	28
9 Umweltinformationen	29
9.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation	29
9.2 Boden, Altlasten und Wasser	31
Boden	31
Altstandort / Altlasten	32
Wasser	32
9.3 Klima und Luft	32
9.4 Kultur- und Sachgüter	33
9.5 Landschaftsschutz	33
9.6 Auswirkungen auf den Menschen	33
9.7 Wechselwirkungen	34
10 Bodenordnungsmaßnahmen	34
11 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	34
12 Zeitpunkt für die Umsetzung	35
Gutachten	35
Abkürzungen:	35
Quellen	
Abkürzungen	

1 Gesetzesgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß folgender Rechtsnormen:

- § 9 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

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 (Flur 62, Flurstück 604) zwischen der Straße Gerhart-Hauptmann-Hof und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Spielplatz 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 Südenende 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~~ *der Querspange* 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

Haupteerschließungsstraßen

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.

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

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

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

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~~ *Regionalplan Düsseldorf 2022*) 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 *noch* 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~~ *verdichtenden Bebauung* 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 werden~~ planungsrechtliche Festsetzungen zur Erhaltung von Grünflächen und Freiräumen getroffen ~~werden~~. Außerdem ~~wird~~ *wurde* geprüft, welche gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

5 Planungsinstrument

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

Trotz der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten dieser Verfahrensart ~~wird~~ *wurde* 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~~ *wurde* 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~~ *wurden* 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
13.12.2022	<i>Beschluss der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlagebeschluss)</i>
10.01.2023	<i>Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses</i>
23.01.2023 - 24.02.2023	<i>Offenlage des Bebauungsplans</i>
19.01.2023 - 24.02.2023	<i>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</i>
13.03.2024	<u><i>Beschluss der erneuten Offenlage sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</i></u>
27.03.2024	<u><i>Bekanntmachung des Beschlusses der erneuten Offenlage</i></u>
08.04.2024 - 22.04.2024	<u><i>erneute Offenlage des Bebauungsplans sowie erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</i></u>

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 *der Öffentlichkeit* eingebrachten Stellungnahmen am 01.09.2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Nach der Offenlage der Planung ergab sich die Notwendigkeit einer Überarbeitung, die teilweise die Grundzüge der Planung betrifft. Daher ~~mus~~ musste eine erneute Offenlage durchgeführt werden.

Diese Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung:

- es wurde festgestellt, dass die Plangrundlage in Teilen des Plangebietes nicht geometrisch eindeutig war. Diese Bereiche mussten neu vermessen werden. Es wurde eine neue Plangrundlage erstellt und die Bemaßung wurde überarbeitet.*
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und im WA 4 wurde von „maximal III-geschossig“ auf „II - III-geschossig“ geändert.*
- Im WA 1 wurde die für die Tiefgarage zulässige Fläche aus Gründen des Baumschutzes verkleinert (die westliche Grenze wurde auf die Baulinie des Hauptgebäudes verlegt). Die zulässige Bautiefe der Hauptbaukörper wurde von 14,0m auf 12,0m verkleinert.*

Des Weiteren wurde die Planung in folgenden Punkten geringfügig korrigiert bzw. zur Klarstellung überarbeitet:

- Im WA 3 wurde das Baufenster für eingeschossige Anbauten korrigiert.*
- Die Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lagen teilweise außerhalb des Plangebiets. In der überarbeiteten Fassung beziehen sich die Trauf- und Firsthöhen auf DHHN, wobei die erreichbaren Gebäudehöhen beibehalten wurden.*
- Zur Sicherstellung der städtebaulichen Gestaltung wurden Firstlinien festgesetzt.*
- Im WA 1 grenzen die Fläche für die Tiefgarage und die Fläche für den Baumschutz direkt aneinander. Dies war im Offenlageplan nicht eindeutig erkennbar, und wurde daher in der Zeichnung korrigiert.*
- Weitere geringe Ergänzungen bzw. Korrekturen der textlichen Festsetzungen und Hinweise sind im Kapitel 8 (Planinhalte und Festsetzungen) jeweils kursiv gekennzeichnet.*

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, *und eine Firstlinie festgesetzt.*

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 sowie die hierfür zu nutzenden Arten und Mindestqualitäten der Bäume 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 *durch größere Baufenster, die beispielsweise Anbauten an den Bestand ermöglichen. Die Geschossigkeit der Gebäude wird beibehalten.* 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. *Die Deckung des Stellplatzbedarfs für die bereits vorhandenen Wohnungen wäre nur durch großflächige Versiegelung des Grundstücks oder eine Tiefgarage zu erreichen. Eine Tiefgarage könnte nur im Fall einer Neubebauung gebaut werden, diese jedoch aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen ist. Die großflächige Versiegelung zugunsten einer großen Stellplatzanlage wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.* Für den Fall einer ergänzenden Bebauung soll jedoch 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 *bis zu* 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~~ das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN).

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 *Dach*-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.

Es werden zudem Firstlinien sowie der Grad der zulässigen Dachneigung in allen Wohngebieten festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass eine mögliche Neubebauung sich auch im Hinblick auf die Dachgestaltung gestalterisch einpasst.

Es wird für die allgemeinen Wohngebiete sowie für die Gebiete WR 1 und WR 3 eine offene Bauweise festgesetzt, da die Länge der Gebäude bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils 50m unterschreitet, und die Siedlungsform erhalten bleiben soll. Im Gebiet WR 2 wird keine offene Bauweise festgesetzt, da die Länge der Hausgruppen im Bestand 50m überschreitet. Da die Unterbrechung der Hausgruppen gegebenenfalls unschädlich wäre, wird keine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung von Hausgruppen in allen WR sowie im WA 3 gewährleistet die Erhaltung der Siedlungsform und die städtebauliche Einbindung von Ersatzneubauten in ausreichendem Maß.

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 73-79 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 (*Richrather Straße / Verbindungsstraße*) 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.

Die im Schallschutzgutachten ermittelten Isophone werden in der Planzeichnung dargestellt. Eine farbige Nebenzeichnung veranschaulicht den auf den jeweiligen Flächen erforderlichen Schallschutz.

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~~ der 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. Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen. 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. Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen.
- Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen. Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen. 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 „*Baustraße*“ 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 *zwei- bis* dreigeschossige Bebauung festgesetzt, die die gegebene Bauflucht einhält. Die *maximale* Höhe der Bebauung orientiert sich an der nördlich angrenzenden Bebauung der Richrather Straße. *Die Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung ermöglicht Varianten einer künftigen Neubebauung und gewährleistet die städtebauliche Einbindung in Bezug auf die Geschossigkeit.*

Es werden entlang der Richrather Straße Baulinien festgesetzt, sowie seitliche und rückwärtige Baugrenzen. Die *14,0-12,0m* tiefen Baufenster ermöglichen eine moderne Neubebauung, oder Anbauten an den Bestand. Auch *maximale* 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. *Die westliche Grenze der Fläche für die Tiefgarage im WA 1 wurde aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Richrather Straße auf die Baulinie des Hauptgebäudes gelegt, die östliche Grenze der Tiefgarage grenzt an die Fläche für den Baumerhalt.*

Für das WA 1 wird die Erstellung von Spundwänden im Zuge der Errichtung der Tiefgarage auf deren Ost- und Südseite festgesetzt.

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~~ *sollen werden* 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 mit Hecken oder berankten Zäunen zu begrünen. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung der Stellplätze und Carports sollen sich die Anlagen gut einfügen, und das grün geprägte Stadtbild erhalten werden. *Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.*

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 dichten ~~bauten~~ 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 erfolgversprechenden 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 Reihenhauseinheiten 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 Gebäudefreiflächen nach sich ziehen, und damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Es werden Festsetzungen zur Eingrünung mit Hecken oder mit berankten Zäunen getroffen, damit sich die Anlagen gut einfügen, und um das grün geprägte Stadtbild zu erhalten. *Für die Verkehrssicherheit sind an der Zufahrt Sichtdreiecke freizuhalten, und seitliche Einbauten und / oder Anpflanzungen dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80$ m zu beschränken. Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.*

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 Ruhezonen 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 mindestens 80cm 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. *Straßenabseitig wird auf ganzer Gebäudebreite ein eingeschossiges Baufenster ausgewiesen, welches den Anbau von Wintergärten oder sonstigen kleinen Räumen zulässt, um eine geringe Erweiterung des Wohnraums zu ermöglichen, diese sind an einigen Gebäuden bereits vorhanden. Die Bautiefe der eingeschossigen Anbauten beträgt zwischen 3,0m und 3,40m, und richtet sich*

damit nach den an der jeweiligen Hausgruppe bereits vorhandenen Anbauten. Zusätzlich sind an den an die Querspanne Gerhart-Hauptmann-Hof grenzenden Reihenhäusern zweigeschossige Anbauten möglich, wie bereits am Gebäude Gerhart-Hauptmann-Hof 28 vorhanden.

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	2-3	0,4	1,2
WA 2	zwingend 2	0,4	0,8
WA 3	zwingend 2	0,4	0,8
WA 4	2-3	0,4	1,2
WR 1-3	zwingend 2	0,6	1,2

Tauf- 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~~ DHHN. Da die Trauf- und Firsthöhen im Bestand je Reihenhausezeile 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.

Als maximale Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt:

Wohngebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WR 1-3
<i>TH (max.) ü. DHHN</i>	60,0	56,9	57,7	60,7	57,6
<i>FH (max.) ü. DHHN</i>	62,5	60,4	61,2	63,2	61,1

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.

Es wird eine dem Bestand entsprechende Dachneigung von 35°- 45° in den Gebieten WA 1 und 2 festgesetzt, sowie eine Dachneigung von 30°- 40° in den übrigen Gebieten.

Abweichend hiervon wird die Dachform der Anbauten in den reinen Wohngebieten WR 1-3 als Flachdach mit maximal 15° Dachneigung festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Dachneigung innerhalb zusammenhängender Bebauung an die Nachbarbebauung angepasst werden muss, um ein einheitliches Bild zu erhalten.

Es wird für die allgemeinen Wohngebiete sowie für die Gebiete WR 1 und WR 3 eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung „Hausgruppe“ (H) wird in den Gebieten WR 1-3 und WA 3 festgesetzt.

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 sollte nach Möglichkeit~~ das anfallende Regenwasser dann in Anlehnung an § 44

Landeswassergesetz dezentral auf den Grundstücken gemeinwohlverträglich ~~zu versickern versickert werden.~~ Dies kann beispielsweise über die belebte Bodenzone einer Muldenversickerung oder einer Rohr-/ Rigolenversickerung erfolgen. ~~Einzelheiten sind mit der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.~~

~~Hier von~~ Von dieser Möglichkeit ausgenommen ~~wird ist insbesondere~~ 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 würde~~ 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.~~

Eine allgemeine Versickerungspflicht wird jedoch nicht festgesetzt, da der Bebauungsplan hauptsächlich den Bestand sichert, und die planungsrechtlich künftig mögliche Neubebauung bereits gemäß § 34 BauGB zulässig wäre. Daher werden bezüglich des Umgangs mit durch bauliche Maßnahmen neu hinzukommenden Regenwassers für die einzelnen Bereiche des Plangebiets unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Einleitung zusätzlichen Regenwassers in den Kanal aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Daher ist das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen und auf privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

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.

Eine in diesem Bereich durchgeführte Untersuchung hat mittels zweier Rammkernsondierungen und Versickerungsversuchen den Bodenaufbau, den Grundwasserstand ermittelt und die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen. Die Bohrungen wurden unmittelbar an der westlichen Grenze des Grundstücks St-Konrad-Allee 36 - 42 auf Höhe der Häuser Gerhart-Hauptmann-Hof 31 und 45 vorgenommen (geotec Neuss, Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, 20.06.2023).

Ein konkretes Entwässerungskonzept ist im Genehmigungsverfahren zu erstellen, mit der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist neben der TG und dem zu erhaltenden umfangreichen Baumbestand keine Möglichkeit zur Versickerung des hinzukommenden Niederschlagswassers vorhanden. Das hinzukommende Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zurückzuhalten und verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Konzept zu den Maßnahmen zur Retention ist im Genehmigungsverfahren zu erstellen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 bestehen nur geringe bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, so dass nur geringe zusätzliche Regenwassermengen auf den Dächern oder Terrassen anfallen können. Hier wird daher keine allgemeine Versickerung gefordert.

Hiervon ausgenommen wird auch der Bereich der Reihenhäuser Gerhart-Hauptmann-Hof 1 - 50 (Reine Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3), 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.

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. Dies betrifft insbesondere das WA 1 und das WR. Daher wird vorsorglich textlich darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen Schutzmaßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu prüfen sind. Dies bezieht sich insbesondere auf die Gestaltung der Gebäudeeingänge sowie der Tiefgarageneinfahrt.



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.

Für das WA 1 wird zusätzlich die Erstellung von Spundwänden im Zuge der Errichtung der Tiefgarage auf deren Ost- und Südseite festgesetzt, um den Erhalt der Bäume in den hier festgesetzten Flächen zum Baumerhalt zu gewährleisten.

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 Festsetzung zum~~ *Der bereits dargestellte Ausschluss* von Steingärten wird gemäß § 9 (1) Nr. 16d, 20 und 25a BauGB ~~ausgeschlossen festgesetzt~~, 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.

Es wird für das ganze Plangebiet textlich darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Bäumen, Tieren und Vegetation während der Baumaßnahmen die DIN-Norm 18920 und die RAS-LP 4 eingehalten werden müssen.

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 Schnitthecken einzugrünen. *Die Anzahl und Mindestqualität der Pflanzen wird festgesetzt, die Arten werden im Textlichen Hinweis ‚Pflanzenliste‘ vorgegeben.*

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. *Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass im WA 4 ausschließlich für hinzukommende Wohnungen Stellplätze im Umfang von 1 Stellplatz je WE nachzuweisen sind.*

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 baumbestanden Rasenflächen werden (teils 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.

Aufgrund der im WA 1 für eine Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern erforderlichen Tiefgarage und dem gewünschten Erhalt der bestehenden gebietsprägenden Baumkulisse wird für diesen Bereich ein zusätzlicher Textlicher Hinweis getroffen, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die Tiefgarage und ihrer Zufahrt auf der Ost- und Südseite Spundwände herzustellen sind. Hierdurch sollen die Wurzelräume der zu erhaltenden Bäume geschützt werden.

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 *im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag* keine weiteren 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.

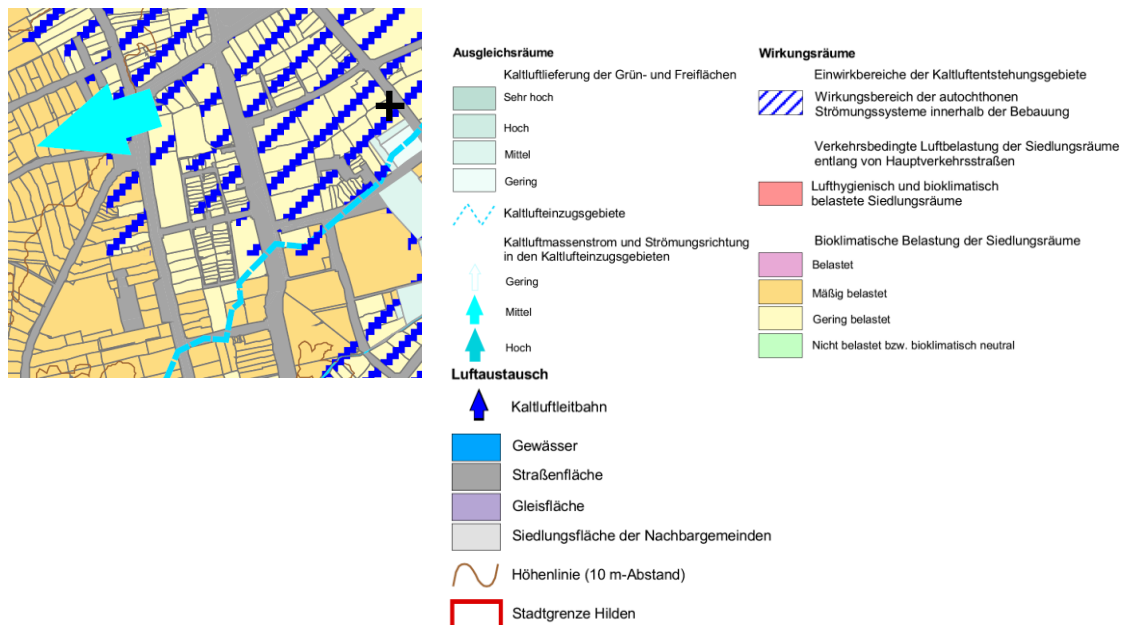
Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotop (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das 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~~ *möglicherweise* 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 *möglicherweise* nach § 42 BauGB ein Recht auf „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“. Die Höhe der Entschädigung *würde in diesem Fall bemessen werden*. ~~bemisst sich~~ nach dem durch die Einschränkung des Baurechts für die Bauherrin eingetretenen Schaden *bemessen werden*.

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.

Aus diesem Grund wurde ein möglicher Anspruch auf den Ersatz eines eingetretenen Planungsschadens untersucht:

Die Frist von 7 Jahren beginnt zu dem Zeitpunkt, an dem das Baurecht in dem jeweiligen Bereich rechtsgültig wurde. Die Bebauung war den historischen Luftbildern gemäß spätestens in den 60er Jahren in diesem Bereich vollständig (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 264 und angrenzende Bereiche), so dass die Frist entsprechend noch in den 60er Jahren abgelaufen ist.

Aus diesem Grund wurde in der rechtlichen Prüfung des Anspruchs auf den Ersatz eines Planungsschadens gemäß Baugesetzbuch festgestellt, dass ein Planungsschaden aufgrund der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 264 wahrscheinlich nicht entsteht.

Eine endgültige Einschätzung der rechtlichen Situation in Bezug auf einen möglichen Planungsschaden ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich.

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~~ ~~20.12.2023~~ 29.04.2024

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
- *geotec GmbH Neuss, Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Bebauungsplan Nr. 264 Gerhart-Hauptmann-Hof, Juni 2023*

Abkürzungen:

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

Änderungen nach der erneuten Offenlage werden kursiv dargestellt.

Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Die gemäß § 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 in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.4. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhen über DHHN für die Baugebiete gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung festgesetzt. 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 Schnitthecken oder mit berankten Zäunen zu begrünen. Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

 - *Einzeilige Strauchhecken: zu verwenden sind je lfd. Meter 3 verpflanzte Heckenpflanzen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, (gem. Pflanzenliste Schnitthecken, s. Textliche Hinweise). Für Hecken gilt keine Höhenbeschränkung, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten.*
 - *offene Einfriedung wie Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen.*

Bei Hecken sind zu verwenden: je lfd. Meter 3 verpflanzte Heckenpflanzen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, (gem. Pflanzenliste Schnitthecken, s. Textliche Hinweise). Für Hecken gilt keine Höhenbeschränkung, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten. Bei Kletterpflanzen sind zu verwenden: mindestens 1 Pflanze mit mindestens 3 Trieben pro Pflanze je lfd. Meter (gem. Pflanzliste Kletterpflanzen).
 - 2.5.2. 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 freizuhaltenen 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. Seitliche Einbauten und / oder Anpflanzungen sind dauerhaft auf eine Höhe von $\leq 0,80$ m zu beschränken.

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- *Einzeilige Strauchhecken: zu verwenden sind je lfd. Meter 3 verpflanzte Heckenpflanzen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, (gem. Pflanzenliste Schnitthecken, s. Textliche Hinweise). Für Hecken gilt keine Höhenbeschränkung, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten.*

- *offene Einfriedung wie Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen.*

Bei Hecken sind zu verwenden: je lfd. Meter 3 verpflanzte Heckenpflanzen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, (gem. Pflanzenliste Schnitthecken, s. Textliche Hinweise). Für Hecken gilt keine Höhenbeschränkung, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten. Bei Kletterpflanzen sind zu verwenden: mindestens 1 Pflanze mit mindestens 3 Trieben pro Pflanze je lfd. Meter (gem. Pflanzliste Kletterpflanzen).

2.6.2. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

2.6.3. Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

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) 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.

4.2.2. 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 sowie Zuwegungen, nicht überdachte Stellplätze 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 Nrn. 20 und 25 BauGB

- 5.1. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung, sie sind in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x v, mDb, StU 20 gem. Pflanzenliste 1 (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.
- 5.2. 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. *Die Bäume sind in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x v, mDb, StU 20 gem. Pflanzenliste (s. Textliche Hinweise) zu ersetzen.*

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 und in der Bezeichnung farbig dargestellt.

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

Im WA 4 ist das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen und auf privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

Ein konkretes Entwässerungskonzept ist im Genehmigungsverfahren zu erstellen, mit der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und durch eine wasserrechtliche Erlaubnis genehmigen zu lassen.

Im WA 1 ist das hinzukommende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Konzept zu den Maßnahmen zur Retention ist im Genehmigungsverfahren zu erstellen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

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. *Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen.*
- 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. *Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen.*
- 2.4. Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen. Die Kontrollergebnisse

sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen. 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. Pflanzenliste

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

Schnitthecken

- *Hainbuche* *Carpinus betulus*
- *Rotbuche* *Fagus sylvatica*
- *Weißdorn* *Crataegus monogyna*
- *Feldahorn* *Acer campestre*

Kletterpflanzen

- *Wilder Wein* *Parthenocissus tricuspidata Veltchii* / *Parthenocissus quinquefolia*
- *Kletterhortensie* *Hydrangea petiolaris*
- *Gewöhnliche Waldrebe* *Clematis vitalba*
- *Geißblatt* *Lonicera heckrottii*
- *Immergrünes Geißblatt* *Lonicera henryi*

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 DIN-Norm 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und RAS-LP 4, 1999: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Um im WA 1 den Erhalt und Schutz der Bäume außerhalb der Tiefgarage und

ihrer Zufahrt zu gewährleisten, müssen im Zuge der Errichtung der Tiefgarage auf der Ost- und Südseite Spundwände hergestellt werden. Die Lage und Beschaffenheit sind im Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

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. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist die DIN 19639 („Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu berücksichtigen.

9. Stellplatzsatzung

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

Aus städtebaulichen Gründen sind abweichend hiervon im WA 4 ausschließlich für hinzukommende Wohnungen Stellplätze nachzuweisen, im Umfang von 1 Stellplatz je WE.

10. Kampfmittel

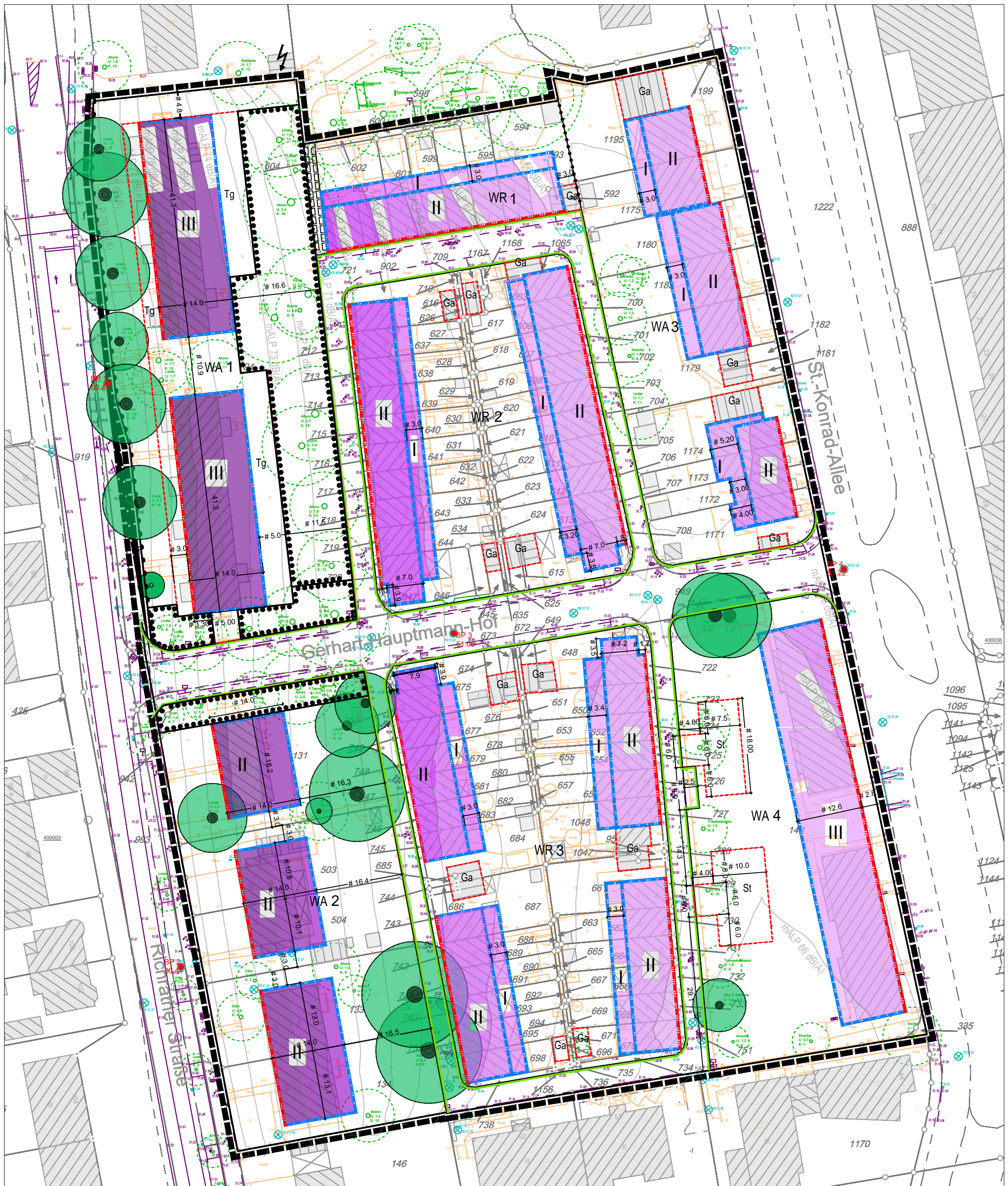
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige 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.

12. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu prüfen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Gestaltung der Gebäudeeingänge sowie der Tiefgarageneinfahrt.



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

- Entwurf Stand Oktober 2022 -
ohne Maßstab

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)

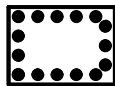
 6.2. Straßenbegrenzungslinie

 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

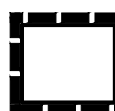
15. Sonstige Planzeichen

 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

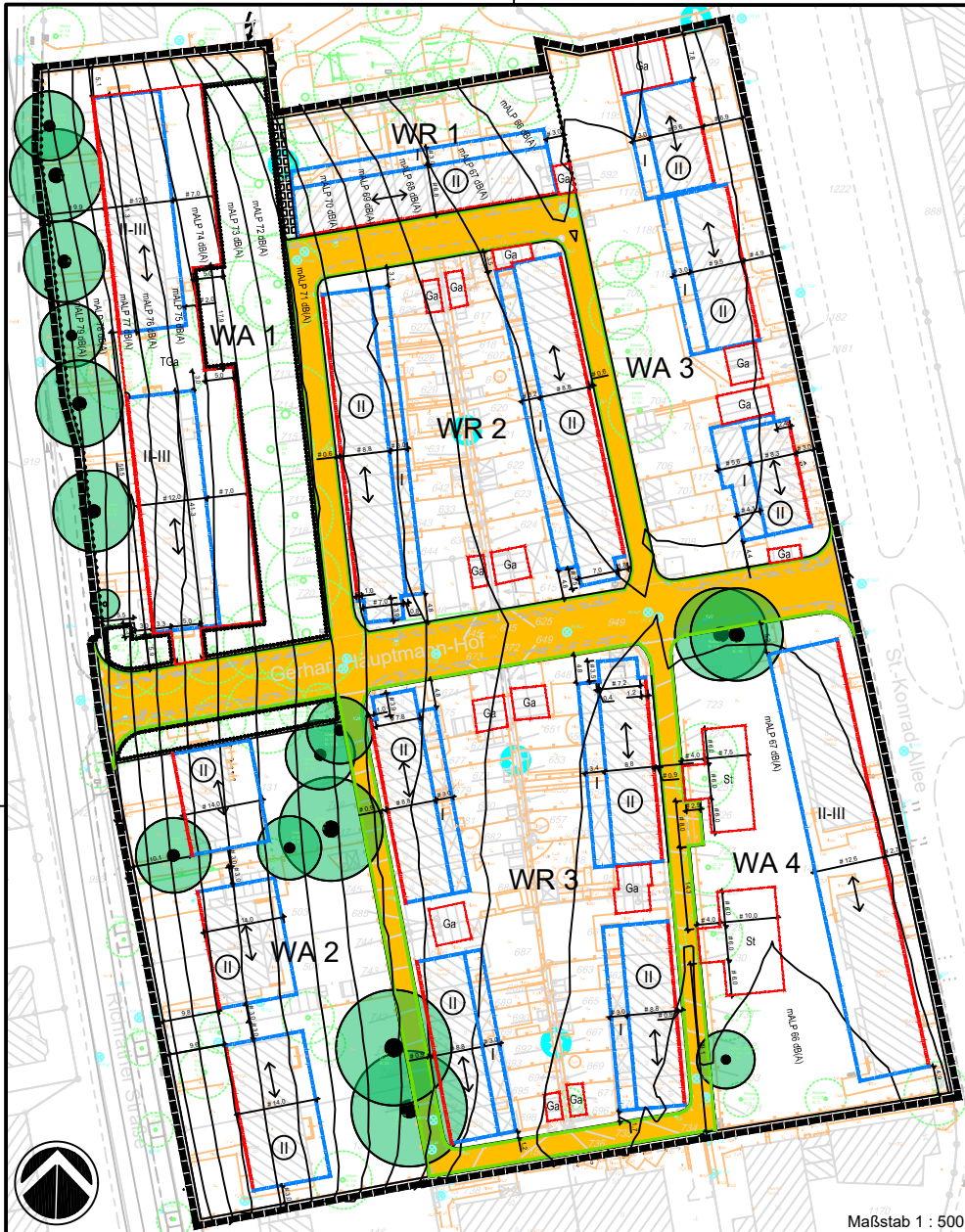
BP 2  Bezugspunkt
50.44



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)**



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

WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

04 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
Grundflächenzahl
Zahl Vollgeschosse, Mindest-/ Höchstmaß
Zahl Vollgeschosse, zwingend
Traufhöhe, als Höchstmaß
Firsthöhe, als Höchstmaß

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

0 offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahtbereich

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)

Anpflanzen: Bäume
Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
TGA Tiefgarage
Geh., Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes

Maßstab 1 : 500

- Textliche Festsetzungen**
- Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**
1.1 Die gemäß § 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.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, gemäß Nutzungs-tabelle 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 fest-gesetzten GRZ zulässig.
2.3 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die Baugeliete in der Planzeichnung festgesetzt.
2.4 Die Trauf- und Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhen über DHNN für die Baugeliete gemäß Nutzungstabelle in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb zusammenhängender Bebauung (bei Reihen- und Doppelhäusern) muss die Trauf- und Firsthöhe der Nachbarbebauung übernommen werden.
2.5 Im Bereich Richtrather Straße 81 bis 89 ist die Anlage von maximal einem Stellplatz je Wohneinheit zusätzlich 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.
2.5.2 Im Bereich Richtrather Straße 81 bis 89 ist die Anlage von maximal einem Stellplatz je Wohneinheit zusätzlich einem Besucherstellplatz je 6 Wohneinheiten zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
- offene Einfriedung wie Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen.
Bei Hecken sind zu verwenden: je lfd. Meter 3verpflanzte Heckpflanzungen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, (gem. Pflanzliste Schnitthecken, s. Textliche Hinweise). Für Hecken gilt keine Höhenbeschränkung, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten.
Bei Kletterpflanzen sind zu verwenden: mindestens 1 Pflanze mit mindestens 3 Trieben pro Pflanze je lfd. Meter (gem. Pflanzliste Kletterpflanzen).
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 Baueingehmungsverfahren 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 Wohn-einheiten 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. Seitliche Einbauten und / oder Anpflanzungen sind dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80 m zu beschränken.
Folgende Einfriedungen sind zulässig:
- Einzelne Strauchhecken: zu verwenden sind je lfd. Meter 3 verpflanzte Heckpflanzungen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, (gem. Pflanzliste Schnitthecken, s. Textliche Hinweise). Für Hecken gilt keine Höhenbeschränkung, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten.
- offene Einfriedung wie Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen.
Bei Hecken sind zu verwenden: je lfd. Meter 3verpflanzte Heckpflanzungen geschnitten, Höhe 60- 100 cm, (gem. Pflanzliste Schnitthecken, s. Textliche Hinweise). Für Hecken gilt keine Höhenbeschränkung, das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten.
Bei Kletterpflanzen sind zu verwenden: mindestens 1 Pflanze mit mindestens 3 Trieben pro Pflanze je lfd. Meter (gem. Pflanzliste Kletterpflanzen).
Garagen und Carports sind nicht zulässig.
2.6.2 Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.
2.6.3 **Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
3.1 Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt gemäß Nutzungstabelle in der Plan-zeichnung. Innerhalb zusammenhängender Bebauung muss sich die Dachneigung an die Nachbarbebauung anpassen.
3.2 Dachflächenfenster sind zulässig, auch mit plan in die Dachfläche eingesetzten Aufk-lerrahmen, 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**

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-beschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vor-kehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes

Anforderungen an die Gestaltung

FD Flachdach
SD Satteldach
35° Dachneigung, als Höchstmaß
Firstrichtung

Wohngebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WR 1-3
GRZ	1,2	0,8	0,8	1,2	1,2
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
TH (max.) u. DHNN	8,0	5,9	5,7	6,0	5,6
FH (max.) u. DHNN	6,5	6,0	6,1	6,3	6,1
Bauweise	0	0	0	0	0
Dachform:	SD	SD	SD	SD	WR 1 und WR 3: 0/H
Dachneigung	35°-45°	35°-45°	30°-40°	30°-40°	1°-FD, max. 15°



Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)
gem. DIN 4109:2018-01, Schallausbreitung im Freifeld

Außenlärmpegel mALP 80,0 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)

- zuhalten und verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Konzept zu den Maßnahmen zur Retention ist im Genehmigungsverfahren zu erstellen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
- Textliche Hinweise**
- Lärmschutz**
Bei Um- und Neubauten sollen die Grundrisse so gestaltet werden, dass zum Schlafen geeignete Räume auf den lärmabgewandten Gebäuseiten liegen.
 - 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. Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen.
2.2 Werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten oder eindeutige Hinweise darauf fest-gestellt, 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 durchzu-führen. 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. Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen.
2.4 Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen und ggf. Besatz durch Höhlenbrüter und Fledermäuse durchzuführen. Die Kontrollergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann mitzuteilen. 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 aus-schließlich 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.
 - Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010.
 - 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
Es sind Schnitthecken gemäß folgender Liste zu pflanzen:
• Hedera helix
• Hainbuche Carpinus betulus
• Rotbuche Fagus sylvatica
• Weißdorn Crataegus monogyna
• Feldahorn Acer campestre
Es sind Kletterpflanzen gemäß folgender Liste zu pflanzen:
• Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata Veltchii / Parthenocissus quinquefolia
• Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
• Gewöhnliche Walrebe Clematis vitalba
• Geißblatt Lonicera heckrottii
• Immergrünes Geißblatt Lonicera henryi
 - 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 Wurzel-schutz) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
 - Schutz von Gehölzen**
Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme gemäß DIN-Norm 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und RAS-LP 4, 1999: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Seit der Anlage von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen.
Um im WA 1 den Erhalt und Schutz der Bäume außerhalb der Tiefgarage und ihrer Zufahrt zu gewährleisten, müssen im Zuge der Errichtung der Tiefgarage auf der Ost- und Südseite Spundwände hergestellt werden. Die Lage und Beschaffenheit sind im Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
 - 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.
 - 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. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu berücksichtigen.
 - Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 (Rechtskraft 24.09.2022). Aus städtebaulichen Gründen sind abweichend hiervon im WA 4 ausschließlich für hinzukommende Wohnungen Stellplätze nachzuweisen, im Umfang von 1 Stellplatz je WE.
 - 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 Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
 - Einschränkung 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.
 - Schutzmaßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu prüfen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Gestaltung der Gebäude-eingänge sowie der Tiefgarageneinfahrt.

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 20.12.2023
Planungs- und Vermessungsamt

Ausfertigerungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am 20.12.2023 diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.
Hilden, den 20.12.2023
(Dr. Pommer)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Am 20.12.2023 wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.
Hilden, den 20.12.2023
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen dem 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 20.12.2023
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 21.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 03.12.2019
Offenlagebeschluss: 13.12.2022
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: 10.01.2023
Offenlage: vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023
Erneuter Offenlagebeschluss: 13.03.2024
Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses: 27.03.2024
Erneute Offenlage: vom 08.04.2024 bis einschl. 22.04.2024

Maßstab 1 : 500

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

- Entwurf Stand April 2024 -

Hilden