Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 06.01.2025
AZ.: IV/61-B-Plan10C.1

WP 20-25 SV 61/199

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1 für den Bereich Poststraße:
1. Städtebaulicher Vertrag
2. Abhandlung der Anregungen
3. Satzungsbeschluss

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	26.02.2025	Entscheidung

Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag
Anlage 2.1 Stellunganhme Bundesnetzagentur
Anlage 2.2 Stellunganhme Bundesnetzagentur Referat 226 Richtfunkt
Anlage 2.3 Stellungnahme Handwerkskammer
Anlage 2.4 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH
Anlage 2.5 Stellungnahme Kreis Mettmann
Anlage 3.1 Stellungnahme Bürger_in 1
Anlage 3.2 Stellungnahme Bürger_in 2
Anlage 4 Stellungnahme_Schallschutzgutachter
Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 6.1 Bebauungsplan 10C-Teil1 DIN A1
Anlage 6.2 Bebauungsplanzeichnung DIN A4
Anlage 6.3 Bebauungsplanlegende DIN A4
Anlage 6.4 Textliche Festsetzungen und Hinweise DIN A3
Anlage 7 Gestaltungsplan Stand Januar 2025

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. das Angebot der Firma Jakob Durst GmbH & Cie., Talstraße 24, 41199 Mönchengladbach, vertreten durch Daniel Durst, auf Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages anzunehmen und die Stadtverwaltung zu ermächtigen, den als Anlage 1 der Sitzungsvorlage beigefügten Städtebaulichen Vertrag gemäß § 63 und 64 Gemeindeordnung NW verbindlich für die Stadt Hilden abzuschließen.

2. die Anregungen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen mit Datum vom 21.10.2024:

Die Bundesnetzagentur gibt folgende Hinweise:
(1) Beträgt die Höhe eines Bauwerkes weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.
(2) Das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter ist zu finden unter: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
Da die Bauhöhe der Planung weniger als 20 m beträgt, wurde auf die Veranlassung einer Richtfunkuntersuchung verzichtet.

2.2 Schreiben der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226 Richtfunkt, Campusnetze, Flug- und Seefunk mit Datum vom 29.10.2024:

Auch das Referat 266 der Bundesnetzagentur teilt mit:

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden folgende Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur gegeben:
==========
(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung
(2) Auf das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter wird verwiesen: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
Da die Bauhöhe der Planung weniger als 20 m beträgt, wurde auf die Veranlassung einer Richtfunkuntersuchung verzichtet.

2.3 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf mit Datum vom 12.11.2024:

Die Belange des Handwerks sind durch die vorliegende Planung aktuell nicht betroffen. Bedenken oder Anregungen werden daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Datum vom 22.11.2024:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linie bis zu einer ordentlichen Kündigung weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Die Kündigung eines Hausanschlusses kann über www.telekom.de/hilfe/bauherren/hausanschluss-nicht-nutzen oder 0800 33 06707 beauftragt werden. Bei Planungen, die die Anlagen der Telekom betreffen, wird um erneute Beteiligung gebeten. Bei Bautätigkeiten im genannten Bereich ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
https://trassenauskunftkabel.telekom.de
https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Schreiben des Kreis Mettmann mit Datum vom 25.11.2024:

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Die Untere Immissionsschutzbehörde hinterfragt die Aussage in der von ACCON erstellten Schalltechnischen Untersuchung vom 24.11.2022, wonach erklärt wurde (Seite 19), dass als Gewerbelärm nur der von der angrenzenden Poststelle ausgehende Lärm und auch nur tagsüber zu berücksichtigen ist, da Tätigkeiten in der Nachtzeit zu Überschreitungen bereits im Bestand führen würden und daher seitens des Schallgutachters angenommen wurde, dass nachts keine Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände der Post stattfinden. Diese pauschale Aussage ist nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht ausreichend. Derartige Poststellen werden üblicherweise zur Nachtzeit beliefert bzw. findet auch die Auslieferung zur Nachtzeit statt. Eine Aussage hierzu findet sich ggf. in der Baugenehmigung und wäre vor Ort zu überprüfen.
In der Begründung zum Bebauungsplan werde auf Seite 5 erklärt, dass sich in der Umgebung zum Plangebiet Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und in Hinterhöfen gewerbliche Garagen und Lagerflächen befänden.
Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ist das Schallgutachten zu überarbeiten unter Berücksichtigung der anlagenbezogenen Geräusche aus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine vertiefende Untersuchung des Schallgutachters ergibt folgenden aktuellen Sachstand: Auf dem Grundstück der Post befindet sich derzeit nur eine Zustellstation; dort finden keine weiteren Dienstleistungen für Kunden statt. Daneben wird das Betriebsgelände der Post für interne Abläufe und die Verteilung der Post genutzt. Die Anlieferung und Abholung von Paketen erfolgt montags bis freitags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr und samstags von 6 Uhr bis 18 Uhr. Sonntags findet keine Arbeit dort statt. Perspektivisch soll auch die Stilllegung des Postbetriebs erfolgen. Der Mietvertrag zwischen Eigentümer des Hauses Poststr. 21 und Post läuft im Jahr 2030 aus und soll nicht verlängert werden, da der Eigentümer dann das Haus wieder vollständig für Wohnzwecke nutzen will und den Hinterhof mit weiterer Wohnbebauung entwickeln möchte.
In der ergänzenden Stellungnahme des Gutachters vom 18.12.2024 betrachtet dieser auch die schalltechnisch relevanten umliegenden gewerblichen Nutzungen. Dabei betrachtet er das Postgelände auf dem Grundstück Poststraße 21 bis 23, den Autohandel auf dem Grundstück Benrather Straße 60, den Handwerksbetrieb (Fliesen und Bauen) auf dem Grundstück Benrather Straße 58) und die Parkfläche des medi Towers an der Ecke Bahnhofsallee / Benrather Straße. In der ergänzenden Stellungnahme kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass „auch unter Berücksichtigung der weiteren im direkten Umfeld gelegenen gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes keine Beurteilungspegel zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete erreichen“.

Bei örtlichen Begehungen wurden weder Gerüche noch Lichtimmissionen festgestellt, die auf das Plangebiet einwirken.

Die ergänzende Stellungnahme schalltechnischen Gutachters wurde seitens der Stadtverwaltung der Unteren Immissionsschutzbehörde zu Kenntnisnahme per Email zugesandt. Es sind keine weiteren Rückmeldungen eingegangen.

Ergebnisse der ergänzenden Stellungnahme werden in die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 7.3 Immissionsschutz eingearbeitet.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde:

Die Untere Wasserbehörde teilt mir, dass gegen den o.g. B-Plan der Stadt Hilden aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.
Die Punkte Überschwemmungsgebiet sowie Starkregen wurden in der Begründung zum BP behandelt.
Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet soll über ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem in den Untergrund geleitetet werden.
Folgende Hinweise bzw. Erlasse des Landes NRW und des LANUV sollten bei der Entwässerungskonzeption beachtet werden:
1. Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004
2. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 (IV B 5 - 673/2-29010 / IV B 6 - 031 002 0901)
3. Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung Planung, Bau und Betrieb von belebten, oberirdischen Anlagen LANUV-Arbeitsblatt 52
Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der UWB abzustimmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Als Textlicher Hinweis „Nr. 8. Entwässerung“ wird folgender Satz aufgenommen: „Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen“.
Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Unterkapitel 5.12.8 Entwässerung ergänzt.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde / Altlasten:

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt mit:

Allgemeiner Bodenschutz
Der oben genannte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.

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.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
Absatz 2 der Stellungnahme ist bereits unter Nr. 3 der Textlichen Hinweise enthalten.

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

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:

Zu der vorgenannten Planung werden von der Unteren Naturschutzbehörde die nachfolgenden Hinweise und Anregungen gemacht.

Landschaftsplanung
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

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.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz
Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I konnte für planungsrelevante Vogel-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen.
Allerdings konnte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Gebäude Sommerquartiere von planungsrelevanten Fledermäusen vorhanden waren. Eine vollständige Kontrolle erfolgte nicht, es wurden lediglich Maßnahmen ergriffen, die eine Tötung beim Abbruch der Gebäude ausschließen sollten. Aus Sicht der UNB kann mit den vorgeschlagenen Maßnahmen auf S. 19 der ASP ausgeschlossen werden, dass das Verbot Nr. 1 (Tötungsverbot) des § 44 (1) BNatSchG erfüllt wird. Es ist aber nicht auszuschließen, dass das Verbot Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG (Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfüllt wird, da keine entsprechenden Untersuchungen vorliegen. Deshalb ist es aus Sicht der UNB erforderlich, dass die verlorengehenden Habitatstrukturen durch das Anbringen von Fledermausquartieren an den Neubauten ersetzt werden und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben. Die Anzahl und Art der Quartiere sind mit der UNB abzustimmen.
Falls diese Ersatzmaßnahmen in Form von Anbringen von Fledermausquartieren nicht durchgeführt werden sollen, sind aus Sicht der UNB Kartierungen zum Ausschluss des Eintretens des Verbots Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG erforderlich.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Unter den Textlichen Hinweisen Nr. 1 Artenschutz wird folgender Absatz ergänzt:
„Die verlorengehenden Habitatstrukturen werden durch das Anbringen von Fledermausquartieren ersetzt und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben. Ort, Anzahl und Art der Quartiere sind mit der UNB abzustimmen."
Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Unterkapitel 5.12.1 Artenschutz um den zuvor genannten Punkt ergänzt.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Das Gesundheitsamt stellt fest:
Das Plangebiet ist bereits durch Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet – von den o.g. Straßen ist hier insbesondere die südlich verlaufene B228 hervorzuheben, dazu befindet sich westlich in rund 100 m Luftlinie der Bahnhof Hilden, hier fahren sowohl S-Bahnen als auch Güterverkehr. Im Jahr 2022 wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durch die Accon Enviroment Consults (Accon Köln GmbH) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt und auch in die Begründung aufgenommen, dass auf Grund des Verkehrslärms keine gesunden Lebensbedingungen gewährleistet sind und so zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen.
Werden die Gebäude wie geplant errichtet, werden dort tags- und nachts im WA1 Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A), im nördlichen Teil vom WA2 Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und im südlichen Teil vom WA2 Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden so am Tage um bis zu 8 dB(A) und in der Nacht um bis zu 18 dB(A) erheblich überschritten. Und auch der Schwellenwert für gesundheitlich bedenkliche Auswirkungen auf den Menschen von 60 dB(A) in der Nacht wird an den westlichen und südlichen Fronten des WA2 erreicht bzw. überschritten.

Somit stellt es sich auch für das Gesundheitsamt so dar, dass hier gesunde Wohnverhältnisse nicht ohne weiteres gegeben sind. Wenn das Vorhaben dennoch umgesetzt werden soll, sind zwingend die aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen wie festgesetzt umzusetzen. Es wurde dargelegt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand nicht praktikabel zu verwirklichen sind, so dass die passiven Schallschutzmaßnahmen alternativlos scheinen. Aus gesundheitlicher Sicht sollten alle Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms ausgeschöpft werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die im Schallgutachten beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan unter der Textlichen Festsetzung 10. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt und sind somit verbindlich umzusetzen. Somit werden nach Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

3. zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wie folgt Stellung zu nehmen:

3.1 Stellungnahme eines Bürgers/einer Bürgerin mit Datum vom 20.11.2024:

Die Anregung des Bürgers/ der Bürgerin [Name1], erfolgt im Namen der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer des Flurstücks 135 [Name2] und [Name3].

1) Lage der Tiefgarage
- Da die Bebauung mit Tiefgarage an der Grundstücksgrenze der Flurstücke 135 und 137 erfolgen soll, sind die Eigentümer des Flurstücks 135 daran interessiert, genaue Auskunft über die Lage des Baukörpers zu bekommen. Es stellt sich die Frage, ob direkt an der Grundstücksgrenze Erdreich abgebaggert wird und was das für die Garage und Gartenmauer auf dem an das Vorhaben angrenzende Grundstück bedeuten würde. Der Bürger/ die Bürgerin, bittet darum informiert zu werden sobald eine Planung vorliegt.
- In diesem Zusammenhang wird darum gebeten, Auskunft über die Lage der Mauer der ehemaligen Schreinerei im hinteren Bereich des Grundstücks zu erhalten. Beim Kauf der Immobilie Poststr. 39/41 im Jahr 2005 sei davon ausgegangen worden, dass die Mauer genau auf der Grundstücksgrenze verläuft.

2) Geplante Einfahrt zur Tiefgarage Poststr. 37
Der Bürger/ die Bürgerin begrüßt, dass nun die Tiefgarageneinfahrt im Gegensatz zur ursprünglichen Planung nach Osten verlegt wurde. Es wird um rechtzeitige Information gebeten, falls sich daran etwas ändert.

3) Anteil Bauland des Flurstücks 135
Für den Bürger/ die Bürgerin besteht Unklarheit darüber, ob das gesamte Grundstück Bauland ist, oder nur der vordere Teil. In einem Gutachten welches vor 2005 erstellt wurde, werde nur das Vorderland von ca. 600qm als Bauland bezeichnet und der hintere Teil von 500qm als Gartenland.

4) Gebäude auf Flurstück 181 an der hinteren westlichen Grenze von dem Flurstück 135:
Der Bürger / die Bürgerin bittet um Klärung der baurechtlichen Situation der Lagerhalle direkt an der Grundstücksgrenze.

Zu 1) wird wie folgt Stellung genommen:

Zum ersten Spiegelstrich:
Eine Ausführungsplanung für die Tiefgarage liegt noch nicht vor und wird mit der Bauge-

nehmigung eingereicht. Beim Bau der Tiefgarage hat der künftige Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke und die darauf befindlichen Bauwerke nicht beschädigt werden.

Zum zweiten Spiegelstrich:
Das Gebäude der ehemaligen Schreinerei liegt nach dem Vermessungsplan vollständig auf den Flurstücken 55, 56 und 137. Für die geplanten Vorhaben soll das Gebäude abgerissen werden.

Zu 2) wird wie folgt Stellung genommen:

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Eine individuelle Information ist nicht vorgesehen.

Zu 3) wird wie folgt Stellung genommen:

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund fehlender Relevanz wird empfohlen, die Frage außerhalb des Bebauungsplanverfahren zu klären.

Zu 4) wird wie folgt Stellung genommen:

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren, da die genannten Flurstücke nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens sind.

3.2 Stellungnahme eines Bürgers/einer Bürgerin mit Datum 24.11.2024:

Im Rahmen des Offenlageverfahrens des o.g. B-Planverfahrens werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Die beabsichtigte Neuordnung des Kfz-Schrägparkens auf der Poststraße im nördlichen B-Planbereich ist gemäß den Vorstellungen im Städtischen Rahmenplan Nördliche Unterstadt von Okt. 2006 in Form von Längsparkplätzen umzusetzen. Dadurch kann in diesem Bereich auch der Gehweg den technischen Regelwerken entsprechend, in der erforderlichen Breite ausgebaut werden.

Begründung:

Die Poststraße ist eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen dem S-Bahnhof Hilden und der Hildener Innenstadt. Hier bewegen sich außer den morgen- und abendlichen Pendlerströmen im gesamten Tagesbereich zahlreiche Menschen zwischen ihren Wohn- und Arbeitsstätten und der Innenstadt mit seinem attraktiven Stadtpark. Allerdings entspricht die Fußwegeinfrastruktur auf der Südseite der Poststraße ebenso wie ihre Funktionsbeleuchtung seit Jahrzehnten nicht mehr den heutigen Anforderungen einer barrierefreien Ausgestaltung.

1. Das Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz des Landes NRW - FaNaG - vom 09.11.2021 postuliert in seinen §§ 12 ff. wesentliche Grundsätze der Fußverkehrsförderung. So wahren und stärken die Träger der Straßenbaulast (hier die Stadt Hilden für die Poststraße) die Funktion von Gehwegen als geschützten Raum, gerade auch für besonders schutzbedürftige Verkehrsteilnehmende. Ausreichend breite und zusammenhängende Gehwege leisten einen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der Mobilität und zur Erhöhung der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität des Fußverkehrs. Im Rahmen des Neu-, Aus- und Umbaus von Straßen sollen Gehwege bei der Straßenraumaufteilung und Straßenraumgestaltung besonders berücksichtigt werden. Für den Bau, Umbau und die Unterhaltung von Gehwegen ist darauf zu achten, dass im Sinne der allgemeinen Mobilitätsteilhabe eine möglichst weitgehende Barrierefreiheit erreicht wird.

Dies ist für die Gehwege der Poststraße von besonderer Bedeutung, da diese von Bewohnern der Seniorenanlage Carpe Diem mit ihren Rollatoren genutzt wird.

2. Die technischen Regelwerke der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen (EFA) fordern für den Fußgängerbereich eine Straßenraumbreite von 2,50 m zwischen Hauswand und Fahrbahn, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Bei einer 3 - 4 geschossigen Bebauung sind sogar 3 m Breite vorgesehen. Dazu kommt bei Senkrecht- und Schrägparkstreifen wegen Fahrzeugüberhang ein Breitenzuschlag von 70 – 75 cm. Die nutzbare Mindestgehwegbreite von 1,80 m plus 20 cm Hausabstand und mindestens 70 cm Sicherheitsabstand zur Fahrbahn wird im B-Planbereich der Poststraße bisher deutlich unterschritten und ist laut B-Planbegründung vom 12.08.2024 (S.25) auch künftig nicht vorgesehen. Tatsächlich schränken immer wieder zahlreiche großräumige Kfz (SUV, Wohnmobile, Pickups, Firmentransporter) bordsteinüberragend mit ihren weit vorstehenden Schnauzen den engen Gehweg unzulässig ein. Ein ungehinderter Gehwegverkehr mit zwei Personen, Elternteil mit Kind an der Hand bzw. Kinderwagen oder mit Hund, Rollator u.ä. ist dort nicht möglich.

3. Bereits 2006 wurde deshalb im Bürgerbeteiligungsverfahren zur Aufstellung des Städtischen Rahmenplans Nördliche Unterstadt die Umwandlung der Schrägparkplätze in eine Längsaufstellung gefordert. Dies fand seinen Niederschlag im Rahmenplan vom Okt. 2006 (siehe Skizze auf S. 56) https://gi.hilden.de/bi/getfile.asp?id=9024&type=do, der vom Rat der Stadt Hilden am 25.04.2007 beschlossen wurde. Durch eine Umbauplanung der Parkplätze im Rahmen des anstehenden B-Planverfahrens bietet sich nun die Gelegenheit, diese Beschlusslage in einem Teilbereich der Poststraße zu verwirklichen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Norden des Plangebietes zur Poststraße erfolgt aufgrund der Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt durch den Bebauungsplan. Dabei werden die vorhandenen öffentlichen Parkplätze so umstrukturiert, dass kein Parkplatz entfallen muss. In der Poststraße herrscht ein enormer Parkdruck, weshalb der Erhalt dieser ein zentrales Planungsziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war. Durch die Planung wird die Parksituation in der Poststraße nicht verschärft.

Die Umgestaltung des Gehweges entlang der Poststraße erfordert eine gesamträumliche Betrachtung der Poststraße sowie aufgrund des Parkdrucks ein eigenes Park- und Mobilitätskonzept. Eine punktuelle Verbreiterung des Gehweges, der dann östlich und westlich an einen nicht verbreiterten Teil anschließt, ist nicht sinnvoll. Zudem kann diese Thematik nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gelöst werden, der betroffene Bereich liegt außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes.
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4. dass – soweit unter 1., 2. und 3. keine abweichende Abhandlung beschlossen wurde – 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 25.09.2024 (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/089) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 25.09.2024 verwiesen.

5. den Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1 gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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-Mitte an der Poststraße. Es umfasst die Flurstücke

Nr. 55, 56 und 137 in Flur 13 der Gemarkung Hilden, mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,3 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 ist es, Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung mit Stand vom 08.01.2025 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 17.11.2021 hat der Stadtentwicklungsausschuss auf Grundlage der Beschlussvorlage WP 20-25 SV 61/055 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für den Bereich Poststraße (VEP 23) beschlossen, um hier Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Nachhinein angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde Ende 2021 / Anfang 2022 durchgeführt und die Ergebnisse sind in die weitere Planung eingeflossen. Zur Erhebung der Umweltbelange wurden alle erforderlichen Gutachten erarbeitet und vom Vorhabenträger der Stadt vorgelegt (Artenschutz, Schallschutz, Boden / Versickerung).

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstellten Fachgutachten können über die Verfahrensseite (www.hilden.de/bplan10c_teil1) oder unmittelbar über nachfolgende Links im Internet abgerufen werden:

Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 C Teil 1 - Poststraße:
https://www.o-sp.de/download/hilden/484078

Schalltechnische Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 C Teil 1 - Poststraße:
https://www.o-sp.de/download/hilden/484197
Eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Schallgutachters ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigefügt.

Entwässerungskonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 C Teil 1 - Poststraße:
https://www.o-sp.de/download/hilden/484196

Versickerungsgutachten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 C Teil 1 - Poststraße:
https://www.o-sp.de/download/hilden/484199

Der Rat der Stadt Hilden hat sodann in seiner Sitzung am 25.09.2024 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und auf Grundlage der Beschlussvorlage (WP 20- 25 SV 61/089) den Offenlagebeschluss gefasst. Zusammen mit diesem erfolgte auch der Beschluss der Umstellung des Verfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP 23) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB in ein Regelverfahren nach § 13a BauGB. Dies geschah angesichts der aktuellen Schwierigkeiten in der Bauwirtschaft auf Wunsch des Vorhabenträgers.

Die Inhalte des Bebauungsplans, Regelungen zur Erschließung und Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau werden aber weiterhin durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert (siehe hierzu Abschnitt Städtebaulicher Vertrag).

Die Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ ist im Amtsblatt der Stadt Hilden am 15.10.2024 erfolgt. Die Offenlage fand sodann im Zeitraum vom 28.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 statt. Alle Informationen zur Planung wurden im Rathaus öffentlich ausgelegt. Sie waren zudem im Internet öffentlich zugänglich.

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, welche parallel zur öffentlichen Auslegung stattfand, wurden in den Bebauungsplan und dessen Begründung eingearbeitet und werden in der vorliegenden Sitzungsvorlage zur Abwägung gestellt. Eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Schallgutachters (siehe Anlage 4) wurde erstellt, um die Bedenken seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde zu entkräften. Die Stellungnahme wurde der UIB zur Kenntnisnahme zugesandt.

Bestandteil der Unterlagen der Offenlage und Diskussionsgrundlage waren auch Varianten zur Ausgestaltung der oberirdischen Parkplatzflächen im Plangebiet. Hintergrund war die städtische Forderung, dass fünf der herzustellenden Stellplätze bei Erstvermietung vorrangig der Eigentümerschaft und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebäude Poststraße 31 und 33 zur Miete anzubieten sind. Diese fünf Stellplätze sollen oberirdisch, angrenzend an den vorgesehenen Behindertenstellplatz, geschaffen werden. Die vorzusehende Mietnutzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die Offenlage wurden bezüglich der Stellplätze durch das vom Vorhabenträger beauftragte Ingenieurbüro zwei Gestaltungsvarianten und Ansichten ausgearbeitet. Einmal als Carports und einmal als ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzanlage. Im Rahmen der Offenlage gingen keine Anmerkungen zu den dargestellten Varianten ein, so dass die Planzeichnung nach der Offenlage dahingehend angepasst wurde, dass eine weitere Fläche für Carports und Stellplätze mit aufgenommen wurde. Auch die bereits im Rahmen des Offenlagebeschlusses dargestellte Fläche wurde hinsichtlich ihrer Bezeichnung dahingehend geändert, dass ebenfalls eine Realisierung von Carports möglich ist.

Bezüglich der beabsichtigten Begrünung von Carportdächern wurde außerdem eine Festsetzung im Bebauungsplan hinzugefügt, dass diese mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten sind. Dabei ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

Da diese Ergänzungen bereits im Deckblattverfahren Teil der Offenlage war und die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt werden, wird keine erneute Offenlage erforderlich. Aus den eingegangenen Bürgeranregungen ergaben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan und dessen Anlagen.

Während der Behördenbeteiligung sind auch Anregungen städtischer Dienststellen eingegangen. Diese wurden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan und dessen Unterlagen eingearbeitet. Zum Teil sind diese auch in den Städtebaulichen Vertrag übernommen worden.

Entsprechend dem von der Stadt ermittelten Bedarf ist vorgesehen, dass auf diesem Gelände ein Mehrfamilienhaus mit öffentlich geförderten Wohnraum entsteht. Derzeit sieht die Planung acht 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen vor. Weitere Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Ergänzend wurde im Bebauungsplan der Textliche Hinweis Nr. 7 zur Sichtfreimachung mit aufgenommen. Die Begründung wurde ergänzt.
Im Bebauungsplan wurde in den Textlichen Festsetzungen unter 8. zusätzlich aufgenommen, dass eine Reduktion des Rückhaltevolumens der geplanten Rigole zu Gunsten anderer Nutzungen nicht zulässig ist. Dies erfolgte, da dort gleichzeitig auch eine Nutzung als Spielplatz geplant ist und um sicher zu stellen, dass z. B. eventuell eingebaute Spielgeräte das Rückhaltevolumen nicht verrin-

gern. Die Begründung wurde ergänzt.
Unter 6.4 der Textlichen Festsetzungen wurde ergänzend aufgenommen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten 10 Bäume als Ersatzpflanzung für entfallende Bestandsbäume dienen, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Die Begründung wurde ergänzt.

Es sind des Weiteren keine Anregungen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung eine Abkehr vom formulierten Planungsziel oder grundlegende Veränderungen der Planung erfordern würden.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist auf einem Stand, der einen Beschluss als Satzung möglich macht. Sollte der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ fassen, wird dieser Beschluss anschließend im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht und der Bebauungsplan dadurch rechtswirksam.

Städtebaulicher Vertrag:

Neben den Inhalten des Bebauungsplanes und der Regelungen zur Erschließung sind auch Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Um eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung, die ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten schafft, zu erzielen, verpflichtet sich die Vertragspartnerin, öffentlich gefördertes Wohnen entsprechend den Bedingungen der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff. Wohnen NRW) sowie dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung in einem 3-4 geschossigen Mehrfamilienhaus zu realisieren und als Mietwohnungen vorzuhalten und zu belegen. Es wird angestrebt, mindestens 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 2 Drei-Zimmer-Wohnungen zu errichten.

Dadurch wird insbesondere Wohnraum für Haushalte geschaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Die inhaltliche Ausgestaltung der Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnen im städtebaulichen Vertrag orientiert sich an den in der Sitzung des Rates der Stadt Hilden vom 12.12.2018 beschlossenen Vorgaben zum Inhalt künftiger städtebaulicher Verträge zur Sicherung des „öffentlich geförderten“ Wohnraums (siehe hierzu auch Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/204/1).

Die im städtebaulichen Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen wurden wie folgt berechnet:

Der durchschnittliche Mietpreis in Hilden lag laut wohnungsboerse.net mit Stand Dezember 2024 bei 12,19 €. Die derzeit aktuellen Wohnraumförderbestimmungen sehen eine Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A in Höhe von 6,50 € vor. Der Differenzbetrag zwischen Durchschnittsmiete und Bewilligungsmiete beträgt 5,69 €. Dieser monatlich durchschnittlich zu erzielende Mehrbetrag bei nicht vertragsgerechter Vermietung wurde auf die gesamte Mietpreisbindungsdauer (25 Jahre) hochgerechnet. Die Ausgleichszahlung gemäß § 11 Abs. 1 entspricht der Differenz zwischen Durchschnittsmiete und Bewilligungsmiete

Die Verwaltung empfiehlt, das Angebot der Jakob Durst GmbH & Cie. für den öffentlich geförderten Wohnungsbau anzunehmen und dieses durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB vertraglich abzusichern.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Das Planungsgebiet befindet sich in Bezug auf die klima- und immissionsökologischen Funktionen in einem mäßig belasteten Bereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.
Durch die Planung wird die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus und 10 Einfamilienhäusern in integrierter innerstädtischer Lage ermöglicht. Die im Plangebiet zulässigen Gebäude sind auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Zudem werden die Flachdächer der Reihenhäuser als Gründächer errichtet. Carportdächer werden zu mindestens 80% extensiv begrünt.
Die Straßenbäume in betroffenen Bereich werden erhalten, für entfallende Bäume auf dem Grundstück werden 10 Bäume im Plangebiet neu gepflanzt. Wegeflächen auf den Grundstücken sind mit dauerhaft versickerungsfähigen offenporigen Belägen herzustellen, und die Versickerung des auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers wird in Plangebiet durch Mulden und Rigolen ermöglicht.
Die bisher großräumige Versiegelung der Fläche wird bei Umsetzung der Planung insgesamt verringert (unversiegelte Fläche derzeit 685m², künftig 1.364 m²). Durch die Verringerung der versiegelten Fläche wird in Bezug auf das Mikroklima im Plangebiet eine Verbesserung erreicht.

Inklusionsrelevanz:

Das Plangebiet liegt innerstädtisch nahe des Bahnhofs sowie der Innenstadt, und somit in einem Gebiet, das leicht und über verhältnismäßig kurze Wege erreichbar ist.
Im Mehrfamilienhaus werden Wohnungen verschiedener Größe im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet. Die Wohnungsgrundrisse sind nicht bekannt, und werden im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit geprüft. Mindestens in dem 4-geschossigen Teil des Gebäudes ist ein Aufzug zwingend einzubauen, der Aufzug reicht bis in die Tiefgarage.
Die Stellplätze in der Tiefgarage haben eine Breite von 2,60 m. Einer der oberirdischen Stellplätze wird als Behinderten-Stellplatz mit 3,50 m Breite festgesetzt.
Durch Rampen, die an den Hauseingängen angebaut werden, stellt die hier zum Schutz vor Starkregen erforderliche Höhe des Erdgeschosses von 15 cm keine Einschränkung für die Barrierefreiheit dar.
Bei der Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist eine Schwelle von mindestens 15 cm über Geländeoberfläche auszubilden, um diese vor Überflutungen zu schützen.
Die Einfamilienhäuser werden aufgrund ihrer Geschossigkeit voraussichtlich nicht barrierefrei errichtet.
Der Weg zu den Einfamilienhäusern sowie zur Spielfläche ist mit mindestens 2,00 m Breite gut auch durch Rollstühle etc. befahrbar. Seine Ausgestaltung wird hinsichtlich der Materialität jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Gestaltung des Plangebiets bzw. der Gebäude und Wohnungen hinsichtlich einer Barrierefreiheit beispielsweise für seh- oder hörbehinderte Menschen ist nicht Teil des Bebauungsplans.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

der **Stadt Hilden**,
vertreten durch den Bürgermeister
Herr Dr. Claus Pommer
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der **Jakob Durst GmbH & Cie.,**
vertreten durch Daniel Durst,
Talstraße 24, 41199 Mönchengladbach

- nachfolgend „Vertragspartnerin“ genannt –

wird gemäß § 11 BauGB der nachstehende städtebauliche Vertrag geschlossen:

Präambel

Mit Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2021 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Gemarkung Hilden, Flur 13, Flurstücke 55, 56, 137 mit der postalischen Anschrift Poststraße 35 und 37, 40721 Hilden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Poststraße. Ziel des Bebauungsplans ist es, Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) zu schaffen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Rat der Stadt Hilden am 25.09.2024 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss auf Wunsch der Vertragspartnerin beschlossen, dass der Bebauungsplan nicht mehr als vorhabenbezogener, sondern als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird.

Sofern die Vertragspartnerin das Grundstück bebaut, sollen sämtliche Wohneinheiten der in Anlage 2 dargestellten Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 in Form des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu den Bedingungen der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff. Wohnen NRW 2024) sowie dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung errichtet werden.

Vor diesem Hintergrund schließen die Stadt und die Vertragspartnerin den nachfolgenden Städtebaulichen Vertrag:

§ 1
Gegenstand des Vertrags

Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (*Anlage 1)* dargestellten Bereich südlich der Poststraße, nord-westlich der Benrather Straße sowie nord-östlich der Bahnhofsallee in Hilden (Gemarkung Hilden, Flur 13, Flurstücke 55, 56, 137).

§ 2
Bestandteile des Vertrages

(1) Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebietes
Anlage 2: Gestaltungsplan zum Bebauungsplan, Stand: Januar 2025
Anlage 3: Entwurf Bebauungsplan Nr. 10 C Teil 1 für den Bereich „Poststraße“, Stand: 08.01.2025
Anlage 4: Entwässerungskonzept vom 02.02.2024

(2) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen alle 4 Anlagen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 3
Städtebauliche Maßnahmen

(1) Die Vertragspartnerin ist nicht verpflichtet, die Grundstücke, die innerhalb des Vertragsgebietes nach *Anlage 1* liegen, innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen.

Sofern sie die genannten Grundstücke aber bebaut, verpflichtet sie sich, sämtliche in *Anlage 2* als Entwurf dargestellten Gebäude innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Baubeginn vollständig zu realisieren und spätestens 3 Jahre nach Ingebrauchnahme gemäß § 84 Abs. 8 BauO NRW des ersten Einfamilienhauses das Mehrfamilienhaus an der Poststraße mit dem öffentlich geförderten Wohnungsbau in Gebrauch zu nehmen. Kann die Frist des 2. Satzes nicht eingehalten werden, weil sich die Erteilung der Förderzusage ohne Verschulden der Vertragspartnerin verzögert, gewährt die Stadt der Vertragspartnerin eine entsprechende Fristverlängerung. Erhebliche Abweichungen von dem Entwurf in Anlage 2 sind mit der Stadt abzustimmen. In diesem Fall verpflichtet sie sich ferner nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages, folgende städtebauliche Maßnahmen durchzuführen:

1. Herstellung und Nutzungsaufnahme des geförderten Wohnungsbaus im WA1 - *siehe Anlage 3* - (§ 4)

2. Herstellung der Dachbegrünung für sämtliche Gebäude in WA2 - *siehe Anlage 3* - (§ 6)

3. Herstellung der in *Anlage 3* dargestellten öffentlich zugänglichen, aber privaten Zuwegung, die über eine Geh-, Fahr- und Leitungsfläche gesichert wird - *siehe Anlage 3* - (§ 7)

4. Errichtung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche einschließlich Versickerungsanlage und Mulde mit einem Rückhaltevolumen von mind. 37 m³ entsprechend *Anlage 4* (§ 8) und eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes auf dieser Grünfläche entsprechend *Anlage 3*.

5. Sicherstellung der Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers - *siehe Anlage 4* - (§ 9)

6. Errichtung von 5 zusätzlichen Stellplätzen, die bei Erstvermietung vorrangig der Eigentümerschaft und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebäude Poststraße 31 und 33 zur Miete anzubieten sind. Die Stellplätze sind vor Ingebrauchnahme sämtlicher Wohneinheiten der in *Anlage 2* dargestellten Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 fertigzustellen.

(2) Der Vertrag ersetzt keine notwendigen Genehmigungen oder sonstige privatrechtliche Erklärungen.

§ 4
Öffentlich geförderter Wohnungsbau

(1) Sofern die Vertragspartnerin das Grundstück bebaut, wird sie sämtliche Wohneinheiten der in *Anlage 2* dargestellten Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 (siehe *Anlage 3)* in Form des geförderten Wohnungsbaus entsprechend den Bedingungen der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW 2024) sowie dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung realisieren, als Mietwohnungen vorhalten und belegen.

Es wird angestrebt, mindestens 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 2 Drei-Zimmer-Wohnungen zu errichten.

Der geförderte Miet-Wohnraum hat eine mindestens 25-jährige Zweckbindung für eine Belegung durch Personen der Einkommensgruppe A gemäß WFB (Belegungsbindung und Mietbindung) einzuhalten.

(2) Der bei der gemäß WFNG NRW zuständigen Bewilligungsbehörde einzureichende Antrag auf Förderung zum Neubau auf Mietwohnungen sowie der Förderbescheid ist seitens der Vertragspartnerin mit Versand bzw. innerhalb von 8 Tagen nach Eingang der Stadt in Kopie zu übersenden.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich sowie ihre Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen, die aus dem entsprechenden Bewilligungsbescheid des Kreises Mettmann resultieren, einzuhalten.

(3) Die Ingebrauchnahme des geförderten Wohnungsbaus nach Absatz 1 hat spätestens drei Jahre nach der Ingebrauchnahme gemäß § 84 Abs. 8 BauO NRW des ersten Einfamilienhauses im Plangebiet zu erfolgen, jedoch nicht vor Ablauf von 3 Jahren nach Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung für das in Anlage 2 dargestellte Wohngebäude in WA 1.

(4) Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der Verpflichtungen der Vertragspartnerin aus diesem § 4 Fördermittel nach den Wohnraumförderbestimmungen NRW 2024 bereitstehen und zum Zeitpunkt der Stellung des Förderantrags eine Förderkulisse vorliegt, die im Wesentlichen den Regelungen der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 entspricht. Sofern der Vertragspartnerin auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin aus von der Vertragspartnerin nicht zu vertretenden Gründen keine Wohnraumförderung bewilligt wird oder nur teilweise, entfällt die Verpflichtung der Investorin aus diesem § 4 vollständig bzw. nur bei teilweiser Förderung entsprechend des nicht bewilligten Umfangs.

(5) Die Vertragspartnerin wird sowohl einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das in Anlage 2 dargestellte Wohngebäude in WA1 als auch den vollständigen förderfähigen Förderantrag hierfür rechtzeitig, spätestens jedoch mit Baubeginn in den anderen Baugebieten des Plangebietes, stellen.

§ 5
Dienstbarkeit für öffentlich geförderten Wohnraum

(1) Zur Sicherung der in § 4 dieses Vertrages aufgeführten Festlegungen zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum hat die Vertragspartnerin vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 10 C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ auf ihre Kosten zugunsten der Stadt im Grundbuch eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Benennungsrecht gemäß § 29 Ziffer 6 WFNG NRW) gem. § 1093 BGB zu begründen: Zu diesem Zweck wird die Vertragspartnerin nach Satzungsbeschluss die unbedingte notarielle Bewilligung zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt bei der Stadt – Amt für Soziales und Wohnen – vorlegen:

„Für die in der Anlage zur Eintragungsbewilligung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit – auf die hier gemäß § 874 des Bürgerlichen Gesetzbuches Bezug genommen wird – für den öffentlich geförderten Wohnungsbau identifizierten Flächen und die darauf zu errichtenden Wohnungen wird der Stadt Hilden ein Benennungsrecht gemäß § 29 Ziffer 6 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Nordrhein-Westfalen eingeräumt.“

(2) Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit darf grundsätzlich ab Ingebrauchnahme ohne die Zustimmung der Stadt nicht vor Ablauf der 25-jährigen Bindefrist und etwaiger Zahlungen von Vertragsstrafen gelöscht werden. Die 25-jährige Bindungsfrist beginnt mit Ingebrauchnahme. Nach Ablauf der 25-jährigen Zweckbindung erteilt die Stadt nach Aufforderung durch die Vertragspartnerin ihre Zustimmung zur Löschung der in Abs. 1 geregelten

beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Ferner erteilt die Stadt nach Aufforderung durch die Vertragspartnerin ihre Zustimmung der in Abs. 1 geregelten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, wenn die von der Vertragspartnerin beantragte Wohnraumförderung aus von dieser nicht zu vertretenden Gründen nicht bewilligt wird.

(3) Die Vertragspartnerin oder ihre Rechtsnachfolgerinnen haben das Recht, unter den von der Stadt vorgeschlagenen förderwürdigen Personen eine Auswahl zu treffen.

(4) Nach Anzeige der Bezugsfertigkeit im Sinne der Ziffer 10.6.2 Satz 1 Ziff. 2 FRL öff. Wohnen NRW 2024 ist das Benennungsrecht durch Eintragung in das Grundbuch auf die konkret betroffenen Wohneinheiten zu spezifizieren. Zu diesem Zwecke wird die Vertragspartnerin innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige der Bezugsfertigkeit auf ihre Kosten die unbedingte notarielle Bewilligung zur Eintragung einer solchen Spezifizierung bei dem Grundbuchamt einreichen und bei der Stadt vorlegen, ansonsten greift die Vertragsstrafe nach § 11 dieses Vertrages.

(5) Die Eintragung der Dienstbarkeit sowie die Übertragung auf die konkreten Wohneinheiten ist der Stadt schriftlich unverzüglich anzuzeigen.

§ 6
Gründächer

(1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, sämtliche Dächer der Gebäude des WA2 gemäß Entwässerungskonzept (Anlage 4 dieses Vertrages) mindestens extensiv zu begrünen, um Retentionsflächen für das anfallende Regenwasser zu schaffen.

(2) Die Dachbegrünung ist **vor** Ingebrauchnahme der jeweiligen Gebäude herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 7
Öffentlich zugängliche Zuwegung, Zuwegungs- und Leitungsrechte

(1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, sofern sie das Vorhabengrundstück bebaut, auf eigene Kosten die in *Anlage 3* dargestellte private Zuwegung, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie der Poststraße bis hin zum südlichen Rand des Plangebietes, zu errichten und künftig für deren Unterhaltung und Instandsetzung Sorge zu tragen. Sie verpflichtet sich weiter, die öffentliche Zugänglichkeit dieser Zuwegung durch Dienstbarkeiten sicherzustellen. Die Zuwegung weist eine Breite von mindestens zwei Metern auf.

(2) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, sofern sie das Vorhabengrundstück bebaut, auf eigene Kosten die ebenfalls in Anlage 3 dargestellte private Zuwegung auf westlicher Seite des Plangebietes, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie der Poststraße bis hin zu der Feuerwehrbewegungs-

fläche, zu errichten und künftig für deren Unterhaltung und ggf. Instandsetzung Sorge zu tragen. Sie verpflichtet sich ferner, auf dieser privaten Zuwegung Geh-Fahr- und Leitungsrechte für der Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungskräfte einzuräumen und durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit abzusichern. Die Zuwegung weist eine Breite von 3,5 m Breite auf.

Ebenfalls wird die Vertragspartnerin die in Anlage 3 dargestellte Fläche für eine etwa erforderlich werdende Trafostation freihalten und die Verfügbarkeit dieser Fläche durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß Abs. 12 absichern. Diese Verpflichtungen des Satz 4 entfallen, wenn endgültig feststeht, dass die Trafostation nicht benötigt wird.

(3) Der Zustand der öffentlichen Flächen in der Poststraße ist vor Beginn der Baumaßnahme durch die Vertragspartnerin zu dokumentieren. Sollte diese Dokumentation nicht durchgeführt worden sein und es werden nach der Baumaßnahme Schäden an den angrenzenden öffentlichen Flächen festgestellt, so ist davon auszugehen, dass diese vor Baubeginn unbeschädigt und in verkehrssicherem Zustand waren.

(4) Während der Bauzeit sind die öffentlichen Flächen durch die Vertragspartnerin und/oder den/die von ihr beauftragten Unternehmer*in so gegen Beschädigungen zu schützen, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht eintritt.

(5) Allgemeine Arbeiten, Umbauten oder die Beseitigung von Schäden im öffentlichen Straßenraum sind gesondert mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Straßen- und Verkehrsbehörde - (Amt 66.1) abzustimmen und dürfen nur durch von Amt 66.1 autorisierte Fachfirmen ausgeführt werden. Die Kosten sind von der Vertragspartnerin zu tragen.

(6) Die aufgrund des Bauvorhabens notwendigen Umbauarbeiten im öffentlichen Straßenraum (u.a. Zufahrtsbereich) sind vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Straßen- und Verkehrsbehörde (Amt 66.1) abzustimmen, in einen detaillierten Lageplan (M 1:50) einzutragen, der dem Amt (elektronisch und in Papierform) zu übergeben ist.

In den seitlichen Bereichen der Ein- und Ausfahrt sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80 m zu beschränken.

(7) Rechtzeitig (1 Monat) vor dem geplanten Baubeginn ist Amt 66.1 das Konzept der Andienung / Abwicklung der gesamten Baustelle vorzustellen. Dabei ist das Augenmerk speziell auf die verkehrliche Abwicklung zu richten und ein Bauzeitenplan vorzulegen.

(8) Da sich die Maßnahme auch auf öffentliche Flächen auswirkt und somit eine verkehrsrechtliche Genehmigung erforderlich wird, ist der entsprechende Antrag (gem. RSA, Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen) rechtzeitig (d.h. mindestens 1 Monat vor dem geplanten Baubeginn) bei der Straßenverkehrsbehörde einzureichen.

(9) Das Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßen- und Verkehrsbehörde - erteilt auf Antrag die Genehmigung mit allen technischen Auflagen zur Anbindung der privaten Zufahrt an die städtische Verkehrsfläche.

(10) Für die Zuwegung nach Absatz 1 ist ein dauerhaftes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. Die öffentliche Zugänglichkeit ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt dinglich zu sichern. Zu diesem Zweck ist durch die Vertragspartnerin die unbedingte notarielle Bewilligung (notarielle Beglaubigung) zur Eintragung der genannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt nach Satzungsbeschluss und vor seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB bei dem Grundbuchamt einzureichen und der Stadt vorzulegen.

(11) Für die Zuwegung nach Absatz 2 sind dauerhafte Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Rettungskräfte einzuräumen. Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit abzusichern. Zu diesem Zweck ist durch die Vertragspartnerin eine unbedingte notarielle Bewilligung (notarielle Beglaubigung) zur Eintragung der genannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungskräfte nach Satzungsbeschluss und vor seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB bei dem Grundbuchamt einzureichen und der Stadt vorzulegen.

(12) Für in Absatz 2 beschriebene Fläche ist zugunsten des Energieversorgers ein Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Trafostation einzuräumen und durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Zu diesem Zweck ist durch die Vertragspartnerin eine unbedingte notarielle Bewilligung (notarielle Beglaubigung) zur Eintragung der genannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Energieversorgers nach Satzungsbeschluss und vor seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB bei dem Grundbuchamt einzureichen und der Stadt vorzulegen. Sollte sich nach Eintragung der Dienstbarkeit zur Sicherung der Fläche für die Trafostation herausstellen, dass die Trafostation endgültig nicht benötigt wird, stimmt die Stadt der Löschung der Dienstbarkeit nach Aufforderung durch die Vertragspartnerin zu.

(13) Die Vertragspartnerin trägt die mit der Begründung der Dienstbarkeiten nach den Absätze 10 bis 12 verbundenen Notar- und Gerichtskosten.

§ 8
Öffentlich zugängliche Grünfläche

(1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, sofern sie das Grundstück bebaut, bis zur Ingebrauchnahme sämtlicher Wohneinheiten der in *Anlage 2* dargestellten Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der in *Anlage 3* dargestellten Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets auf eigene Kosten eine Grünfläche herzustellen und diese als Rückhaltfläche gemäß Entwässerungskonzept (Anlage 4 dieses Vertrags) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie verpflichtet sich zudem, Überflutungsrinnen und

Notwasserwege so anzulegen und zu betreiben, dass diese das anfallende Niederschlagswasser zuverlässig und dauerhaft entsprechend des Entwässerungskonzepts ableiten.

(2) Die Grünfläche nach Absatz 1 ist als öffentlich zugänglicher, nutzbarer Spielplatz auszustatten und dauerhaft zu erhalten. Die Regelungen der Hildener Kinderspielplatzsatzung, in Kraft getreten am 14.10.1975, sind zu beachten. Diese öffentliche Zugänglich- und Nutzbarkeit ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt dinglich zu sichern. Zu diesem Zweck ist durch die Vertragspartnerin die unbedingte notarielle Bewilligung (notarielle Beglaubigung) zur Eintragung der genannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt nach Satzungsbeschluss bei dem Grundbuchamt einzureichen und bei der Stadt vorzulegen.

Die Vertragspartnerin trägt die damit verbundenen Notar- und Gerichtskosten.

Die Eintragung vorgenannter Grunddienstbarkeit im Grundbuch ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

(3) Im Baugebiet sind mehrere Laubbäume erfasst, die unter die Baumschutzsatzung fallen und zu erhalten sind. Die RAS - LP 4 und DIN 18920 ist zum Schutz dieser Bäume während der Baumaßnahme vorgeschrieben und einzuhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist Handschachtung vorgeschrieben. Der Einsatz von Minibaggern o.ä. motorbetriebenen Gerätschaften ist im Bereich aller Bäume untersagt.

(4) Vor dem geplanten Bauvorhaben stehen 2 Stück Bäume (Linden) und östlich neben der geplanten Feuerwehrzufahrt steht ebenfalls ein städtischer Baum (Linde).

Sollte aufgrund der Baumaßnahme ein Wegfall eines oder mehrerer Straßenbäume nötig sein, ist der Wert des Baumes (Gehölzwert) zum aktuellen Zeitpunkt der Entnahme von der Vertragspartnerin zu zahlen und die Kosten für die Herstellung der Kompensations-Baumstandorte im öffentlichen Raum zu tragen.

Sollte es hier zu Schäden an den städtischen Bäumen kommen, so behält sich das Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen, vor, Schadensersatzansprüche zu stellen.

(5) Die Unterhaltung und Verkehrssicherheit der ausgewiesenen Spielplatzfläche, die als Spielplatz, Baumstandort, Rückhaltemulde und Versickerungsanlage vorgesehen ist, obliegt der Vertragspartnerin.

Die Spielplatzfläche ist durch die Vertragspartnerin durch Beschilderung dauerhaft als öffentlich nutzbarer Spielplatz sowie als Rettungswegfläche auszuweisen.

(6) Die Errichtung der Anlagen zur Entwässerung (gem. Anlage 4 dieses Vertrages) ist vor Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude fertigzustellen.

§ 9
Entwässerung

(1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, sofern sie das Grundstück bebaut,

(a) die Entwässerung des anfallenden Regenwassers auf eigene Kosten entsprechend des in *Anlage 4* enthaltenen Entwässerungskonzeptes vor Ingebrauchnahme sicherzustellen und

(b) die Leitungen zur Ableitung des Schmutzwassers und den Anschluss an den bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal an der Poststraße vor Ingebrauchnahme der Wohngebäude herzustellen.

(c) den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis einzureichen und die Versickerungsanlage zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die geprüften Entwässerungsunterlagen und die wasserrechtliche Erlaubnis sind Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

(2) Die privaten Sammelleitungen für das Schmutz- und Regenwasser sowie die Grundstücksanschlussleitungen sind nach den geprüften Entwässerungsunterlagen von der Vertragspartnerin auf eigene Kosten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen und vor ihrer Überdeckung vom Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Stadtentwässerung - abnehmen zu lassen. Die Dichtheit ist gem. den Bestimmungen des LWG NRW nachzuweisen.

(3) Die endgültige Fertigstellung und Unterhaltung der aufgrund dieses Vertrags herzustellenden Erschließungsanlagen - Anschluss an das städtische Schmutzwassernetz und Erstellung einer Niederschlagsentwässerungsanlage - hat so zu erfolgen, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ohne Beeinträchtigung Dritter dauerhaft sichergestellt ist.

§ 10
Rechtsnachfolge

(1) Die Verpflichtungen der Vertragspartnerin aus diesem Vertrag sind auf etwaige Rechtsnachfolgerinnen zu übertragen. Diese wiederum sind durch die Vertragspartnerin zu verpflichten, bei weiterer Rechtsnachfolge und diese bei allen folgenden Rechtsnachfolgerinnen entsprechend zu verfahren (Weitergabeverpflichtung).

(2) Die Rechtsnachfolge bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vertrags durch die Rechtsnachfolge gefährdet wird.

(3) Die Vertragspartnerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einer etwaigen Rechtsnachfolgerin, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt entlässt die Vertragspartnerin aus der Haftung, sobald der Rechtsnachfolger/ die

Rechtsnachfolgerin sich gegenüber der Stadt schriftlich verpflichtet hat, die Verpflichtungen der Vertragspartnerin aus diesem Vertrag zu übernehmen.

§ 11
Vertragsstrafe

(1) Sofern die Vertragspartnerin das Grundstück bebaut, zahlt sie für den Fall, dass gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrages nicht sämtliche Wohneinheiten in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 im Sinne der dann geltenden Fassung der FRL öff. Wohnen NRW hergestellt werden und/oder von der gemäß Landeswohnraumfördergesetz vorgegebenen (Erst-)Belegungsbindung abgewichen wird, eine Vertragsstrafe von 1.707 € je gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrages nicht hergestelltem Quadratmeter gebundenen Wohnraumes, sofern sie den entsprechenden Verstoß zu vertreten hat. Eine abweichende Belegung gilt, ebenso wie eine abweichende Belegungsbindung, als nicht hergestellte Wohnfläche.

(2) Wird der Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 dieses Vertrags nach Abnahme (Abnahme im Sinne des Förderrechts: Bezugsfähigkeit und Nachweis bestimmungsgemäßer Erstbelegung) unter Verstoß gegen die in diesem Vertrag vereinbarte Zweckbindung belegt und hat die Vertragspartnerin diesen Verstoß zu vertreten, hat die Vertragspartnerin eine Vertragsstrafe in Höhe von 5,69 € für jeden Quadratmeter Wohnraum pro Monat zu leisten, der mit nach der Zweckbindung nicht Berechtigten belegt ist.

(3) Weiterhin wird für den von der Vertragspartnerin zu vertretenden Verstoß gegen die Verpflichtung, die in § 4 (3) dieses Städtebaulichen Vertrages von der Vertragspartnerin übernommen wurde, eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 € je begonnenen Monat der Fristüberschreitung vereinbart.

(4) Darüber hinaus wird für jeden von der Vertragspartnerin zu vertretenden Verstoß gegen die folgenden Verpflichtungen, die in den §§ 3 (1) Nr. 6, 6 (1), 7(10) und 8 (1 - 3) dieses Städtebaulichen Vertrages von der Vertragspartnerin übernommen wurden, eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000,00 € für jeden begonnenen Monat der Pflichtverletzung vereinbart,

- in dem 5 zusätzliche Stellplätze nicht errichtet wurden oder bei Erstvermietung vorrangig nicht der Eigentümerschaft und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebäude Poststraße 31 und 33 zur Miete angeboten wurden (§ 3 Abs. 1 Nr. 6),

- in dem nicht sämtliche Dächer der Gebäude des WA2 extensiv begrünt sind (§ 6 Abs. 1),

- in dem die unbedingte notarielle Bewilligung zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt (Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit) nicht bei dem Grundbuchamt eingereicht oder der Stadt vorgelegt wird (§ 7 Abs. 10),

- in dem die Herstellung einer Grünfläche und Versickerungsanlage gemäß Anlage 4 dieses Vertrages und die entsprechende Anlage von

Überflutungsrinnen und Notwasserwegen fehlt und das anfallende Niederschlagswasser nicht zuverlässig und dauerhaft entsprechend des Entwässerungskonzepts abgeleitet wird (§ 8 Abs. 1),

- in dem die Grünfläche nicht als öffentlich nutzbarer Spielplatz ausgestattet ist und die unbedingte notarielle Bewilligung zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt (öffentliche Zugänglich- und Nutzbarkeit des Spielplatzes) der Stadt nicht bei dem Grundbuchamt eingereicht oder bei der Stadt vorgelegt wird (§ 8 Abs. 2).

Die in diesem Absatz geregelten Vertragsstrafen fallen erst an, wenn die in Satz 1 dieses Absatzes genannten Verpflichtungen trotz Fälligkeit und schriftlicher Aufforderung der Stadt zur Erfüllung nicht binnen zwei Monaten nach genannter Aufforderung erfüllt wurden.

(5) Für jeden von der Vertragspartnerin zu vertretenden Verstoß gegen die Verpflichtungen, die im § 10 (Abs. 1 und 2) dieses Vertrages von der Vertragspartnerin übernommen wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils 2.000 € vereinbart gem.:

- § 10 Abs. 1 wegen fehlender Übertragung der Rechtsnachfolge und

- des Wechsels der Vertragspartnerin ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 10 Abs. 2).

§ 12
Entgelt

(1) Für die Ausfertigung des Städtebaulichen Vertrages wird gemäß Tarif Nr. 21 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hilden ein einmaliges Entgelt in Höhe von 425 € erhoben, welches in einem separaten Bescheid geltend gemacht wird.

§ 13
Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vertragspartnerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

§ 14
Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10C Teil 1 „Poststraße“ in Kraft. Die Stadt wird den in diesem Zeitpunkt bereits gefassten Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans nach Einreichung der unbedingten notariellen Bewilligungen zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 5 Abs. 1, § 7 Abs. 10 bis 12 und § 8 Abs. 2 dieses Vertrags zum nächstmöglichen Zeitpunkt gemäß § 10 BauGB bekanntmachen.

Hilden, den	Mönchengladbach, den
Für die Stadt Hilden	Für die Vertragspartnerin
_____	_____
Dr. Claus Pommer Bürgermeister	Daniel Durst Geschäftsführer

Latteier, Michaela

Von: richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE
Gesendet: Montag, 21. Oktober 2024 11:44
An: info@bkr-essen.de
Cc: verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.DE; PMD-BauLp@BNetzA.DE
Betreff: WG: Offenlage Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“, Hilden
Anlagen: 01_Bundesnetzagentur.pdf; BPlan-A1.pdf; 20240812_Begründung BPL (O).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage.

Bitte richten Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse:
Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder
unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de

Die funktechnische Betreiber-Auskunft (u. a. Richtfunk) kann gesondert mittels unseres Formulars angefragt werden, sofern noch nicht geschehen. Sie finden das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ unter:

www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Das vollständig ausgefüllte Formular senden Sie bitte an die E-Mail-Adresse:
richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de

Hinweise:
(1) Für die Bearbeitung ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.

(2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

(3) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Referat 226
Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439
E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Von: BKR Essen <info@bkr-essen.de>
Gesendet: Montag, 21. Oktober 2024 11:29
An: richtfunk.bauleitplanung <richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE>
Cc: Latteier, Michaela <Michaela.Latteier@hilden.de>
Betreff: Offenlage Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“, Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen gemäß § 4b BauGB im Auftrag der Stadt Hilden die Planunterlagen für die Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ in Hilden.

Weitere Informationen können Sie dem Anschreiben entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Happe

BKR Essen
Michael Happe, Stadtplaner AKNW
Heckstraße 59, 45239 Essen
Tel.: 0201 491573, Fax: 0201 494117
e-mail: info@bkr-essen.de, www.bkr-essen.de
Mitglied im Entrepreneurs For Future

Latteier, Michaela

Von: richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE
Gesendet: Dienstag, 29. Oktober 2024 08:30
An: info@bkr-essen.de
Betreff: WG: Offenlage Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“, Hilden
Anlagen: 01_Bundesnetzagentur.pdf; BPlan-A1.pdf; 20240812_Begründung BPL (O).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur
==========

(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Referat 226 Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439

E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Von: BKR Essen <info@bkr-essen.de>
Gesendet: Montag, 21. Oktober 2024 11:29
An: richtfunk.bauleitplanung <richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE>
Cc: Latteier, Michaela <Michaela.Latteier@hilden.de>
Betreff: Offenlage Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“, Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen gemäß § 4b BauGB im Auftrag der Stadt Hilden die Planunterlagen für die Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ in Hilden.

Weitere Informationen können Sie dem Anschreiben entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Happe

BKR Essen
Michael Happe, Stadtplaner AKNW
Heckstraße 59, 45239 Essen
Tel.: 0201 491573, Fax: 0201 494117
e-mail: info@bkr-essen.de, www.bkr-essen.de
Mitglied im Entrepreneurs For Future

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftspolitik und -beobachtung, Standortfragen

BKR Essen
Herrn Geschäftsführer
Michael Happe
Heckstraße 59
45239 Essen

Ihr Zeichen
Unser Zeichen III-2/Bra/go
Ansprechpartnerin Frau Dr. Bradtke
Zimmer A 415
Telefon 0211 8795-321
Telefax 0211 879595-321
E-Mail alexandra.bradtke@hwk-duesseldorf.de
Datum 12. November 2024

per E-Mail

Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ in Hilden
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Happe,

mit Ihrem Schreiben vom 21.10.2024 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung aktuell nicht betroffen sehen. Bedenken oder Anregungen bringen wir daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Freundliche Grüße
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

gez. Dr. Alexandra Bradtke
Referentin Standortpolitik

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hellersbergstr. 35, 41460 Neuss

BKR-Essen
Heckstraße 59

45239 Essen

REFERENZEN Ihre Mail vom 24.10.2024
KONTAKT T_NL_West_PTI_13_Betrieb@telekom.de
DATUM 22.11.2024
STELLUNGNAHME 134085_20241122
BETRIFFT **Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich Poststraße 37, Hilden - Offenlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linie muss bis zu einer ordentlichen Kündigung weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kündigung eines Hausanschlußes kann über www.telekom.de/hilfe/bauherren/hausanschluss-nicht-nutzen oder 0800 33 06707 beauftragt werden.

Bei Planungen, die die Anlagen der Telekom betreffen, bitten wir um erneute Beteiligung.

Bei Bautätigkeiten im genannten Bereich ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
https://trassenauskunftkabel.telekom.de
https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



i.A.

Arndt von Wirth 2024.11.22 10:31:13 +01'00'

Anlage:
Lageplan



AT/Vh-Bez.:	Poststr., Hilden			AT/Vh-Nr.:	
TI NL	West				
PTI	Duisburg				
ONB	Hilden				
Bemerkung:		AsB			
		VsB		Sicht	Interne Welt
		Name		Maßstab	
		Datum		Blatt	1

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Kreis Mettmann
Der Landrat

Versand per Email an: info@bkr-essen.de

BRK Essen
Heckstraße 59

45239 Essen

Ihr Schreiben	vom 21.10.2024	Auskunft erteilt	Frau Gönner
Aktenzeichen	61-1/gön/HI-BP10C_4.2	Zimmer	3.103
Datum	25.11.2024	Tel. 02104 99-	2633
	Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Aktenzeichen an.	Fax 02104 99-	84-2633
		E-Mail	annika.goenner@kreis-mettmann.de

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 10C – Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ in Hilden
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Im Verfahren nach § 4.1 BauGB hatte ich in meiner Stellungnahme aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundlegenden Bedenken geäußert, wenn immissionsschutzrechtliche Anforderungen eingehalten werden.

In der von ACCON erstellten Schalltechnischen Untersuchung vom 24.11.2022 wurde erklärt (Seite 19), dass als Gewerbelärm nur der von der angrenzenden Poststelle ausgehende Lärm und auch nur tagsüber zu berücksichtigen ist, da Tätigkeiten in der Nachtzeit zu Überschreitungen bereits im Bestand führen würden und daher seitens des Schallgutachters angenommen wurde, dass nachts keine Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände der Post stattfinden. Diese pauschale Aussage ist nicht ausreichend.

Derartige Poststellen werden üblicherweise zur Nachtzeit beliefert bzw. findet auch die Auslieferung zur Nachtzeit statt. Eine Aussage hierzu findet sich ggf. in der Baugenehmigung und wäre vor Ort zu überprüfen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf Seite 5 erklärt, dass sich in der Umgebung zum Plangebiet Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und in Hinterhöfen gewerbliche Garagen und Lagerflächen befinden.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ist das Schallgutachten zu überarbeiten unter Berücksichtigung der anlagenbezogenen Geräusche aus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

…

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde:

Gegen den o.g. B-Plan der Stadt Hilden bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Punkte Überschwemmungsgebiet sowie Starkregen wurden in der Begründung zum BP behandelt.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet soll über ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem in den Untergrund geleitetet werden.

Folgende Hinweise bzw. Erlasse des Landes NRW und des LANUV sollten bei der Entwässerungskonzeption beachtet werden:

1. Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004
2. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 (IV B 5 - 673/2-29010 / IV B 6 - 031 002 0901)
3. Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung Planung, Bau und Betrieb von belebten, oberirdischen Anlagen LANUV-Arbeitsblatt 52

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der UWB abzustimmen.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde / Altlasten:

Allgemeiner Bodenschutz

Der oben genannte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.

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.

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 der Unteren Naturschutzbehörde:

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgenden Hinweise und Anregungen gemacht.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

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.

Artenschutz:

Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I konnte für planungsrelevante Vogel-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen.

Allerdings konnte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Gebäude Sommerquartiere von planungsrelevanten Fledermäusen vorhanden waren. Eine vollständige Kontrolle erfolgte nicht, es wurden lediglich Maßnahmen ergriffen, die eine Tötung beim Abbruch der Gebäude ausschließen sollten. Aus Sicht der UNB kann mit den vorgeschlagenen Maßnahmen auf S. 19 der ASP ausgeschlossen werden, dass das Verbot Nr. 1 (Tötungsverbot) des § 44 (1) BNatSchG erfüllt wird. Es ist aber nicht auszuschließen, dass das Verbot Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG (Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfüllt wird, da keine entsprechenden Untersuchungen vorliegen. Deshalb ist es aus Sicht der UNB erforderlich, dass die verlorengehenden Habitatstrukturen durch das Anbringen von Fledermausquartieren an den Neubauten ersetzt werden und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben. Die Anzahl und Art der Quartiere sind mit der UNB abzustimmen.

Falls diese Ersatzmaßnahmen in Form von Anbringen von Fledermausquartieren nicht durchgeführt werden sollen, sind aus Sicht der UNB Kartierungen zum Ausschluss des Eintretens des Verbots Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG erforderlich.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Da die bestehenden Bebauungspläne nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, soll das Planungsrecht im Bereich zwischen Bahnhofsallee, Poststraße und Benrather Straße (B228) geändert werden. Die dort derzeit gültige Festsetzung durch den Bebauungsplans Nr. 10B (Kerngebiet) soll aufgehoben und über Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 10C zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Auf diesem Areal, das bisher größtenteils als Lager- und Garagenfläche genutzt wurde, sollen dann ein drei- viergeschossiges Mehrfamilienhaus inklusive Tiefgarage (WA1) sowie zwei Zeilen zweigeschossiger Einfamilien-Reihenhäuser (WA2) entstehen.

Das Plangebiet ist bereits durch Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet – von den o.g. Straßen ist hier insbesondere die südlich verlaufene B228 hervorzuheben, dazu befindet sich westlich in rund 100 m Luftlinie der Bahnhof Hilden, hier fahren sowohl S-Bahnen als auch Güterverkehr. Im Jahr 2022 wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durch die Accon Enviroment Consults (Accon Köln GmbH) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt und auch in die Begründung aufgenommen, dass auf Grund des Verkehrslärms keine gesunden Lebensbedingungen gewährleistet sind und so zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen.

Werden die Gebäude wie geplant errichtet, werden dort tags- und nachts im WA1 Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A), im nördlichen Teil vom WA2 Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und im südlichen Teil vom WA2 Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) erreicht.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden so am Tage um bis zu 8 dB(A) und in der Nacht um bis zu 18 dB(A) erheblich überschritten. Und auch der Schwellenwert für gesundheitlich bedenkliche Auswirkungen auf den Menschen von 60 dB(A) in der Nacht wird an den westlichen und südlichen Fronten des WA2 erreicht bzw. überschritten.

Somit stellt es sich auch für das Gesundheitsamt so dar, dass hier gesunde Wohnverhältnisse nicht ohne weiteres gegeben sind. Wenn das Vorhaben dennoch umgesetzt werden soll, sind zwingend die aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen wie festgesetzt umzusetzen. Es wurde dargelegt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand nicht praktikabel zu verwirklichen sind, so dass die passiven Schallschutzmaßnahmen alternativlos scheinen. Aus gesundheitlicher Sicht sollten alle Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms ausgeschöpft werden.

Im Auftrag

Annika Gönner

Gönner

Latteier, Michaela

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 20. November 2024 16:14
An: Latteier, Michaela
Betreff: Besprechung am 18.11.24 zu BPlan 10CTeil1

Sehr geehrte Frau Latterer

Ich nehme Bezug auf unsere Besprechung in Ihren Büroräumen am 18.11.24 und möchte nachfolgend die behandelten Themen auflisten. Ich, [redacted], übernehme die Koordination in allen Angelegenheiten die im Zusammenhang mit der Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück stehen im Namen der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer des Flurstücks 135[redacted]

1) Lage der Tiefgarage
- Da die Bebauung mit Tiefgarage an der Grundstücksgrenze der Flurstücke 135 und 137 erfolgen soll, sind wir als Eigentümer des Flurstücks 135 daran interessiert, genaue Auskunft über die Lage des Baukörpers zu bekommen. Unsere Frage ist: wird direkt an unserer Grundstücksgrenze Erdreich abgebaggert und was würde das für unsere Garage und Gartenmauer auf unseren Grundstück bedeuten? Da am Tage der Besprechung keine entsprechende Planzeichnung vorlag, bitte ich darum, mich zu informieren sobald diese vorliegt.
- In diesem Zusammenhang ist es für uns auch wichtig Auskunft über die Lage der Mauer der ehemaligen Schreinerei Schipanski im hinteren Bereich des Grundstücks zu erhalten. Beim Kauf unserer Immobilie Poststr. 39/41 wurde uns 2005 gesagt, dass die Mauer genau auf der Grundstücksgrenze verläuft. Zur Klärung dieser Sache hatten Sie mir empfohlen das Bauverwaltungsamt anzusprechen.

2) geplante Einfahrt zur Tiefgarage Poststr. 37 Im Unterschied zu ursprünglichen Planung vor der ersten Bürgerbeteiligung im Jahre 2022 ist nun die Tiefgarageneinfahrt nach Osten verlegt und wird durch eine Einfahrt im Gebäude geführt. Damit ist meinem damaligen Einspruch Rechnung getragen worden. Falls sich aber im Laufe des weiteren Verfahrens hieran etwas ändern sollte, bitte ich um rechtzeitige Information. Denn es ist für uns nicht akzeptabel, dass die Einfahrt in die Tiefgarage direkt neben unseren Haus liegen sollte.

3) Anteil Bauland des Flurstücks 135
Im Moment besteht Unklarheit darüber, ob das gesamte Grundstück Bauland ist, oder nur der vordere Teil. In einem Gutachten welches vor 2005 erstellt wurde, wird nur das Vorderland von ca. 600qm als Bauland bezeichnet und der hintere Teil von 500qm als Gartenland. Auch diesbezüglich soll das Bauverwaltungsamt eine Aussage machen können.

4) Gebäude auf Flurstück 181 an der hinteren westlichen Grenze von unserem Flurstück 135 Zur Klärung der baurechtlichen Situation der Lagerhalle direkt an unserer Grundstücksgrenze haben Sie empfohlen die Bauaufsicht anzusprechen.

Nochmals vielen Dank für das Gespräch am 18.11. und ich verbleibe für heute

mit freundlichen Grüßen.

[redacted]

[redacted]

24.11.2024

[redacted]

Stadt Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des Bebauungsplans 10 C Teil 1 für den Bereich Poststraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Offenlageverfahrens des o.g. B-Planverfahrens bringe ich folgende Bedenken und Anregungen vor:

Die beabsichtigte Neuordnung des Kfz-Schrägparkens auf der Poststraße im nördlichen B-Planbereich ist gemäß den Vorstellungen im Städtischen Rahmenplan Nördliche Unterstadt von Okt. 2006 in Form von Längsparkplätzen umzusetzen. Dadurch kann in diesem Bereich auch der Gehweg den technischen Regelwerken entsprechend, in der erforderlichen Breite ausgebaut werden.

Begründung:

Die Poststraße ist eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen dem S-Bahnhof Hilden und der Hildener Innenstadt. Hier bewegen sich außer den morgen- und abendlichen Pendlerströmen im gesamten Tagesbereich zahlreiche Menschen zwischen ihren Wohn- und Arbeitsstätten und der Innenstadt mit seinem attraktiven Stadtpark. Allerdings **entspricht die Fußwegeinfrastruktur** auf der Südseite der Poststraße ebenso wie ihre Funktionsbeleuchtung seit Jahrzehnten **nicht mehr den heutigen Anforderungen** einer barrierefreien Ausgestaltung.

1. Das Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz des Landes NRW - FaNaG - vom 09.11.2021 postuliert in seinen §§ 12 ff. wesentliche **Grundsätze der Fußverkehrsförderung**. So wahren und stärken die Träger der Straßenbaulast (hier die Stadt Hilden für die Poststraße) die Funktion von Gehwegen als geschützten Raum, gerade auch für besonders schutzbedürftige Verkehrsteilnehmende. Ausreichend breite und zusammenhängende Gehwege leisten einen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der Mobilität und zur Erhöhung der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität des Fußverkehrs. Im Rahmen des Neu-, Aus- und Umbaus von Stra-

ßen sollen Gehwege bei der Straßenraumaufteilung und Straßenraumgestaltung besonders berücksichtigt werden. Für den Bau, Umbau und die Unterhaltung von Gehwegen ist darauf zu achten, dass im Sinne der allgemeinen Mobilitätsteilhabe eine möglichst weitgehende **Barrierefreiheit** erreicht wird.
Dies ist für die Gehwege der Poststraße von besonderer Bedeutung, da diese von Bewohnern der Seniorenanlage Carpe Diem mit ihren Rollatoren genutzt wird.

2. Die **technischen Regelwerke** der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen (EFA) fordern für den Fußgängerbereich eine Straßenraumbreite von 2,50 m zwischen Hauswand und Fahrbahn, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Bei einer 3 - 4 geschossigen Bebauung sind sogar 3 m Breite vorgesehen. Dazu kommt bei Senkrecht- und Schrägparkstreifen wegen Fahrzeugüberhang ein Breitenzuschlag von 70 – 75 cm. Die nutzbare **Mindestgehwegbreite** von 1,80 m plus 20 cm Hausabstand und mindestens 70 cm Sicherheitsabstand zur Fahrbahn wird im B-Planbereich der Poststraße bisher **deutlich unterschritten** und ist laut B-Planbegründung vom 12.08.2024 (S.25) auch künftig nicht vorgesehen. Tatsächlich schränken immer wieder zahlreiche großräumige Kfz (SUV, Wohnmobile, Pickups, Firmentransporter) bordsteinüberragend mit ihren weit vorstehenden Schnauzen den engen Gehweg unzulässig ein. Ein **ungehinderter Gehwegverkehr** mit zwei Personen, Elternteil mit Kind an der Hand bzw. Kinderwagen oder mit Hund, Rollator u.ä. ist dort **nicht möglich**.

3. Bereits 2006 wurde deshalb im Bürgerbeteiligungsverfahren zur Aufstellung des Städtischen Rahmenplans Nördliche Unterstadt die Umwandlung der Schrägparkplätze in eine Längsaufstellung gefordert. Dies fand seinen Niederschlag im Rahmenplan vom Okt. 2006 (siehe Skizze auf S. 56) https://gi.hilden.de/bi/getfile.asp?id=9024&type=do , der vom Rat der Stadt Hilden am 25.04.2007 beschlossen wurde. Durch eine Umbauplanung der Parkplätze im Rahmen des anstehenden B-Planverfahrens bietet sich nun die Gelegenheit, diese Beschlusslage in einem Teilbereich der Poststraße zu verwirklichen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON Köln GmbH · Rolshover Str. 45 · 51105 Köln

Jakob Durst GmbH & Cie.
Herrn Berger
Talstraße 24
41199 Mönchengladbach

Bei Rückfragen:
Herr
Sökeland
0221 - 801917 - 12
norbert.soekeland@accon.de
www.acconkoeln.de

Köln, den 18.12.2024

ergänzende Stellungnahme zu den Gewerbegeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 C – Teil 1 in Hilden

Sehr geehrter Herr Berger,

zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren hat die ACCON Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ACCON-Bericht-Nr. ACB 0922 – 409457 – 810_2 vom 24.11.2024), in der die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm und durch die angrenzende gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Poststraße 21 bis 23 (Zustellstützpunkt) beurteilt wurden.

Im Rahmen der Stellungnahme des Kreis Mettmann während der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2024 wird vom Kreis Mettmann eine Überarbeitung des Schallgutachtens gefordert.

Die Untere Immissionsschutzbehörde führt als Begründung aus, dass derartige Poststellen üblicherweise zur Nachtzeit beliefert würden bzw. auch die Auslieferung zur Nachtzeit stattfände.

Aufgrund der beschreibenden Auflistung zu Nutzungen im weiteren Umfeld des Plangebietes in der Begründung des Bebauungsplans:

> *„Die weitere Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die mit einzelnen Gewerben wie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben durchsetzt ist. Die Hinterhöfe der in großen Teilen vorhandenen Blockrandbebauung sind als gewerbliche Garagen- und Lagerflächen sowie teilweise als Gärten genutzt."*

Sollen die aus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen resultierenden Geräusche beurteilt werden.

Postgelände

Auf dem Grundstück Poststraße 21 bis 23 befindet sich schon seit längerer Zeit keine Postfiliale mit entsprechendem Publikumsverkehr mehr. Nach den vorliegenden Informationen wird dort ein Zustellstützpunkt betrieben. Durch Sie befragte Mitarbeiter vor Ort haben angegeben, dass auf dem Gelände kein Nachtbetrieb stattfindet. Gegenüber der Vermutung der Unteren Immissionsschutzbehörde werden die in den Brief- Verteilzentren in der Nachtzeit sortierten Briefsendungen in den frühen Morgenstunden jedoch nach den uns vorliegenden Informationen in den weitaus überwiegenden Fällen im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 9.00 Uhr an den Zustellstützpunkt geliefert. Dies deckt sich mit den Angaben der Mitarbeiter vor Ort.

Die vorsortierten Sendungen befinden sich in Briefbehälterwagen und werden manuell in das Gebäude gefahren. Die weitere Verteilung der Sendungen auf einzelne Zustellbezirke erfolgt innerhalb des Zustellstützpunktes manuell. Für die Vorbereitung der Zustellung sind in der Regel zwei bis drei Stunden pro Arbeitstag vorgesehen, so dass die Zusteller den Standort nach 9.00 Uhr verlassen. In der Regel kehren sie erst wieder nach Beendigung der Zustellung zum Standort zurück. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass Zusteller zwischenzeitlich zurückkehren, um weitere Sendungen zu holen. Nach Beendigung der Zustellung laden die Zusteller die leeren Briefbehälter und mitgebrachten Sendungen aus ihren Fahrzeugen in Briefbehälterwagen, die sie zurück ins Gebäude bringen. Nach Beendigung der abschließenden Arbeiten im Gebäude verlassen die Mitarbeiter die Arbeitsstätte und beenden ihren Arbeitstag.

Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse ist der im Rahmen des Gutachtens gewählte Emissionsansatz ausschließlich im Tagesbeurteilungszeitraum bereits ausreichend bemessen, um die Geräuschemissionen des Standortes des Zustellstützpunktes zu beurteilen. Da die an der geplanten Wohnbebauung berechneten Beurteilungspegel um mehr als 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete liegen, würde auch bei einer Verdoppelung des Emissionsansätze der Immissionsrichtwert noch um 7 dB(A) unterschritten und die Geräuschimmissionen wären nach Nummer 2.3.1 der TA Lärm als irrelevante Zusatzbelastung zu bewerten.

Weitere gewerbliche Nutzungen

Weitere gewerbliche Nutzungen im Umfeld der Planung befinden sich auf dem Flurstück Nr. 80 (Autohandel BK Auto, Benrather Straße 60), auf dem Flurstück 79 (Fliesen und Bauen Heinke, Benrather Straße 58) und auf den Flurstücken Nr. 86, 101, 172 und Teil von 267 (Parkfläche dem Medi Tower zugeordnet). Auf den Flurstücken Nr. 267 und 173, die südlich an das Plangebiet anschließen befinden sich Garagen für die Abstellung von Pkw. An dieser Stelle wird davon ausgegangen, dass die Garagen sämtlich der Unterstellung von privaten Pkw dienen, so dass aus der Nutzung keine Geräusche ausgehen, die als Gewerbegeräusche zu beurteilen sind.

Autohandel

Für den Autohandel ist aus öffentlich zugänglichen Quellen eine Öffnungszeit an Werktagen von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr in Erfahrung zu bringen. Das Gelände wird intensiv für die Abstellung / Präsentation von Pkw genutzt. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befinden sich mehrere Containerbauten, die als Büroraum und zur Lagerung genutzt werden. Werkstattgebäude sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

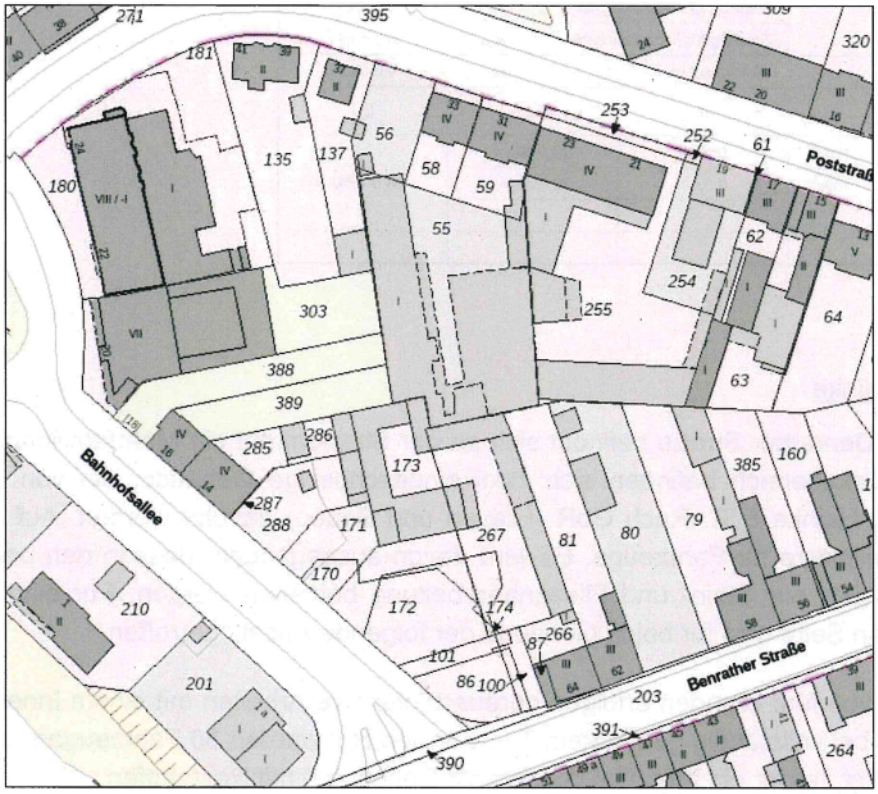


Abb. 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: www.geoportal.nrw)

Geräuschemissionen dieses Betriebes sind durch Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass im hinteren Bereich Fahrzeuge abgestellt werden, die weniger attraktiv sind. Für eine Abschätzung der zu erwartenden Geräuschemissionen wird die Stellfläche insgesamt als Parkplatzfläche betrachtet, auf der täglich innerhalb der oben genannten Betriebszeiten 100 Pkw-Bewegungen stattfinden. Da die Pkw-Bewegungen bei einem Autohandel lediglich im Zuge von An- und Verkaufsverhandlungen und den zugehörigen Probefahrtterminen auftreten, ist der beschriebene Ansatz als Worst-Case-Ansatz zu verstehen, mit dem auch ggf. durchzuführende Motorstarts im Rahmen von Verkaufsverhandlungen abgedeckt sind.

In Tabelle 1 ist die Herleitung der Emissionsfaktoren unter Berücksichtigung der Ansätze der Parkplatzlärmstudie dokumentiert. Für die Hoffläche ergibt sich ein Schallleistungspegel von L_W = 79 dB(A).

Tabelle 1 Emissionsparameter der Hoffläche des Autohandels Benrather Straße 60

ID / Bezeichnung:		Pkw-Parkplatz Autohandel			
Berechnungsverfahren		zusammengefasstes Verfahren Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage			
Art des Parkplatzes		P&R, Besucher, Mitarbeiter			
Art der Fahrbahnoberfläche		Asphalt			
Bezugsgröße B		Zuschlag für die Parkplatzart	K_{PA}	0,0 dB(A)	
50	Stellplätze	Zuschlag für Impulshaltigkeit	K_I	4,0 dB(A)	
		Zuschlag für Fahrbahnoberfl.	K_{StrO}	0,0 dB(A)	
		f (Stpl. pro Bezgröße): 1	K_D	4,0 dB(A)	
Bewegungen		N	L_{WI}	L_W	
tags gesamt	100 /d	0,13 /h	79,0 dB(A)	**79,0 dB(A)**	
tags außerh. d. Tagesz. m.e. Empf.	100 /d	0,13 /h	79,0 dB(A)		
tags innerh. d. Tagesz. m.e. Empf.					
ung. Nachtstunde					

Fliesen und Bauen Heinke

Auf dem Grundstück Benrather Straße befindet sich an der Straßenfront ein Mehrfamilienhaus. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich zwei eingeschossige Gebäude, die von dem Handwerkerbetrieb J. Heinke & R. Rach GbR (Fliesen und Bauen) genutzt werden. Auf dem Hof befinden sich Stellplätze für Fahrzeuge. Es wird davon ausgegangen, dass in den beiden Gebäuden auch Anlagen zur Stein- und Fliesenbearbeitung betrieben werden. Für eine Abschätzung zur sicheren Seite wird für beide Gebäude der folgende Ansatz getroffen.

Über einen Zeitraum von fünf Stunden erfolgen geräuschintensive Arbeiten mit einem Innenpegel von L_I = 90 dB(A) bei vollständig geöffnetem Tor. Für den Hof werden 30 Fahrzeugan- und -abfahrten berücksichtigt, ferner ein Wechsel von Absetz-Containern mit Reststoffen.

Tabelle 2 Emissionsparameter der Hoffläche des Fliesenbetriebes Heinke

ID / Bezeichnung:		Hoffläche Heinke			
Berechnungsverfahren		zusammengefasstes Verfahren Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage			
Art des Parkplatzes		P&R, Besucher, Mitarbeiter			
Art der Fahrbahnoberfläche		Asphalt			
Bezugsgröße B		Zuschlag für die Parkplatzart	K_{PA}	0,0 dB(A)	
10	Stellplätze	Zuschlag für Impulshaltigkeit	K_I	4,0 dB(A)	
		Zuschlag für Fahrbahnoberfl.	K_{StrO}	0,0 dB(A)	
		f (Stpl. pro Bezgröße): 1	K_D	0,0 dB(A)	
Bewegungen		N	L_{WI}	L_W	
tags gesamt	30 /d	0,19 /h	69,7 dB(A)	**69,7 dB(A)**	
tags außerh. d. Tagesz. m.e. Empf.	30 /d	0,19 /h	69,7 dB(A)		
tags innerh. d. Tagesz. m.e. Empf.					
ung. Nachtstunde					

Tabelle 3 Emissionsparameter für Container-Wechselvorgänge

Vorgang	Anz. / T_B	N /h	10 lg(N) dB	Anteil p	10 lg(p) + d_{Rz} dB	d_{Rzges} dB	L_w o. Rz. | m. Rz. dB(A)	
Abstellen Absetzcontainer (Lw = 102 dB(A), Dauer 1,5 min)							$L_{W0,1h}$	86,0
gesamter Tag (TB=16h)	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0	0,0	78,7	78,7
außerh. d. Tagesz. m.e. Empf.	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0	0,0	78,7	78,7
innerh. d. Tagesz. m.e. Empf.	0	0,00		0,0 %		6,0		
lauteste Nachtstunde	0	0,00						
Aufnehmen Absetzcontainer (Lw = 105 dB(A), Dauer 1,5 min)							$L_{W0,1h}$	89,0
gesamter Tag (TB=16h)	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0	0,0	81,7	81,7
außerh. d. Tagesz. m.e. Empf.	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0	0,0	81,7	81,7
innerh. d. Tagesz. m.e. Empf.	0	0,00		0,0 %		6,0		
lauteste Nachtstunde	0	0,00						

$L_{w0,1h}$: Schallleistungspegel für einen Vorgang pro Stunde gemäß dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung, HLUG Lärmschutz in Hessen, Heft 1
N: Anzahl der Vorgänge
p: Anteil der Vorgänge innerhalb bzw. außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
d_{Rz}: Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6 dB(A)
d_{Rzges}: Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit bezogen auf den gesamten Tag
L_w: Schallleistungspegel

Parkplatzfläche Medi Tower

Die Parkplatzfläche an der Ecke Bahnhofsallee / Benrather Straße ist beschrankt und gemäß der Beschilderung für die Nutzung durch Besucher des Medi Towers vorgesehen. Entsprechend den Öffnungszeiten der einzelnen Praxen und Einrichtungen in diesem Gebäude ist auch die Nutzung des Patientenparkplatzes für die Tagzeit bis maximal 20.00 Uhr ausgeschildert. Außerhalb der Öffnungszeiten und sonntags ist der Parkplatz geschlossen.

Auf der Stellplatzfläche sind keine festen Markierungen für die Stellplätze vorhanden. Aufgrund der Flächengröße und unter Berücksichtigung des Flächenzuschnitts kann davon ausgegangen werden, dass ca. 40 Pkw gleichzeitig abgestellt werden können. In der Parkplatzlärmstudie wird für allgemein zugängliche Parkplätze in Innenstädten ein Anhaltswert von einer Bewegung je Stellplatz und Stunde für den Tagesbeurteilungszeitraum genannt. Daraus ergeben sich 640 Bewegungen am Tag. Die in der Parkplatzlärmstudie genannten Anhaltswerte stellen für schalltechnische Prognosen auf der sicheren Seite liegende Ansätze dar, da diese immer die im Rahmen der Grundlagenerhebung für diese Studie höchsten ermittelten Fahrzeugbewegungen je Einheit für die jeweilige Parkplatzart darstellen.

Tabelle 4 Emissionsparameter des Parkplatzes Medi Tower

ID / Bezeichnung:		Pkw-Parkplatz Medi Tower			
Berechnungsverfahren		zusammengefasstes Verfahren Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage			
Art des Parkplatzes		P&R, Besucher, Mitarbeiter			
Art der Fahrbahnoberfläche		wassergebundene Decke (Kies)			
Bezugsgröße B		Zuschlag für die Parkplatzart	K_{PA}	0,0 dB(A)	
40	Stellplätze	Zuschlag für Impulshaltigkeit	K_I	4,0 dB(A)	
		Zuschlag für Fahrbahnoberfl.	K_{StrO}	2,5 dB(A)	
		f (Stpl. pro Bezgröße): 1	K_D	3,7 dB(A)	
Bewegungen		**N**	**L_{WI}**	**L_W**	
tags gesamt	640 /d	1,00 /h	89,2 dB(A)	**89,2 dB(A)**	
tags außerh. d. Tagesz. m.e. Empf.	640 /d	1,00 /h	89,2 dB(A)		
tags innerh. d. Tagesz. m.e. Empf.					
ung. Nachtstunde					

Die folgende Abbildung 2 zeigt eine Ansicht aus dem digitalen Berechnungsmodell, in dem die berücksichtigten Quellen eingetragen sind. An dem südlichen Gebäudekörper der Bebauung innerhalb des Plangebietes sind zwei Immissionsorte markiert, für die die weiteren Berechnungen durchgeführt werden.

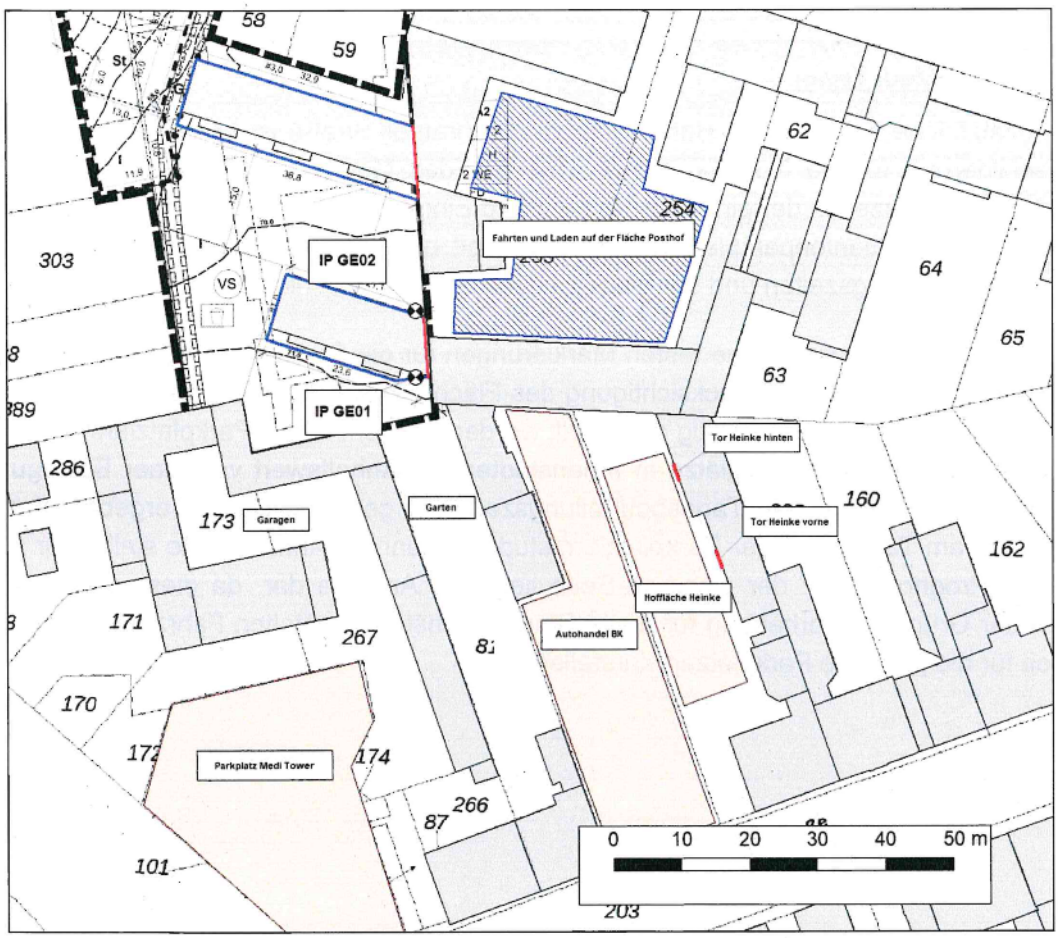


Abb. 2 Auszug aus dem digitalen Berechnungsmodell

Für die Immissionsorte IP GE01 und IP GE02, die beide im ungünstigsten 2.Obergeschoss berücksichtigt wurden, wurden durch richtlinienkonforme Ausbreitungsberechnungen gemäß TA Lärm (DIN ISO 9613-2) die in der folgenden Tabelle 5 aufgeführten Teil- und Gesamt-Beurteilungspegel ermittelt.

Tabelle 5 Teil- und Gesamt-Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation

Quelle	Teilpegel [dB(A)] am Immissionsort	
	IP GE01	IP GE02
Posthof	31,9	45,2
Tor Heinke vorne	46,9	40,4
Tor Heinke hinten	48,4	39,3
Autohandel BK	32,6	23,1
Parkplatz Medi Tower	39,6	26,5
Hoffläche Heinke	26,2	15,8
Gesamt	**51**	**47**
Immissionsrichtwert	**55**	**55**

Fazit

Auch unter Berücksichtigung der weiteren im direkten Umfeld gelegenen gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen sind innerhalb des Plangebietes keine Beurteilungspegel zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete erreichen. Aufgrund der Abstände und Nutzungsszenarien auf den Nachbargrundstücken sind weiterhin keine Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel zu erwarten. Bereits Abstände von 5 m sind ausreichend, um mit einem Spitzenschallleistungspegel von L_{max} = 110 dB(A) den zulässigen Spitzenpegel in der Tagzeit einzuhalten.

Wir hoffen, dass mit dieser ergänzenden Stellungnahme die Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde ausgeräumt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
ACCON Köln GmbH

[redacted]

Dipl.-Ing. Norbert Sökeland

ENVIRONMENTAL CONSULTANTS
ACCON Köln GmbH
Rolshover Str. 45 Tel.: 0221 / 801917-0
51105 Köln www.accon.de

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1

für den Bereich Poststraße

Bearbeitungsstand 08.01.2025

Änderungen nach der Offenlage sind rot markiert.

Bearbeitet von:
Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner AKNW
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung
BKR Essen
Heckstraße 59
45239 Essen

Datum: 08.01.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 5
2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 6
3. Planungsrechtliche Situation und planungsrechtliche Anpassung 8
3.1. Regionalplanung 8
3.2. Flächennutzungsplan 9
3.3. Landschaftsplan 10
3.4. Bisherige Bebauungsplanung 10
4. Bestandsbeschreibung 10
4.1. Zustand des Planungsgebietes 10
4.2. Verkehr 10
4.3. Natur und Landschaft 11
4.4. Böden und Wasser 13
5. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes 15
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 15
5.2. Öffentliche Verkehrsfläche 16
5.3. Grünflächen 16
5.4. Nebenanlagen 17
5.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken 17
5.6. Hochwasser und Starkregen 17
5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 17
5.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 18
5.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 19
5.10. Gestaltungsfestsetzungen 19
5.11. Einfriedungen 19
5.12. Hinweise 20
5.12.1. Artenschutz 20
5.12.2. Bodendenkmäler 20
5.12.3. Bodenschutz 20
5.12.4. Schutz von Bäumen 20
5.12.5. Pflanzenliste 21
5.12.6. Satzungen der Stadt Hilden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21
5.13. Sonstige Darstellungen 21
5.13.1. Feuerwehrbewegungsfläche 21
6. Ver- und Entsorgung 22

6.1. Strom- und Wasserversorgung 22
6.2. Entwässerung 22
7. Auswirkungen der Planung 22
7.1. Bodenschutz 22
7.2. Verkehr und Mobilität 24
7.3. Immissionsschutz 25
7.4. Artenschutz 27
7.5. Eingriff und Ausgleich 28
7.6. Klimaschutz und Klimaanpassung 28
7.7. Denkmalschutz 29
8. Flächenbilanz Bebauungsplan 29
9. Quellen 29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich 5
Abbildung 2: Gestaltungsplan 7
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan 9
Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans - ohne Maßstab 9
Abbildung 5: Luftbild Plangebiet 11
Abbildung 6: Unversiegelte Fläche (Bestand) 14
Abbildung 7: HQextrem am Plangebiet 14
Abbildung 8: Unversiegelte Fläche 23
Abbildung 9: Beispielhafte Tiefgaragenplanung gem. Gestaltungsplan (Durst GmbH) 24
Abbildung 10: Parkplätze nördlich des Vorhabens in der Poststraße 25

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490).

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Poststraße. Es umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 13, die Flurstücke 55, 56 und 137 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan (Abb. 1) zu entnehmen.

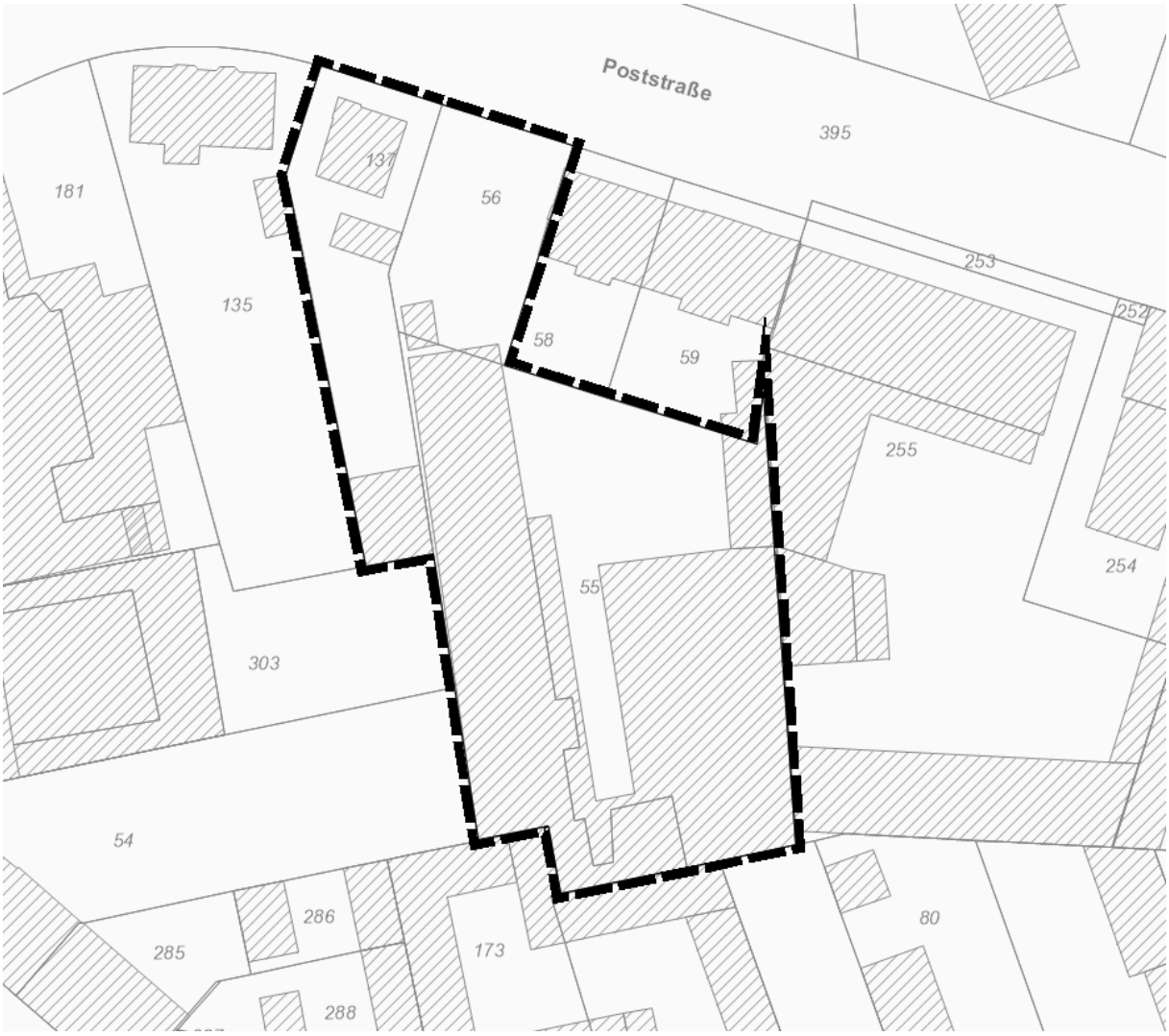


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (eigene Darstellung)
Kartengrundlage: Geschäftsstelle des Interministeriellen Ausschusses zum Aufbau der Geodateninfrastruktur in NRW (IMA GDI.NRW) (2022): Geoportal NRW © Geoportal NRW ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW. Bonn

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Östlich des Plangebiets grenzt ein Betriebsgelände der Post mit dazugehörigen Lagerflächen an. Die weitere Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die mit einzelnen nicht störenden Gewerben wie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben durchsetzt ist. Die Hinterhöfe der in großen Teilen vorhandenen Blockrandbebauung sind als gewerbliche Garagen- und Lagerflächen sowie teilweise als Gärten genutzt.

Rund 280 m südöstlich befindet sich der Stadtpark mit der Stadthalle Hilden. Dahinter beginnt die Fußgängerzone mit dem Zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte. Weiter westlich befindet sich der MediTower Hilden (ein Ärztezentrum) sowie ein achtgeschossiger Wohnkomplex. Westlich des MediTowers schließt der Bahnhofsvorplatz mit einer kleinen

Grünanlage an, an diese wiederum der Hildener Bahnhof. Südwestlich der Bahnanlagen sowie nördlich des Bahnhofs befinden sich großflächige Gewerbe- und Industriegebiete.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Hilden beabsichtigt, das Planungsrecht im Bereich zwischen Bahnhofsallee, Poststraße und Benrather Straße zu ändern, da die bestehenden Bebauungspläne nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Insbesondere soll die Festsetzung des bestehenden Kerngebiets aufgehoben werden, da heute das Gebiet vorwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Dazu wurde im August 2010 eine Rahmenplanung erstellt, die eine weitgehende Schließung der Blockrandbebauung mit einer Geschossigkeit von 3 bis 4 Geschossen vorsieht. Das Innere des Gebiets soll von den bestehenden Garagen und gewerblichen Bauten befreit und für eine Wohnbebauung ertüchtigt werden. Weitere Zielsetzungen sind die teilweise Entsiegelung des Blockinnenbereiches und die Entwicklung einer privaten Grünfläche mit einem geplanten Spielplatz, da in der gesamten nördlichen Unterstadt kaum Grünflächen vorhanden sind. Die öffentliche Zugänglichkeit des Spielplatzes wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, was in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt wird.

Ziel des Bebauungsplans ist die Eingliederung der Bebauung in das städtische Rahmenkonzept des Gebiets.

Die Blockrandbebauung an der Poststraße 33 wird nach Westen verlängert (WA1). Hier soll öffentlich gefördertes Wohnen in einem 3-4-geschossigen Mehrfamilienhaus entstehen. In der Stadt Hilden besteht derzeit ein Bedarf von insgesamt 260 öffentlich geförderten Wohnungen. Davon haben ca. 76 % der benötigten Wohnungen eine Größe von bis zu drei Zimmern. Aufgrund dieses Bedarfes der Stadt Hilden ist geplant, dass die Blockrandbebauung an der Poststraße acht 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen erhält. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. In dem Gebäude wird eine Ein- und Ausfahrt zur darunterliegenden Tiefgarage, die die erforderlichen Stellplätze des Plangebiets aufnimmt, angelegt. Sie schafft außerdem die Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zum rückwärtigen Bereich des Plangebiets. Eine zweite Zufahrt an der westlichen Grenze schafft den Zugang zu weiteren oberirdischen Stellplätzen sowie einer Feuerwehrbewegungsfläche im rückwärtigen Bereich. Diese Zufahrt dient auch der Erschließung einer Trafostation sowie der Pflege der Grün- und Versickerungsfläche und des Spielplatzes. Das Gebäude soll auch die Müllsammelplätze für das Mehrfamilienhaus und die Wohngebäude im Blockinnenbereich aufnehmen. Damit ist gewährleistet, dass der Müllplatz in der Nähe der Poststraße liegt und durch das Gebäude vor Witterungseinflüssen geschützt ist. Der Innenbereich in Richtung Süden der nördlichen Zeilenbebauung wird über der Tiefgarage begrünt und kann als Garten genutzt werden.

Im Blockinnenbereich werden zwei Zeilen mit max. zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhäusern angelegt, die von Norden erschlossen sind und Gärten im Süden erhalten (WA2). Die nördliche Zeile ermöglicht ca. 6 Reihenhäuser, wobei die Zeile an das grenzständige Postgebäude im Osten angrenzt. Die südliche Zeile mit ca. 4 Reihenhäusern grenzt ebenfalls an die Grenzbebauung im Osten an. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine solarorientierte Grundrissgestaltung. Die Dächer werden begrünt, vor den Hauseingängen können Fahrradstellplätze angeordnet werden. Sogenannte tote Einfriedungen (z.B. Mauern) sind im gesamten Gebiet nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, da diese das Ortsbild beeinträchtigen würden und somit städtebaulich nicht verträglich wären. Ausnahmsweise sind Schnitthecken mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig, um ausreichend Privatsphäre in den Gärten zu gewährleisten. Zudem tragen lebendige Einfriedungen in diesem Bereich zu der Biodiversität im Plangebiet bei.

Im Südwesten und Süden ist eine etwa 310 m² große private Grünfläche vorgesehen, welche sowohl als Spielplatz, wie auch als Regenrückhaltebecken in Form einer Mulde genutzt werden soll. Da die Mulde mit einer maximalen Tiefe von 20 cm festgesetzt wird, ist keine Gefährdung für spielende Kinder in diesem Bereich zu erwarten.

Beispielhafte Visualisierung

Zur Veranschaulichung der städtebaulichen Umsetzung wurde ein Gestaltungsplan erstellt, welcher als beispielhafter Entwurf dient. Die tatsächliche Realisierung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann hiervon auch (im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans) abweichen.



Abbildung 2: Gestaltungsplan (Stand 08.01.2025)(eigene Darstellung)
Kartengrundlage: IMA GDI.NRW (2022): Geoportal NRW ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW. Bonn

Verfahren

Durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 10B und dessen 1. Änderung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben nicht gegeben. Zur Schaffung von Baurecht sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt zudem der erste Schritt für eine planungsrechtliche Umsetzung des Rahmenkonzepts des gesamten Gebiets zwischen Bahnhofsallee, Poststraße und Benrather Straße.

Die geplante Maßnahme liegt im beplanten Innenbereich und dient der Schaffung von Planungsrecht für den Wohnungsbau und der Neuordnung des Plangebietes. Für die geplanten Nutzungen, Wohngebäude mit Gärten, Tiefgarage und Grünfläche, besteht nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Da auch kein Natura 2000-Gebiet innerhalb des Plangebietes liegt und das Gebiet kleiner ist als 20.000 m², weshalb ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 10B und dessen 1. Änderung soll durch den Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1 für den Bereich Poststraße teilweise überplant werden.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes sowie auf die zusammenfassende Erklärung zum Abschluss des Verfahrens und weitere Monitoring-Maßnahmen verzichtet. Die Umweltbelange werden dennoch erhoben, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange offengelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert, im Verfahren berücksichtigt und mit den anderen Belangen abgewogen.

3. Planungsrechtliche Situation und planungsrechtliche Anpassung

3.1. Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 25, mit Stand vom 26.04.2021 weist den gesamten Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Somit ist die Planung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan mit Kennzeichnung des Standortes

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf (2022): Blatt 25 Regionalplan Düsseldorf, abgerufen von https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-04/20210426_3_32_rpd_plan_Teil4ZD25_opti150maxBild.pdf (zugegriffen am 26.08.2022). Düsseldorf

Eine Abfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde durchgeführt.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt die Fläche als ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO dar.

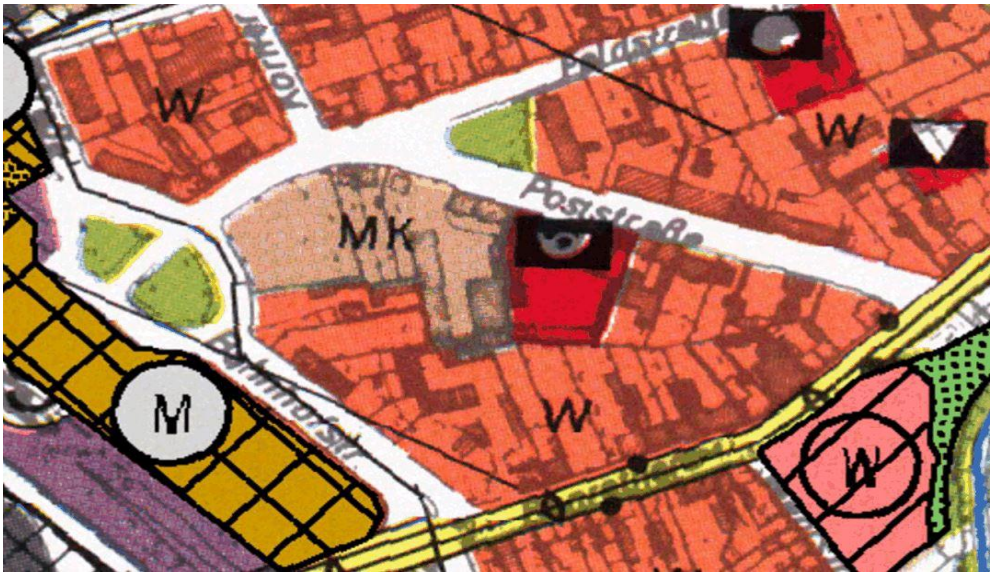


Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans - ohne Maßstab

Quelle: Stadt Hilden (2022): Flächennutzungsplan der Stadt Hilden, abgerufen von https://geoportal.hilden.de/karten/fnp_satzungen/ (zugegriffen am 26.08.2022). Hilden

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1 für den Bereich Poststraße eingeleitet. Damit dieser aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, ist eine FNP-Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

3.3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Bereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, Raumeinheit D, Ausschnitt Hilden, 2012. Für das Plangebiet oder die nähere Umgebung sind weder Festsetzungen noch Entwicklungsziele vorgegeben.

3.4. Bisherige Bebauungsplanung

Der geplante Geltungsbereich überdeckt teilweise das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10B und dessen 1. Änderung, welcher hier ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,2 festsetzt. Für die geschlossene Bebauung an der Poststraße ist eine Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Für die rückwärtige Bebauung im Bereich des Flurstücks 55 ist eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die eingeschossigen Bauwerke sind begehbare Flachdächer vorgeschrieben, die gärtnerisch zu gestalten sind und als Erholungs- und Spielflächen den anliegenden Wohnbauten zugeordnet werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes müssen in diesem Bereich auch die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen überdacht sein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes legt zusätzlich fest, dass Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte im Plangebiet nicht zulässig sind.

Weil hier eine planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante wohnbauliche Nutzung nicht gegeben ist, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10C Teil 1 für den Bereich Poststraße werden die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 10B und dessen 1. Änderung aufgehoben.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Zustand des Planungsgebietes

Große Teile des Plangebiets werden gewerblich als Lager- und Garagenflächen genutzt. Die Bauwerke sind abgesehen von der Bebauung an der Poststraße eingeschossig mit Flachdächern. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus an der Poststraße.

4.2. Verkehr

Für die an das Plangebiet angrenzende Poststraße wurden keine aktuellen Verkehrserhebungen durchgeführt. Südlich des Plangebiets verläuft die B228. Für den Abschnitt 1.3 der B228 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) aus dem Jahr 2015 12.766 Fahrzeuge.[1]

[1] Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (2022): Straßeninformationsbank NRW (NW SIB), abgerufen von https://www.nwsib-online.nrw.de/ (zugegriffen am 26.08.2022). Gelsenkirchen

Rund 100 m Luftlinie westlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Hilden als Knotenpunkt von Bus- und S-Bahnlinien. Hier verkehren die S1 nach Solingen und über Düsseldorf, Duisburg, Essen und Bochum nach Dortmund sowie Buslinien nach Wuppertal-Vohwinkel, Düsseldorf Benrath und in den Hildener Norden und Süden. Die angrenzende Poststraße wird beidseitig von einem Gehweg begleitet.

4.3. Natur und Landschaft



Abbildung 5: Luftbild Plangebiet

Kartengrundlage: IMA GDI.NRW (2022): Geoportal NRW ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW. Bonn

Insgesamt stehen 4 Laubbäume im Plangebiet, und nur 22 % des Plangebiets sind unversiegelt. Der größte Teil des Plangebiets besteht aus Gebäuden, welche besonders für planungsrechtlich relevante Fledermausarten eine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bieten können. Die restlichen Flächen sind durchzogen von Kleingehölzen, Bäumen, Gebüschen, Hecken und Brachen, in welchen planungsrelevante Vogel-, Amphibien- oder Reptilienarten vorkommen können.

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst.

Gemäß Erhebung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)[2] könnten im Quadranten 2 des Messtischblatts 4807 in den Lebensräumen des Plangebiets folgende planungsrelevante Arten vorkommen:

[2] LANUV NRW (2022): Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807, abgerufen von https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (zugegriffen am 26.08.2022). Recklinghausen

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, vegetationsarme oder -freie Biotope, Gebäude.

Art	Erhaltungs-zustand in NRW (KON)	Erhaltungs-zustand in NRW (ATL)	KlGehoel	oVeg	Gebaeu
Säugetiere					
Wasserfledermaus	G	G	Na		FoRu
Abendsegler	G	G	Na	(Na)	(Ru)
Zwergfledermaus	G	G	Na		FoRu!
Vögel					
Habicht	G	U	(FoRu), Na		
Sperber	G	G	(FoRu), Na		
Baumpieper	U-	U-	FoRu		
Waldohreule	U	U	Na		
Mäusebussard	G	G	(FoRu)		
Kuckuck	U-	U-	Na		
Kleinspecht	G	U	Na		
Schwarzspecht	G	G	(Na)		
Baumfalke	U	U	(FoRu)		
Rauchschwalbe	U-	U	(Na)		FoRu!
Feldschwirl	U	U	FoRu		
Feldsperling	U	U	(Na)		FoRu
Gartenrotschwanz	U	U	FoRu		FoRu
Waldschnepfe	U	U	(FoRu)		
Waldkauz	G	G	Na		FoRu!
Star	U	U			FoRu
Amphibien					
Kl. Wasserfrosch	unbek.	unbek.	(Ru)		
Reptilien					
Zauneidechse	G	G	(FoRu)	(FoRu)	(FoRu)

Erh.Zust. = Erhaltungszustand der betrachteten Population im eher kontinentalen Klimabereich (KON), im eher atlantischen Klimabereich (ATL), und zwar im Sinne von G =günstig, G↓= günstig, mit abnehmender Tendenz, U=ungünstig, U↓=ungünstig mit abnehmender Tendenz

Na, FoRu =Funktion des Lebensraumes, als Nahrungsbereich Na, als Fortpflanzungs- und/oder Ruhebereich FoRu, in eingeschränkter Form (Na), (FoRu)

Im Plangebiet könnten insgesamt 3 Fledermausarten, 1 Amphibienart, 1 Reptilienart sowie 16 Vogelarten vorkommen, darunter 12 Vogelarten mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bezüglich der planungsrelevanten Arten wurde im März 2022 eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt.[3] Dazu wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, um das Vorkommen der möglichen Arten zu prüfen. Dabei wurde festgestellt, dass fünf planungsrelevante Arten von dem Vorhaben betroffen sein können: Zwergfledermaus, Rauchschwalbe, Star, Zaunkönig und Hausrotschwanz.

[3] Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Bauvorhaben Hilden, Poststraße 35-37. 04.03.2022. Bochum

Um die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten zu schützen, werden im Gutachten folgende Vermeidungsmaßnahmen genannt, welche als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden:

Beseitigung der Grünsubstanz: Nur außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres.

Der Abriss des Wohngebäudes ist ohne zusätzliche Kontrollen nur außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten und nur außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. Dezember, durchzuführen. Die Bindung bezüglich der verschiedenen Schonzeiten kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss entsprechende Kontrollen erfolgten und wenn bei diesen Kontrollen keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden. Im Falle der Schonzeit für überwinternde Fledermäuse muss die entsprechende Kontrolle vor Beginn der Winterruhe, also vor dem 15. Dezember, erfolgen.

Der Abriss der Schreinereigebäude ist nur außerhalb der Schonzeiten für Wochenstuben und für Vogelbruten, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres, durchzuführen. Diese Bindung kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss eine Kontrolle auf Fledermäuse sowie auf brütende Vögel durchgeführt wird und wenn bei dieser Kontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden.

Vor allen Abrissvorgängen sollte zeitnah eine Kontrolle auf Fledermäuse erfolgen. Bei Vorhandensein von Fledermäusen wird während des Abrisses eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

4.4. Böden und Wasser

Nach der Bodenkarte NRW[4] handelt es sich ursprünglich bei dem Bodentyp des Plangebiets um Kolluvisol und bei der Bodenart um tonigen Schluff. Der Grundwasser-Flurabstand ist sehr hoch, somit ist kein Grundwasser vorhanden und eine Versickerungseignung nicht gegeben. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist mittel.[5] Gemäß repräsentativ durchgeführter Versickerungsuntersuchungen ist eine Versickerung von Regenwasser ab einer Tiefe von ca. 2,90 m im Plangebiet möglich.[6] Der Boden im Plangebiet zeichnet sich als sehr schutzwürdiger und fruchtbarer Boden aus, welcher eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie eine natürliche Bodenfruchtbarkeit innehat.

Das Plangebiet befindet sich in einem Quadranten, der die Erdbebenzonen 0-3 ausweist. Des Weiteren sind keine Gefährdungspotenziale des Untergrundes belegt.[7]

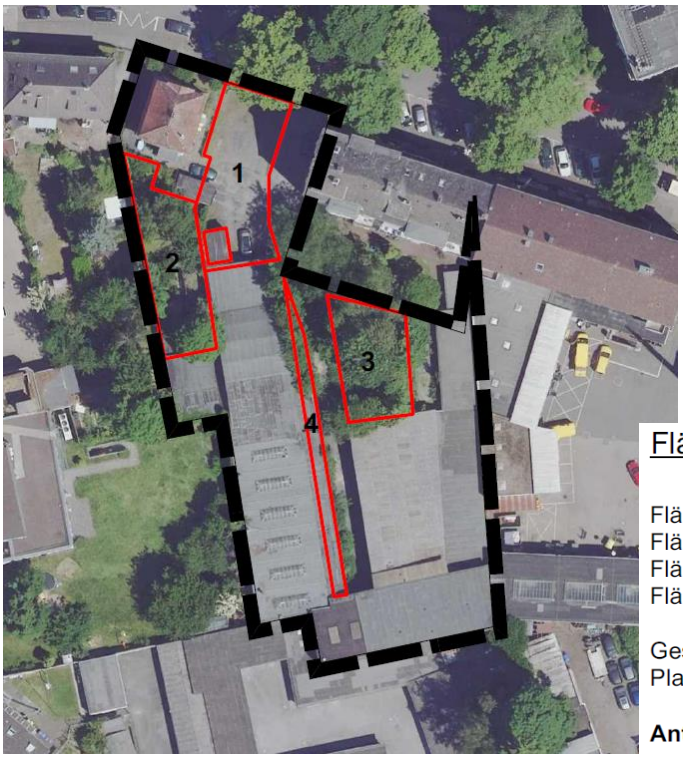
Das Plangebiet ist heute bereits großflächig versiegelt. Insgesamt sind nur knapp 22 % des gesamten Plangebiets unversiegelt.

[4] Geschäftsstelle des interministeriellen Ausschusses zum Aufbau der Geodateninfrastruktur in NRW (IMA GDI.NRW) (2022): Geoportal NRW, abgerufen von https://www.geoportal.nrw (zugegriffen am 26.08.2022). Bonn

[5] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2022): Bodenkarte NRW, abgerufen von https://www.gd.nrw.de/pr_kd_bodenkarte-50000.php (zugegriffen am 26.08.2022). Krefeld

[6] IBL Geo-Consulting GmbH (2022): Geotechnische Kurzstellungnahme in Anlehnung nach DIN 4020:2010-12. 30.04.2022. Mönchengladbach: S. 22

[7] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2022): Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, abgerufen von https://www.gdu.nrw.de (zugegriffen am 26.08.2022). Krefeld



Flächenbilanz Versiegelung

Fläche 1 (Schotter)	138 m² = 276 m²*0,5 Teilversieglung
Fläche 2 (Garten)	239 m²
Fläche 3 (Grünfläche)	192 m²
Fläche 4 (Brachstreifen)	89 m²
Gesamtfläche *unversiegelt*	658 m²
Plangebiet	2.991 m²

Anteil unversiegelter Fläche = 22%

Abbildung 6: Unversiegelte Fläche (Bestand)

Kartengrundlage: IMA GDI.NRW (2022): Geoportal NRW ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW. Bonn

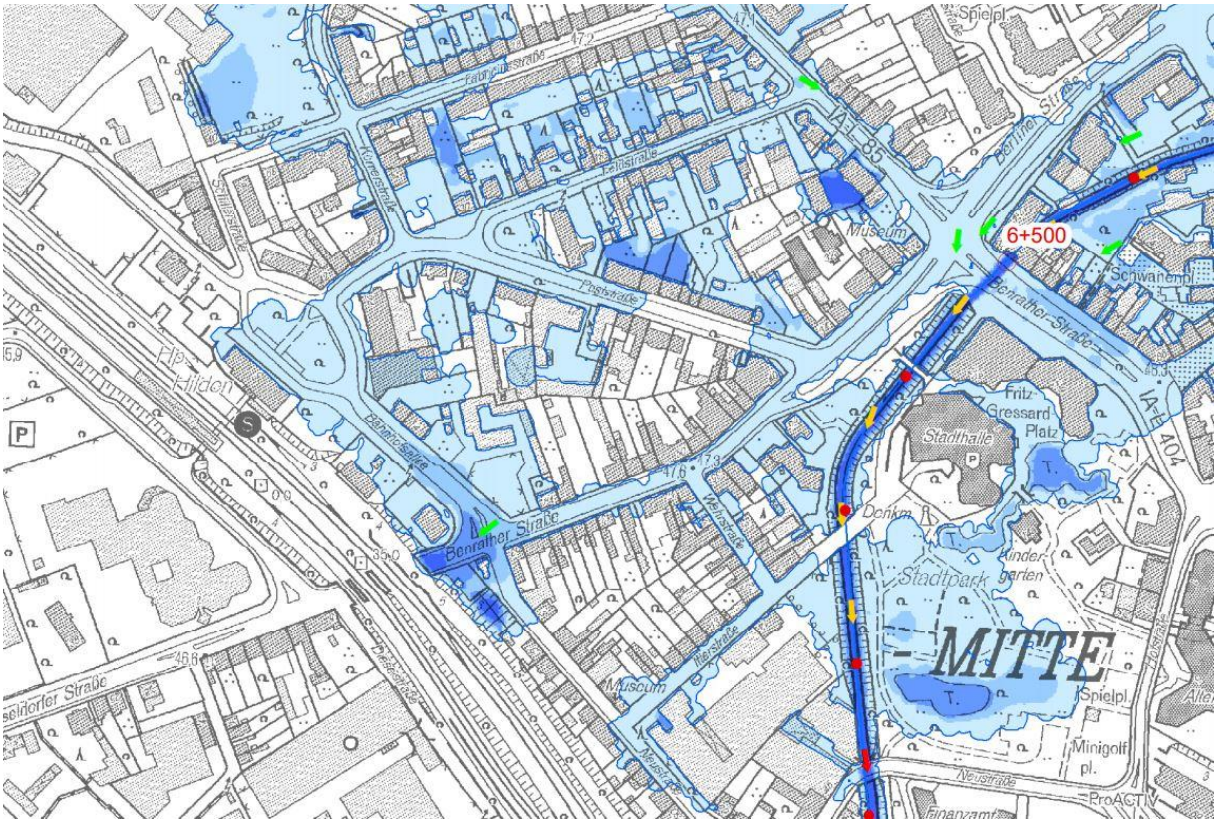


Abbildung 7: HQextrem am Plangebiet

Quelle: MUNLV NRW (2022): Flussgebiete NRW, abgerufen von https://www.flussgebiete.nrw.de/node/5696 (zugegriffen am 26.08.2022). Düsseldorf

Gem. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 wurden einheitliche bundesweite Standards zur Minimierung von Hochwasserrisiko festgelegt. Darin wird festgelegt, dass grundlegend ein Hochwasserrisikomanagement sowie die dazugehörigen Anpassungen an den Klimawandel in die Planung mit einbezogen werden müssen. Es sollen Grundlagen zu möglichen Risiken und deren Umfang ermittelt sowie in der Begründung dargelegt werden. Abschließend sollen Umgang und geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt werden, um künftige Schäden zu verhindern.

Im Plangebiet besteht keine Wasserschutzzone. Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, aber ca. 200 m östlich fließt die Itter.

Im Falle eines Hochwassers, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt (HQextrem), können Teile des Plangebietes durch bis zu 0,5 m hohe Überschwemmungen der Itter betroffen sein. Im Falle eines Hochwassers, das häufiger als HQextrem auftritt, sind keine Überschwemmungen zu erwarten. [8] Gemäß der Aussage der Oberen Wasserbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf wird der Wasserspiegel im Falle eines Extremwetterereignisses, das über ein 100-jähriges Regenereignis hinausgeht, maximal 10 cm über der vorhanden Geländeoberkante liegen.[9]

Ergänzend wird auch im „Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten für die Stadt Hilden“ festgestellt, dass das Plangebiet durch die Itter bei Extremhochwasser durch Überflutungen gefährdet ist.[10]

5. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet werden entsprechend einer geplanten Wohnbebauung gemäß des Gestaltungsplans zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Störungen der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden, werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in beiden WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für das WA1 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und für das WA2 eine GFZ von 0,8 als Obergrenzen festgesetzt; beide Maße entsprechen einer dichten Bebauung und richten sich nach den Orientierungsgrenzen des § 17 BauNVO.

Für das WA1 an der Poststraße wird im östlichen Gebäudeteil eine maximale Firsthöhe von 6~~41~~,5 m über Normalhöhennull (NHN) und eine maximale Traufhöhe von 60,0 ~~57~~ m über NHN festgesetzt, entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung. Im westlichen Gebäudeteil wird eine maximale Firsthöhe von 61,5 m über NHN und eine maximale Traufhöhe von 57,0 m über NHN festgesetzt, um den Baukörper zur westlichen Bebauung abzutreppen. Die Gebäudehöhen sind über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) angegeben.

[8] Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2022): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS), abgerufen von https://www.elwasweb.nrw.de/ (zugegriffen am 26.08.2022). Düsseldorf

[9] Rademacher (2024): Entwässerungskonzept zum Bebauungskonzept Hilden, Poststraße 35-37. 02.02.2024. Arnsberg: S. 5

[10] FISCHER TEAMPLAN (2021): Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten“ für die Stadt Hilden – Erläuterungsbericht. Solingen. Oktober 2021S. 42, 43

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO werden im WA1 die Anzahl der minimal zulässigen Vollgeschosse auf II und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf IV im östlichen Bereich festgesetzt, um den Blockrand in Richtung Nordosten zu schließen und an die bestehende Bebauung anschließen zu können; innerhalb des WA1 wird der Kopfbau nach Westen hin zum Bestandsgebäude an der Poststraße 39/41 abgetreppt, sodass an dieser Stelle eine Geschossigkeit von mindestens II bis maximal III Vollgeschossen festgesetzt wird. Durch diese Maßnahme passt sich das Gebäude an die Höhe des westlich liegenden Bestandswohngebäudes an und gliedert sich somit städtebaulich ein. Eine Baulinie und eine geschlossene Bebauung an der Poststraße sichern das städtebauliche Ziel, die Blockrandbebauung an der Poststraße weiter zu schließen und eine einheitliche Straßenfront zu bilden.

Für das WA2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 57,5 m über NHN festgesetzt. Durch die derzeitige Grenzbebauung an der östlichen Grenze des Plangebiets müsste innerhalb des Plangebiets ein Abstand von 6 m zur bestehenden Bebauung eingehalten werden, da durch die angrenzende Bebauung keine Baulast auf dem Vorhabengrundstück besteht. Eine freizuhaltende Fläche im Osten von 6 m würde eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Nutzung verunmöglichen; aus diesem Grund wurde im Laufe des Verfahrens entschieden, an die bestehenden Baukörper im Osten anzuschließen. Zusätzlich ist im aktualisierten Rahmenplan der Stadt Hilden für diesen Bereich am südlichen Gebäude ein weiterer Anbau an die vorliegende Planung vorgesehen. So ist bei Erhalt der östlich anliegenden Bebauung wie auch bei Neubau der Nachbar des Plangebiets nicht städtebaulich benachteiligt. Aus diesem Grund werden an der östlichen Grenze des Plangebiets Baulinien festgesetzt.

Für das WA2 wird eine Geschossigkeit von II Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, um eine Abstufung der Bebauung im Inneren des Plangebiets zu bewirken. Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO im Innenbereich eine Hausgruppe festgesetzt, womit eine dichte Bebauung ermöglicht wird. Durch die Schaffung der Hausgärten und sonstigen Grünflächen wird dennoch in Teilen eine Entsiegelung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Im WA1 darf die südliche Baugrenze für Balkone und Erker auf maximal 50% der Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden, um rückwärtig für die Straßenrandbebauung Balkone zu ermöglichen.

Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im WA2 je angefangene 200 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig ist. Dadurch wird sichergestellt, dass durch eine größere Anzahl an Wohneinheiten pro Haus keine weiteren Stellplätze benötigt werden, für die nicht ausreichend Platz bereitgestellt werden kann.

5.2. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Poststraße. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ergänzend werden zwei Einfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB festgesetzt. Ein Einfahrtsbereich dient der Zufahrt zur Tiefgarage, eine zweite Durchfahrt dient der Erschließung für die Feuerwehr, weiterer oberirdischer Stellplätze und zur Erschließung der Trafostation, der Grünfläche, der Versickerungsfläche und dem Spielplatz im rückwärtigen Bereich.

5.3. Grünflächen

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgelegt. Die Fläche dient zur

Freizeitgestaltung sowie als Spielfläche. Die öffentliche Zugänglichkeit des Spielplatzes wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, was in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt wird.

5.4. Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im nordwestlichen Bereich zwei Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Die Flächen dienen dem Nutzungszweck einer Tiefgarage und oberirdischer Stellplätze. Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird im Süden des WA1 eine ca. 29m² große Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Falls eine Trafostation im Zuge der Vorhabenumsetzung benötigt wird, wird diese Fläche dafür freigehalten.

5.6. Hochwasser und Starkregen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird im südwestlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Abwasser-Versickerungsfläche festgesetzt. Hier soll eine Mulde mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 37 m³ und einer maximalen Tiefe von 20 cm hergestellt werden. Die maximale Tiefenbegrenzung stellt sicher, dass keine Gefährdung spielender Kinder auf dem Spielplatz stattfindet. Unterhalb der Mulde ist ein Rigolensystem mit einem Volumen von mindestens 43 m³ herzustellen. Eine Reduktion des Rückhaltevolumens zu Gunsten anderer Nutzungen ist nicht zulässig. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass z.B. der Einbau von Spielgeräten das Rückhaltevolumen verringert.

Das Pflanzen von Bäumen oberhalb der Rigole ist ausgeschlossen.

Um die Gebäude vor Hochwasser zu schützen, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB alle Gebäudeeingänge 15 cm über Geländeoberfläche zu errichten, da im Entwässerungskonzept eine Höhe der Gebäude von mind. 10 cm über Geländeoberfläche zu Grunde gelegt wird. Durch Rampen, die an den Hauseingängen angebaut werden können, stellt eine Höhe von 15 cm keine Einschränkungen für die Barrierefreiheit dar. Bei der Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist eine Schwelle von mindestens 15 cm über Geländeoberfläche auszubilden, um diese vor Überflutungen zu schützen.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im WA sind die nicht bebaubaren Flächen außerhalb der Baufenster, die nicht für notwendige Zuwegungen und zulässige Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Durch die naturnahe Gestaltung und Nutzung der Flächen sowie die Reduzierung der Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet und der Boden vor schädlichen Nutzungen geschützt. Da sich die Vegetationsflächen langsamer aufheizen, als versiegelte Flächen, wird somit das Mikroklima vor Ort geschützt. Darüber hinaus verbessern diese Flächen die Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet durch eine gesicherte Durchgrünung der Freiflächen, die die Aufenthaltsqualität erhöht.

Im WA1 ist auf der Fläche für Nebenlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage Bodensubstrat mit einer Höhe von mindestens 80 cm anzulegen und – bis auf die mit St festgesetzte Fläche sowie Fahrradboxen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Im WA2 sind die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Carportdächer sind mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

Im Plangebiet sind mind. 10 Bäume, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 20 cm als standort- und klimagerechte Gehölze III. Ordnung gem. Pflanzenliste pflanzen. Die angepflanzten Bäume und Pflanzen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch Pflanzen mindestens in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung zu ersetzen. Die 10 Bäume dienen als Ersatzpflanzung für entfallende Bestandsbäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen 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. Wegeflächen auf den Grundstücken sind mit dauerhaft versickerungsfähigen offenporigen Belägen herzustellen.

Nebenanlagen werden mit Ausnahme von Terrassen ausgeschlossen. Im WA1 dürfen Terrassen eine Größe von max. 3,0 m x 5,0 m nicht überschreiten. Im WA2 dürfen Terrassen eine Tiefe von max. 3,0 m auf Hausbreite nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind folgende Nebenanlagen zulässig:

Fahrradabstellplätze in dem gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang, Überdachungen oder Boxen für Fahrräder mit intensiv oder extensiv begrünten Dachflächen in dem gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang, im WA2 ist pro Grundstück ein Geräteschrank mit maximal 2,0 m² Fläche zulässig.

5.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch den nach Norden verlaufenden Weg zur Poststraße erschlossen. Um die Erschließung zu sichern, wird ein 2,5 Meter breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Abweichend davon wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Baufeldes an der Poststraße nur auf 2,0 m Breite festgesetzt, da am östlichen Grundstücksrand ein Überbau vom Bestandsgebäude Poststraße 33 besteht und zudem Stützen für den künftigen Baukörper erforderlich sind.

Entsprechend der städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Hilden im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10C für den Block zwischen Poststraße, Bahnhofsallee und Benrather Straße soll der durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierte Weg am südlichen Rand des Plangebiets perspektivisch an eine Stichstraße anschließen, die von der Bahnhofsallee ausgehend das Blockinnere erschließt. Hiermit soll eine Durchlässigkeit des Blockinneren erreicht werden, wofür mindestens ein weiterer Teilbebauungsplan erforderlich ist.

Die westliche Feuerwehrzufahrt und Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen wird mit einem 3,5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie

der Rettungskräfte belegt. Dies dient der Erschließung der Trafostation sowie der Pflege der Grünfläche, der Versickerungsfläche und des Spielplatzes.

5.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wodurch keine gesunden Lebensbedingungen gewährleistet sind.[11] Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse sichern sollen.

Es werden Isophone des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt, nach denen in Verbindung mit der Raumart das gesamte Bau-Schalldämm-Maß ermittelt werden kann. Bei dem Bau der Gebäude muss durch geeignete Außenbauteile mit ausreichend hoher Bau-Schalldämm-Maße sichergestellt werden, dass gesunde Lebensbedingungen gewährleistet sind.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Verkehrsgeräuschpegel von 45 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten sind, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Liegen Fenster von Schlafräumen im Lärmpegelbereich III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 [16] anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Dementsprechend sind im WA Dachterrassen, Balkone und Loggien an der Südseite des südlichen Gebäudes nicht zulässig und Dachterrassen ausschließlich in den Staffelgeschossen zulässig.

5.10. Gestaltungsfestsetzungen

Im WA1 wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass nur Satteldächer zugelassen sind. Dies sichert im Anschluss an die östliche Bestandsbebauung eine städtebauliche Einfügung.

Im WA2 wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass nur Flachdächer zugelassen sind. Dies sichert die Eingliederung der Innenbebauung in die umliegende Bestandsbebauung. Zudem ist so die Umsetzung von Gründächern gewährleistet.

5.11. Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW wird die Höhe der Einfriedungen allgemein auf max. 1,2 m über Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW begrenzt. Ausnahmsweise sind Schnitthecken gem. Pflanzenliste 3 mit einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW zulässig.

[11] s. Kapitel 7.3

5.12. Hinweise

5.12.1. Artenschutz

Damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung I Hinweise gegeben:

Die Grünsubstanz im Plangebiet darf nur außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten beseitigt werden, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres.

Der Abriss des Wohngebäudes darf ohne zusätzliche Kontrollen nur außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten und nur außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. Dezember durchgeführt werden. Die Bindung bezüglich der verschiedenen Schonzeiten kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss entsprechende Kontrollen erfolgten und wenn bei diesen Kontrollen keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden. Im Falle der Schonzeit für überwinternde Fledermäuse muss die entsprechende Kontrolle vor Beginn der Winterruhe, also vor dem 15. Dezember erfolgen.

Der Abriss der Schreinereigebäude darf nur außerhalb der Schonzeiten für Wochenstuben und für Vogelbruten, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Diese Bindung kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss eine Kontrolle auf Fledermäuse sowie auf brütende Vögel durchgeführt wird und wenn bei dieser Kontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden.

Vor allen Abrissvorgängen ist zeitnah eine Kontrolle auf Fledermäuse auszuführen. Bei Vorhandensein von Fledermäusen ist während des Abrisses eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Die verlorengehenden Habitatstrukturen werden durch das Anbringen von Fledermausquartieren ersetzt und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben. Ort, Anzahl und Art der Quartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.12.2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.12.3. Bodenschutz

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.

5.12.4. Schutz von Bäumen

Während der gesamten Baummaßnahme sind die Richtlinien der RAS LP 4 und DIN 18920 sowohl für die städtischen Bäume, als auch für die Bäume im Baugebiet die unter die Baumschutzsatzung fallen, vorgeschrieben und einzuhalten.

5.12.5. Pflanzenliste

Pflanzenliste 1 zur Pflanzung über der Tiefgarage

Kugel-Ahorn	Acer platanoides „Globosum“
Feuer-Ahorn	Acer tataricum subsp. ginnala
Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill“
Eisenholzbaum	Parrotia persica „Vanessa“

Pflanzenliste 2 zur Pflanzung im Plangebiet (außer über der Tiefgarage)

Feldahorn	Acer campestre „Huibers Elegant
Säulen-Feldahorn	Acer campestre „Fastigiata“
Blumenesche	Fraxinus ornus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata´
Amberbaum	Liquidambar styraciflua

Pflanzenliste 3 Schnitthecken

Hainbuche/Weißbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre

5.12.6. Satzungen der Stadt Hilden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 (Rechtskraft 24.09.2022) mit 1. Nachtrag vom 01.07.2024 (Rechtskraft 05.07.2024).

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010.

5.12.7. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen der Ein- und Ausfahrt sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80 m zu beschränken.

5.12.8. Entwässerung

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5.13. Sonstige Darstellungen

5.13.1. Feuerwehrbewegungsfläche

Im Bereich der Stellplatzanlage wird eine 7 m x 12 m große Feuerwehrbewegungsfläche nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Diese kann über die westliche Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen angefahren werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

6.2. Entwässerung

Um die Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers sicherzustellen, wurde im Februar 2024 ein Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan auf Basis des beispielhaften Gestaltungsplans erstellt. Die tatsächliche Realisierung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann hiervon auch (im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans) abweichen.[12] Das anfallende Regenwasser wird über einen unterirdischen Kanal zu der Grünfläche im Süd-Westen des Plangebiets geleitet und dort zentral in einer Versickerungsanlage versickert. Diese besteht aus einer Vorreinigung durch Sedimentation, von wo aus das Niederschlagswasser in ein System aus Rigolenkästen in der versickerungsfähigen Bodenschicht eingeleitet wird. Das Volumen der Versickerungsanlage beträgt voraussichtlich 43 m³.

Das anfallende Schmutzwasser der Wohngebäude wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal an der Poststraße eingeleitet.

Das Plangebiet ist durch ein extremes Starkregenereignis (HQextrem) überschwemmungsgefährdet. Um ein 30-jähriges Regenereignis zurückzuhalten ist ein Rückhaltevolumen von insgesamt 45 m³ erforderlich, welches nicht alleine durch das Rigolensystem bereitgestellt werden kann. Es werden 8 m³ des benötigten Rückhaltevolumens über die Gründächer zurückgehalten. Das verbleibende benötigte Volumen von 37 m³ wird durch eine ca. 16-20 cm tiefe Mulde im südwestlichen Bereich, auf der Grünfläche über dem Rigolensystem, geschaffen. Dazu sind Überflutungsrinnen und Notwasserwege so anzulegen, dass diese das Wasser in Richtung der Mulde leiten. Auf der Grünfläche ist ebenfalls ein Spielplatz geplant. Bei einem normalen Regen sowie bei einem 5-jährigen Regenereignis wird das Regenwasser in die Rigolen abgeleitet, was eine Funktion als Spielfläche nicht ausschließt. Nur bei einem 30-jährigen Regenereignis (Starkregen) wird die Mulde der Grünfläche kurzzeitig geflutet, danach ist die Funktion als Spielfläche wieder gegeben. Die Mehrfachnutzung der Fläche (z.B. als Spiel- oder Aufenthaltsfläche) ist somit möglich, da ein Einstau der Fläche nur bei Starkregenereignissen erfolgt. Die Mulde dient nur der Rückhaltung im Überflutungsfall. Baumpflanzungen, Fundamente für Spielgeräte o.ä. sind als unkritisch anzusehen, sofern ein ausreichendes Rückhaltevolumen besteht. Bei ca. 230 m² Fläche und 37 m³ Volumen ergibt sich ein Einstau von ca. 0,16 m im Mittel.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Bodenschutz

Insgesamt steigt der Anteil der unversiegelten Fläche von 22% im Bestand (siehe Abb. 6, unversiegelte Flächen im Bestand) auf ca. 4~~6~~7% in der Planung (gemäß Gestaltungsplan) an, sodass durch die Umsetzung der Planung ein Großteil des Plangebiets entsiegelt wird und nur noch knapp 1.627~~597~~ m² des Plangebiets versiegelt sind. Die tatsächliche Realisierung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann hiervon auch (im

[12] Rademacher (2024): Entwässerungskonzept zum Bebauungskonzept Hilden, Poststraße 35-37. 02.02.2024. Arnsberg: S. 3-5

Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans) abweichen, sodass Abweichungen von der beispielhaft dargestellten Bilanz möglich sind.



Flächenbilanz Grünflächen - Planung

Fläche 1 (Begleitgrün)	66 m²
Fläche 2 (Garten)	436 m²
Fläche 3 (Grünfläche mit Versickerung)	233 m²
Fläche 4 (Garten)	220 m²
Fläche 5 (wassergebundener Weg)	*20 m²* = 39 m² * 0,5 Teilversiegelung
Fläche 6 (Wiese auf TG)	298 m²
Fläche 7 (Rasengitter auf TG)	*91 m²* = 181 m² * 0,5 Teilversiegelung
versiegelte Fläche	1.627 m²

Abbildung 8: Unversiegelte Fläche (Planung gem. Gestaltungsplan) (eigene Darstellung) Kartengrundlage: IMA GDI.NRW (2022): Geoportal NRW ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW. Bonn

Plangebiet gesamt	**2.991 m²**	**ca. 100%**
bisherige Versiegelung	*2.306 m²*	*ca. 78%*
künftige Versiegelung:		
Gesamtfläche unversiegelt *(zzgl. ca. 337 m² Gründächer)*	*1.369~~4~~4 m²*	*ca. 4~~6~~7%*
Gesamtfläche versiegelt	*1.627~~597~~ m²*	*ca. 5~~4~~3%*
Gesamtfläche versiegelt mit TG	*2.076 m²*	*ca. 69%*

Da das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung sowie der damit verbundenen Schaffung von ausreichend Stellplätzen ohne die Tiefgarage nicht möglich gewesen wäre, wurde sich hier für eine Tiefgarage entschieden. Die Tiefgarage stellt zwar eine Beeinträchtigung der Wasser- und Bodenfunktion dar, hat aber positive Auswirkungen auf den Schall, die Wohnqualität und das Stadtbild. Mit der Anlage eines mindestens 80 cm hohen Bodensubstrats, den Baumneupflanzungen und der Begrünung der Nebenanlagen im Innbereich werden negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermieden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die qualitativ hochwertige Gestaltung der Nebenanlagen und der Freiflächen sichergestellt. Alle Dachflächen im WA2 werden begrünt. Deshalb ist es

vertretbar, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere durch die Tiefgarage und die Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten wird.

Im April 2022 wurde eine geotechnische Stellungnahme erstellt[13], worin festgehalten wird, dass in Teilen des Plangebiets, neben natürlich gewachsenem Boden, Auffüllböden ermittelt wurden. Diese bestehen größtenteils aus Sanden und Schluffen, sowie vereinzelten bodenfremden Bestandteilen, wie Ziegelbruchstücken und Schlackenanteilen. Diese sind gemäß der TR LAGA dem Zuordnungswert > Z 2 einzustufen. Ob eine Entsorgung der Auffüllböden notwendig ist, ist im Vorfeld der Erdarbeiten mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.2. Verkehr und Mobilität

Durch die neue Bebauung an der Poststraße mit zwei Ein- und Ausfahrten ändert sich das Parken am Plangebiet. Die westliche Zufahrt dient der Feuerwehr und als Zufahrt zu oberirdischen Stellplätzen, die an der Feuerwehrbewegungsfläche angeordnet sind. Zusätzlich befindet sich hier ein Behindertenparkplatz. Die östliche Zufahrt führt in die Tiefgarage, zu der mit einer Ampelanlage die Zufahrtssteuerung erfolgen soll. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sowie 5 weitere Stellplätze, die der Nachbarschaft zur Miete angeboten werden.

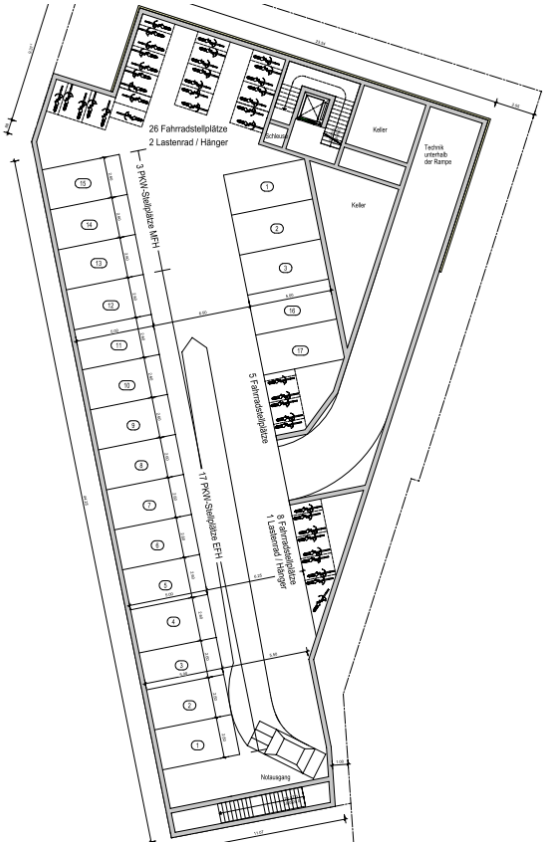


Abbildung 9: Beispielhafte Tiefgaragenplanung gem. Gestaltungsplan (Jakob Durst GmbH & Cie)

[13] IBL Geo-Consulting GmbH (2022): Geotechnische Kurzstellungnahme in Anlehnung nach DIN 4020:2010-12. 30.04.2022. Mönchengladbach

Sollte durch die Vermietung von Stellplätzen an die Nachbarschaft die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden ermittelte notwendige Anzahl von Stellplätzen für Neubauten nicht mehr zur Verfügung stehen, kann gemäß § 3 Abs. 8 der Satzung auf die Möglichkeit eines Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung der notwendigen Stellplätze zurückgegriffen werden.

Die Fahrradstellplätze für das Mehrfamilienhaus an der Poststraße können in der Tiefgarage sowie im Keller des Gebäudes untergebracht werden. Hier bietet sich Platz für insgesamt 39 Fahrräder, davon sind drei Stellplätze für Lastenräder/Hänger möglich. Die Fahrradstellplätze für die Einfamilienhäuser im WA2 können ebenfalls im Keller eines jeweiligen Hauses oder in einer privaten Fahrradbox auf dem Grundstück untergebracht werden.

Es wird eine neue Anordnung des Parkens auf der Südseite der Poststraße erforderlich, wie in der folgenden Abbildung dargestellt. Es gehen dabei jedoch keine Parkplätze im öffentlichen Raum verloren und die bestehenden Bäume sowie deren Baumscheiben an der Poststraße bleiben unberührt.

Zur Herstellung der neu gestalteten Parkfläche ist eine Veränderung des öffentlichen Straßenraumes (z.B. Anpassung des Gehweges) erforderlich. Im entsprechenden städtebaulichen Vertrag werden die entstehenden Kosten auf den Bauträger übertragen.

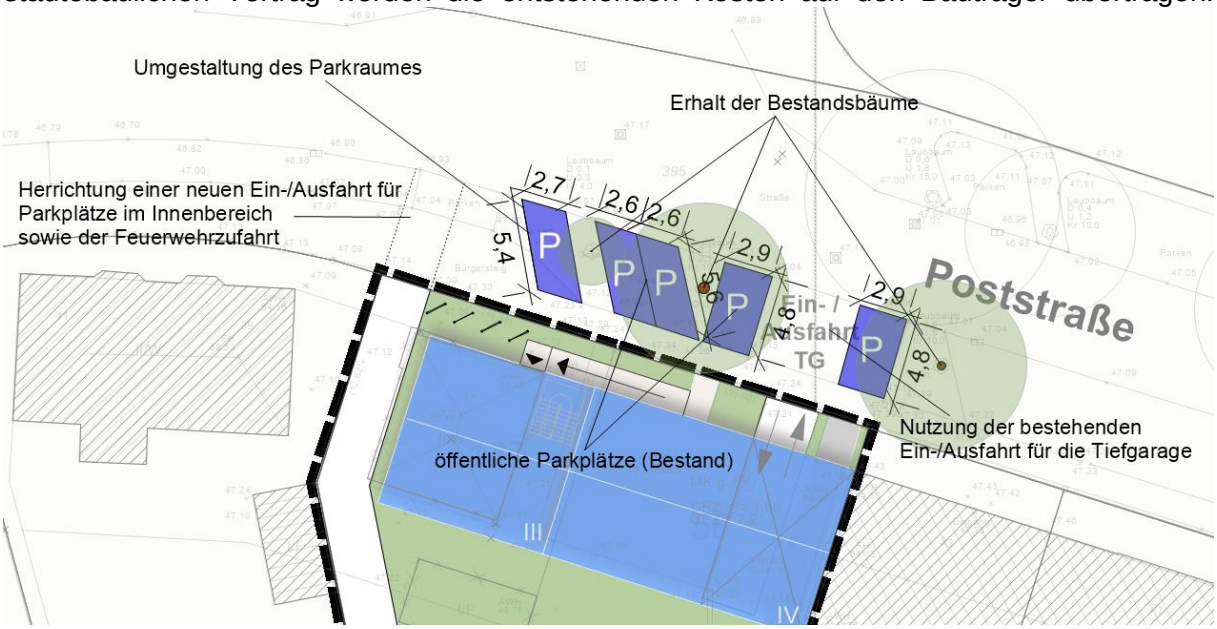


Abbildung 10: Parkplätze nördlich des Vorhabens in der Poststraße (eigene Darstellung) Kartengrundlage: IMA GDI.NRW (2022): Geoportal NRW ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW. Bonn

7.3. Immissionsschutz

Um die Schallimmissionen bezüglich der Wohnnutzung zu beurteilen, wurde ein Schallgutachten erstellt.[14] Dabei wurden als Einflussfaktoren Lärm des Straßen- und Schienenverkehrs sowie der Gewerbelärm der östlich anliegenden Post betrachtet.

Das Plangebiet ist heute bereits durch Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet. Dabei ergibt sich für das Plangebiet im WA1 eine Schallbelastung von bis zu 60 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts sowie im WA2 bis zu 63 dB(A) tags und nachts. Im südlichen Baufeld, an der südlichen Fassade, des WA2 ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 tags um 8 dB(A) und nachts um bis zu 18 dB(A) überschritten

[14] ACCON (2022): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP 23) Nr. 10C Teil 1 für den Bereich Poststraße in Hilden. 24.11.2022. Köln

werden. Da im gesamten Plangebiet und an sämtlichen Fassaden die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche in der Nacht oberhalb von 45 dB(A) liegen, ist ein ungestörter Schlaf bei vollständig oder in Kippstellung geöffnetem Fenster nicht möglich. Schlafräume sind daher mit einer Raumbelüftung auszustatten, die unabhängig von der Öffnung der Fenster eine ausreichende, schallgedämpfte Belüftung sicherstellt. Falls möglich sollten die Wohnräume nicht in Richtung Süden ausgerichtet werden. Wenn dies nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Neubauten erforderlich. Liegen Fenster von Schlafräumen im Lärmpegelbereich III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 [16] anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Dazu wird eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, die die Lärmpegelbereiche darstellt und dies definiert.

Bei einer freien Schallausbreitung ist zu erwarten, dass im Gartenbereich des südlichen Baufeldes im WA2 mit Geräuschbelastungen durch Verkehr am Tage von bis zu 62,7 dB(A) zu rechnen, ist. Auf diesen Grundstücken liegen im Bereich des Gartens auch Flächen vor, auf denen ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) eingehalten wird. Gemäß des beispielhaften Gestaltungsplanes sind in den Obergeschossen auf der Nordseite des südlichen Baufeldes Dachterrassen geplant, auf denen ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) eingehalten wird. Damit zeigt sich, dass für die Bewohner ausreichend Flächen verbleiben, auf denen die Schwelle von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Die Beurteilungspegel bleiben in den Gartenbereichen unter dem in § 2 der 16. BImSchV für Mischgebiete festgelegten Grenzwert von 64 dB(A) für Neubau und wesentlichen Änderungen bei Vorhaben, die Verkehrsgeräusche auslösen. Da auch in Mischgebieten Gartenflächen möglich sind, lässt sich daraus schließen, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62,7 dB(A), wie er bei dieser Planung vorliegt, keine Gesundheitsgefährdung für Menschen darstellt und somit nicht unzumutbar ist. Der Beurteilungspegel liegt außerdem unter dem nach gängiger Rechtsprechung liegenden gesundheitsschädlichen Schwellenwert von 70 dB(A).

Durch Gewerbelärm der östlich angrenzenden Post, welcher auf Basis der bestehenden Kerngebietsfestsetzung ermittelt wurde, wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um mindestes 10 dB(A) unterschritten, womit das Vorhaben durch die bestehende gewerbliche Nutzung im Osten nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze treten Beurteilungspegel an nächstgelegenen Wohngebäuden auf, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht unterschreiten. Damit ist die Nutzung der Stellplätze im Freien und in der Tiefgarage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ohne Einschränkungen oder weitere Maßnahmen möglich.

In einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters betrachtet dieser die umliegenden gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet.[15] Dabei betrachtet er das Postgelände auf dem Grundstück Poststraße 21 bis 23, den Autohandel auf dem Grundstück Benrather Straße 60, den Handwerksbetrieb (Fliesen und Bauen) auf dem Grundstück Benrather Straße 58) und die Parkfläche des medi Towers an der Ecke Bahnhofsallee / Benrather Straße.

Auf dem Grundstück der Post befindet sich derzeit nur eine Packstation; dort finden keine weiteren Dienstleistungen für Kunden statt. Daneben wird das Betriebsgelände der Post für interne Abläufe und die Verteilung der Post genutzt. Die Anlieferung und Abholung von Paketen erfolgt montags bis freitags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr und samstags von 6 Uhr bis 18 Uhr. Sonntags findet keine Arbeit dort statt. Bis 2030 soll auch die Stilllegung des

[15] ACCON (2024): ergänzende Stellungnahme zu den Gewerbegeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 C – Teil 1 in Hilden. 18.12.2024. Köln

Postbetriebs erfolgen. Der Gutachter hält den im Rahmen des Gutachtens gewählten Emissionsansatz ausschließlich für den Beurteilungszeitraum Tag bereits für ausreichend dimensioniert, um die Geräuschemissionen des Betriebsgeländes des Zustellstützpunktes zu beurteilen. Da die an der geplanten Wohnbebauung berechneten Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um mehr als 10 dB(A) unterschreiten, würde selbst bei einer Verdoppelung des Emissionsansatzes der Immissionsrichtwert noch um 7 dB(A) unterschritten und die Geräuschimmissionen wären gemäß Nr. 2.3.1 der TA Lärm als irrelevante Zusatzbelastung zu bewerten.

Der Autohandel hat eine Öffnungszeit von 10 bis 18 Uhr und die Fläche wird zum Abstellen und Präsentieren von Pkw ohne Werkstatt genutzt. Gutachterlich wird diese Fläche als Parkplatz mit 100 Fahrzeugbewegungen pro Tag angesetzt, so dass sich gemäß Parkplatzlärmstudie für die Hoffläche ein Schallleistungspegel von LW = 79 dB(A) ergibt.

Für den Handwerksbetrieb (Fliesen und Bauen) wird davon ausgegangen, dass in den beiden Gebäuden auch Anlagen zur Stein- und Fliesenbearbeitung betrieben werden. Für eine Abschätzung zur sicheren Seite wird für beide Gebäude der folgende Ansatz getroffen. Über einen Zeitraum von fünf Stunden erfolgen geräuschintensive Arbeiten mit einem Innenpegel von LI = 90 dB(A) bei vollständig geöffnetem Tor. Für den Hof werden 30 Fahrzeugan- und -abfahrten berücksichtigt, ferner ein Wechsel von Absetz-Containern mit Reststoffen.

Der Parkplatz am medi Tower ist für die Besucher des Towers reserviert und beschrankt. Er ist bis 20 Uhr geöffnet. Gutachterlich wird aufgrund fehlender Markierungen von einer Parkplatzgröße von ca. 40 Stellplätzen ausgegangen und auf Basis der Parkplatzlärmstudie von 640 Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgegangen, woraus sich ein Schallleistungspegel von LW = 82,2 dB(A) ergibt.

Bei einer Ausbreitungsberechnungen gemäß TA Lärm (DIN ISO 9613-2) kommt der Gutachter für die Immissionsorte IP GE01 und IP GE02, die beide im ungünstigsten 2.Obergeschoss berücksichtigt wurden, im Ergebnis zu dem Schluss, dass „auch unter Berücksichtigung der weiteren im direkten Umfeld gelegenen gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes keine Beurteilungspegel zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete erreichen“.

7.4. Artenschutz

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt. [16]

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass fünf planungsrelevante Arten von dem Vorhaben betroffen sein können: Zwergfledermaus, Rauchschwalbe, Star, Zaunkönig, Hausrotschwanz.

Um die Betroffenheit der Arten vermeidbar zu machen und damit Verstöße gegen die Vorgaben des Artenschutzes zu vermeiden, werden im Gutachten Vermeidungsmaßnahmen genannt, die als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass über die Umsetzung dieser Hinweise hinaus keine weiterführende Art-für-Art-Untersuchung erforderlich ist.

[16] Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Bauvorhaben Hilden, Poststraße 35-37. 04.03.2022. Bochum

7.5. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe im beschleunigten Verfahren nicht auszugleichen.

Für 4 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden unterliegen, werden Ersatzpflanzungen auf den unversiegelten Flächen vorgenommen. Diese unversiegelten Flächen nehmen von heute 658 m² auf künftig ca. 1.515 m² zu, mehr als eine Verdoppelung. Eine Pflanzfestsetzung stellt sicher, dass auf den Garten- und Grünflächen 10 neue Bäume gepflanzt werden.

7.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die im Plangebiet zulässigen Gebäude sind auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten.

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden.

Gemäß der Planungskarte zu den klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hilden[17] befindet sich das Planungsgebiet in einem Belastungsbereich. Es ist eine geringfügige, in Einzelfällen mäßige klimatische Belastung vorhanden und es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Das Planungsziel, den Bereich zu entsiegeln, wirkt gegen die bestehende klimatische Belastung und kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Gem. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser oder Starkregen in die Planung einbezogen werden. Bei vorliegender Planung werden Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, um die geplante Bebauung vor Hochwasser und Starkregen zu schützen.

Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländerelief und bauliche Vorkehrungen, wie die Ausbildung der Gebäudeeingänge um 15 cm über dem Geländeniveau, wird sichergestellt, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

Zur Entwässerung und notwendigen Rückhaltung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken dienen die geplanten Gründächer als Retentionsflächen für das anfallende Regenwasser. Zusätzlich wird im südwestlichen Bereich, auf der Grünfläche, eine ca. 16-20 cm tiefe Mulde mit darunterliegendem Rigolensystem hergestellt, in dem das anfallende Regenwasser für ein 30-jähriges Regenereignis zurückgehalten werden kann.

Ergänzend sollte die geplante Tiefgarage selbst vor Regenwasser geschützt werden. Die Einfahrt der Garage wirkt bei einem starken Regenschauer wie eine Mulde, in der sich das Wasser sammelt. Um dies zu verhindern ist bei der Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt eine

[17] GEONET Umweltconsulting GmbH (2009): Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden. August 2009, abgerufen von https://www.hilden.de/sv_hilden/Sch%C3%B6ner%20wohnen/Bauen%20und%20Wohnen/Stadtplanung/Rahmenpl%C3%A4ne/Rahmenpl%C3%A4ne%20und%20Fachkonzepte/Klima-%20und%20immissions%C3%B6kologische%20Funktionen%20im%20Stadtgebiet%20Hilden/ (zugegriffen am 26.08.2022). Hannover

Schwelle von mindestens 15 cm über Geländeoberfläche auszubilden, um diese vor Überflutungen zu schützen.

7.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Im Süd-Osten grenzt der Denkmalbereich „Benrather Straße“ an. Dieser hat keine Auswirkungen auf die Planung und den Inhalt des Bebauungsplans.

8. Flächenbilanz Bebauungsplan

	Fläche (in m²)	Flächenanteil (in %)
Allgemeines Wohngebiet	2.681	90
- *davon überbaubare Grundstücksfläche*	*841*	*31*
- *davon Flächen für Nebenanlagen*	*783*	*29*
- *davon Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken*	*28*	*1*
Private Grünfläche	310	10
- *davon Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*	*228*	*73*
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im gesamten Gebiet	*334*	*11*
Gesamt	**2.991**	**100**

9. Quellen

ACCON (2022): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP 23) Nr. 10C Teil 1 für den Bereich Poststraße in Hilden. 24.11.2022. Köln

ACCON (2024): ergänzende Stellungnahme zu den Gewerbegeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 C – Teil 1 in Hilden. 18.12.2024. Köln

FISCHER TEAMPLAN (2021): Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten“ für die Stadt Hilden – Erläuterungsbericht. Solingen. Oktober 2021

Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2022): Bodenkarte NRW, abgerufen von https://www.gd.nrw.de/pr_kd_bodenkarte-50000.php (zugegriffen am 26.08.2022). Krefeld

Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2022): Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, abgerufen von https://www.gdu.nrw.de (zugegriffen am 26.08.2022). Krefeld

Geschäftsstelle des interministeriellen Ausschusses zum Aufbau der Geodateninfrastruktur in NRW (IMA GDI.NRW) (2022): Geoportal NRW, abgerufen von https://www.geoportal.nrw (zugegriffen am 26.08.2022). Bonn

IBL Geo-Consulting GmbH (2022): Geotechnische Kurzstellungnahme in Anlehnung nach DIN 4020:2010-12. 30.04.2022. Mönchengladbach

GEONET Umweltconsulting GmbH (2009): Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, August 2009, Hannover. Alle Informationen sind zu finden unter

„Fachkonzepte und Rahmenplanung“, unter https://www.hilden.de/de/wirtschaft-bauen/stadtplanung/#accordion-1-0 (zugegriffen am 14.09.2023).

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (2022): Straßeninformationsbank NRW (NW SIB), abgerufen von https://www.nwsib-online.nrw.de/ (zugegriffen am 26.08.2022). Gelsenkirchen

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022): Fachinformationssystem Klimaanpassung, abgerufen von www.klimaanpassung.nrw.de (zugegriffen am 26.08.2022). Recklinghausen

LANUV NRW (2022): Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807, abgerufen von https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (zugegriffen am 26.08.2022). Recklinghausen

Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Bauvorhaben Hilden, Poststraße 35-37. 04.03.2022. Bochum

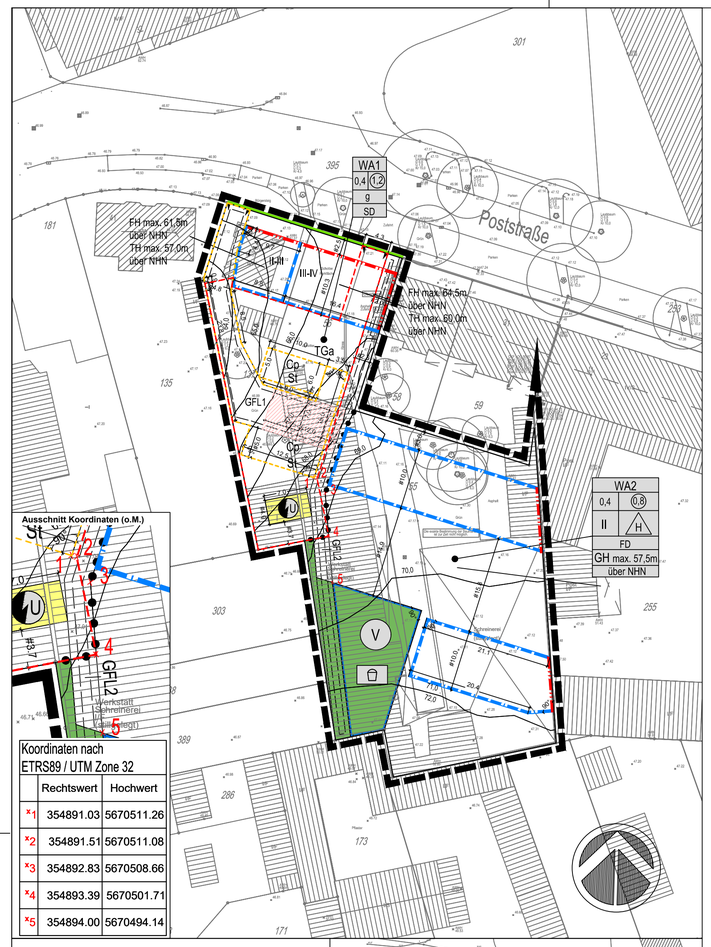
Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2022): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS), abgerufen von https://www.elwasweb.nrw.de (zugegriffen am 26.08.2022). Düsseldorf

MUNLV NRW (2022): Flussgebiete NRW, abgerufen von https://www.uvo.nrw.de/ (zugegriffen am 26.08.2022). Düsseldorf

MUNLV NRW (2022): NRW Umweltdaten vor Ort, abgerufen von https://www.uvo.nrw.de/ (zugegriffen am 26.08.2022). Düsseldorf

Rademacher (2024): Entwässerungskonzept zum Bebauungskonzept Hilden, Poststraße 35-37. 02.02.2024. Arnsberg

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).

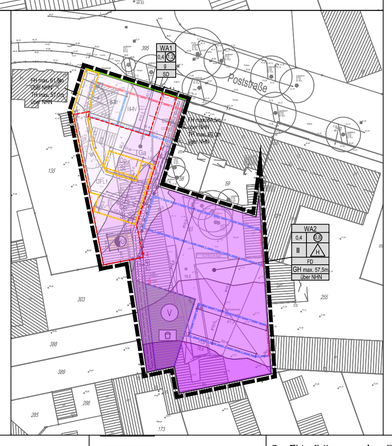


Koordinaten nach ETRS89 / UTM Zone 32	Rechtswert	Hochwert
x1	354891.03	5670511.26
x2	354891.51	5670511.08
x3	354892.83	5670508.66
x4	354893.39	5670501.71
x5	354894.00	5670494.14

Nebenzeichnung Außenlärmpegel (o.M.)

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

- 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)
- Außenlärmpegel mALP 64,0 dB(A)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Im WA1 darf die südliche Baugrenze für Balkone und Erker auf maximal 50% der Fassadenlänge um bis zu 1,5m überschritten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA2 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten „GFL 1" und „GFL 2" gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- GFL-Fläche 1: für die Nutzung durch Ver- und Entsorger und Rettungskräfte,
- GFL-Fläche 2: für die Nutzung durch die Öffentlichkeit, Ver- und Entsorger und Leitungen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Im WA sind die nicht bebaubaren Flächen außerhalb der Baufenster, die nicht für notwendige Zuwegungen und zulässige Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten.

6.2 Im WA1 ist auf der Fläche für Nebenlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage Bodensubstrat mit einer Höhe von mindestens 80 cm anzulegen und bis auf die mit St festgesetzte Fläche sowie Fahrradboxen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.3 Im WA2 sind die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.4 Im Plangebiet sind mind. 10 Bäume, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 20 cm als standort- und klimagerechte Gehölze **III.** Ordnung gem. Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume und Pflanzen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch Pflanzen mindestens in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung zu ersetzen. Die 10 Bäume dienen als Ersatzpflanzung für entfallende Bestandsbäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

6.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen 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. Wegeflächen auf den Grundstücken sind mit dauerhaft versickerungsfähigen offenporigen Belägen herzustellen.

6.6 Carportdächer sind mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

7. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen werden mit Ausnahme von Terrassen ausgeschlossen. Im WA1 dürfen Terrassen eine Größe von max. 3,0 m x 5,0 m nicht überschreiten. Im WA2 dürfen Terrassen eine Tiefe von max. 3,0 m auf Hausbreite nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Fahrradabstellplätze in dem gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang,
- Überdachungen oder Boxen für Fahrräder mit intensiv oder extensiv begrünten Dachflächen in dem gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang,
- Im WA2 ist pro Grundstück ein Geräteschrank mit maximal 2,0 m² Fläche zulässig.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Abwasser-Versickerungsfläche ist eine Mulde mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 37 m³ und einer maximalen Tiefe von 20 cm herzustellen. Unterhalb der Mulde ist ein Rigolensystem mit einem Volumen von mindestens 43 m³ herzustellen.

Eine Reduktion des Rückhaltevolumens zu Gunsten anderer Nutzungen ist nicht zulässig.

Das Pflanzen von Bäumen oberhalb der Rigole ist ausgeschlossen.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB sind alle Gebäudeeingänge 15 cm über Geländeoberfläche zu errichten. Bei der Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist eine Schwelle von mindestens 15 cm über Geländeoberfläche auszubilden.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'w,ges = La - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist:

KRaumart = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

La — der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w,ges > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Planzeichnung abgebildet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w,ges zulässig.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]
III	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Verkehrsgeräuschpegel von 45 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Liegen Fenster von Schlafräumen im Lärmpegelbereich III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 [16] anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Die DIN 4109 wird im Planungsamt der Stadt Hilden vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

Im WA2 sind Dachterrassen ausschließlich in den Staffelgeschossen zulässig.

Im WA2 sind Dachterrassen, Balkone und Loggien an der Südseite des südlichen Gebäudes nicht zulässig.

11. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW wird die Höhe der Einfriedungen allgemein auf max. 1,2 m über Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW begrenzt. Ausnahmsweise sind Schnitthecken gem. Pflanzenliste 3 mit einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW zulässig.

Hinweise

1. Artenschutz

Die Grünsubstanz im Plangebiet darf nur außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten beseitigt werden, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres.

Der Abriss des Wohngebäudes darf ohne zusätzliche Kontrollen nur außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten und nur außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. Dezember durchgeführt werden. Die Bindung bezüglich der verschiedenen Schonzeiten kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss entsprechende Kontrollen erfolgten und wenn bei diesen Kontrollen keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden. Im Falle der Schonzeit für überwinternde Fledermäuse muss die entsprechende Kontrolle vor Beginn der Winterruhe, also vor dem 15. Dezember erfolgen.

Der Abriss der Schreinereigebäude darf nur außerhalb der Schonzeiten für Wochenstuben und für Vogelbruten, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Diese Bindung kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss eine Kontrolle auf Fledermäuse sowie auf brütende Vögel durchgeführt wird und wenn bei dieser Kontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden.

Vor allen Abrissvorgängen ist zeitnah eine Kontrolle auf Fledermäuse auszuführen. Bei Vorhandensein von Fledermäusen ist während des Abrisses eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Die verlorengehenden Habitatstrukturen werden durch das Anbringen von Fledermausquartieren ersetzt und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben. Ort, Anzahl und Art der Quartiere sind mit der UNB abzustimmen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenschutz

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.

4. Schutz von Bäumen

Während der gesamten Baumaßnahme sind die Richtlinien der RAS LP 4 und DIN 18920 sowohl für die städtischen Bäume, als auch für die Bäume im Baugebiet die unter die Baumschutzsatzung fallen, vorgeschrieben und einzuhalten.

5. Pflanzenliste

Pflanzenliste 1 zur Pflanzung über der Tiefgarage

Kugel-Ahorn	Acer platanoides „Globosum"
Feuer-Ahorn	Acer tataricum subsp. ginnala
Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill"
Eisenholzbaum	Parrotia persica „Vanessa"

Pflanzenliste 2 zur Pflanzung im Plangebiet (außer über der Tiefgarage)

Feldahorn	Acer campestre „Huibers Elegant"
Säulen-Feldahorn	Acer campestre „Fastigiata"
Blumenesche	Fraxinus ornus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ´Fastigiata´
Amberbaum	Liquidambar styraciflua

Pflanzenliste 3 Schnitthecken

Hainbuche/Weißbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre

6. Satzungen der Stadt Hilden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

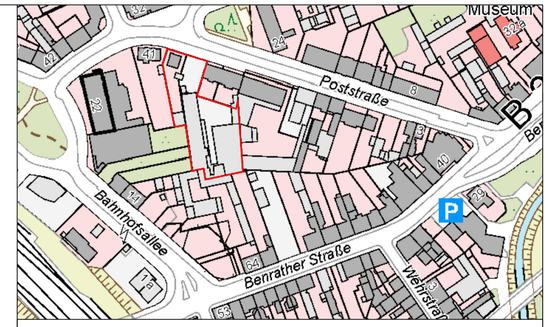
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 mit 1. Nachtrag vom 01.07.2024 (Rechtskraft 05.07.2024).
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010.

Nr. 7. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen der Ein- und Ausfahrt sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80 m zu beschränken.

Nr. 8. Entwässerung

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.



Plangrundlage

Anfertigung nach Katastergrundlage und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch eindeutig bescheinigt.
Mönchengladbach, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigungsvermerk

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

Bürgermeister Ratsmitglied

Inkrafttreten

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

Sachbearbeiterin

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

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

Sachbearbeiterin

Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 17.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 04.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 23.12.2021 - 03.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 20.01.2022 - 03.02.2022
Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: 03.02.2022
Offenlagebeschluss: 25.09.2024
Änderung des Aufstellungsbeschlusses: 25.09.2024
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und Änderung des Aufstellungsbeschlusses: 15.10.2024
Offenlage: vom 28.10.2024 bis einschl. 29.11.2024
Satzungsbeschluss:

Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1
für den Bereich "Poststraße"

- Stand: 08.01.2025 -

Stand nach Offenlage

Hilden

Planzeichen

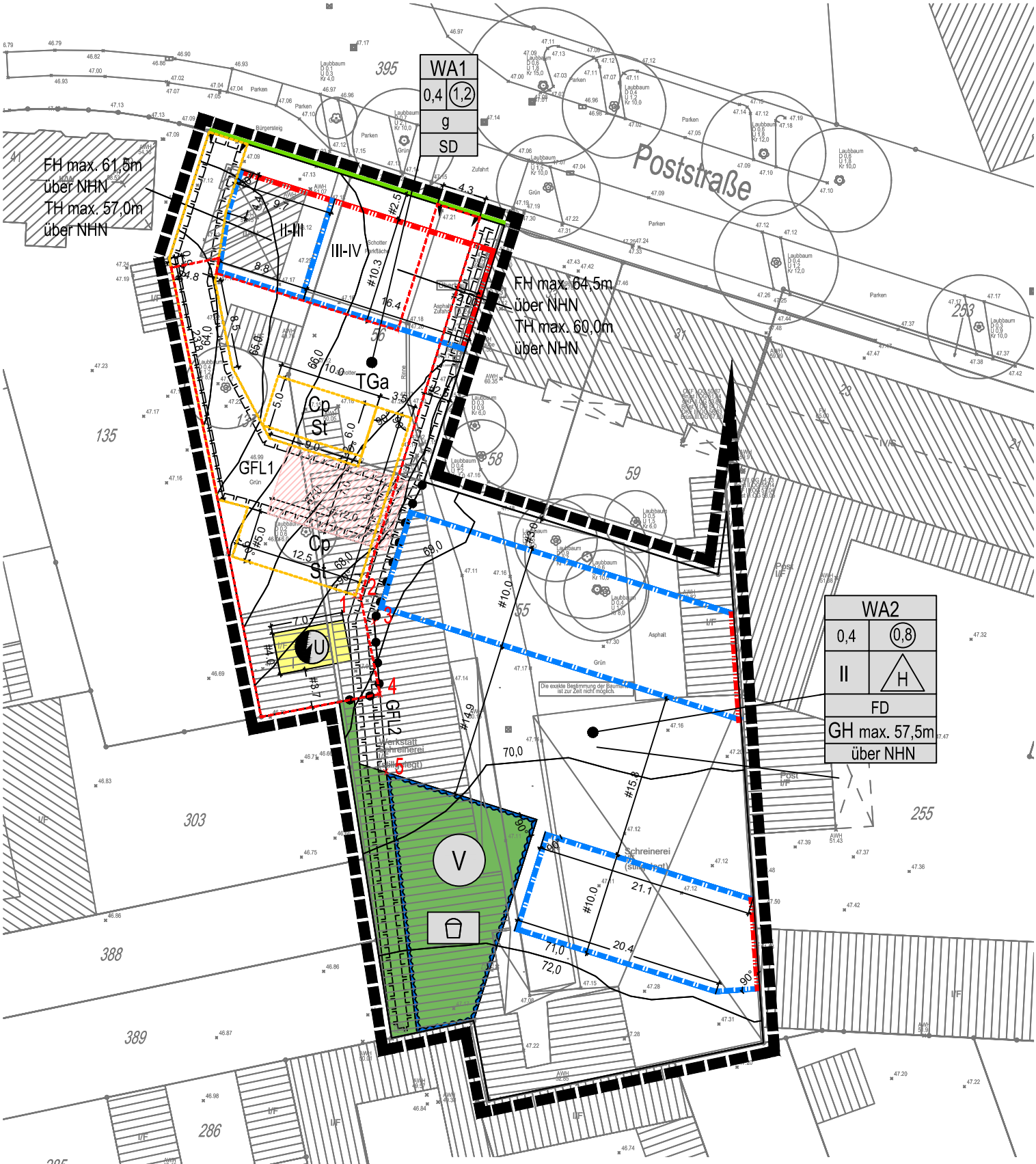
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,7 — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
   - 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl
   - III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
   - III - IV — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
   - GH max. 57,5 m — 2.8. maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (§ 18 BauNVO)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - g — 3. geschlossene Bauweise
   - H — 3.1. Hausgruppen
   - 3.4. Baulinie
   - 3.5. Baugrenze
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - 6.4. Einfahrtbereich
7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Trafostation oder Umspannwerk
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - 9. Private Grünflächen
   - Spielplatz
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - V — Versickerungsfläche
15. **Sonstige Planzeichen**
    - Co St — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: Carport / Stellplätze
    - TGa — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: Tiefgarage
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - 65,0 — 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB), hier: maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach

Sonstige Darstellung

- Feuerwehrbewegungsfläche



Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1

für den Bereich "Poststraße"

M 1 : 500 - Stand: 08.01.2025

Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1

für den Bereich "Poststraße" - Stand: 08.01.2025 -

Planzeichen

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

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,7 — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

III - IV — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

GH max. 57,5 m — 2.8. maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (§ 18 BauNVO)

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

g — 3. geschlossene Bauweise

H — 3.1. Hausgruppen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

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

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.4. Einfahrtbereich

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

TU — Trafostation oder Umspannwerk

9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

Spielplatz

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

V — Versickerungsfläche

15. **Sonstige Planzeichen**

Cp St — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: Carport / Stellplätze

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

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

69,0 — 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB hier: maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach

SD — Satteldach

Sonstige Darstellung

Feuerwehrbewegungsfläche

Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1 für den Bereich "Poststraße" - Stand: 08.01.2025 -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Im WA1 darf die südliche Baugrenze für Balkone und Erker auf maximal 50% der Fassadenlänge um bis zu 1,5m überschritten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA2 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten „GFL 1" und „GFL 2" gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- GFL-Fläche 1: für die Nutzung durch Ver- und Entsorger und Rettungskräfte.
- GFL-Fläche 2: für die Nutzung durch die Öffentlichkeit, Ver- und Entsorger und Leitungen.
-

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Im WA sind die nicht bebaubaren Flächen außerhalb der Baufenster, die nicht für notwendige Zuwegungen und zulässige Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten.

6.2 Im WA1 ist auf der Fläche für Nebenlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage Bodensubstrat mit einer Höhe von mindestens 80 cm anzulegen und bis auf die mit St festgesetzte Fläche sowie Fahrradboxen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.3 Im WA2 sind die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.4 Im Plangebiet sind mind. 10 Bäume, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 20 cm als standort- und klimagerechte Gehölze III. Ordnung gem. Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume und Pflanzen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch Pflanzen mindestens in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung zu ersetzen. Die 10 Bäume dienen als Ersatzpflanzung für entfallende Bestandsbäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

6.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen 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. Wegeflächen auf den Grundstücken sind mit dauerhaft versickerungsfähigen offenporigen Belägen herzustellen.

6.6 Carportdächer sind mindestens zu 80% dauerhaft vollflächig extensiv oder mit Ansaaten zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

7. **Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen werden mit Ausnahme von Terrassen ausgeschlossen. Im WA1 dürfen Terrassen eine Größe von max. 3,0 m x 5,0 m nicht überschreiten. Im WA2 dürfen Terrassen eine Tiefe von max. 3,0 m auf Hausbreite nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Fahrradabstellplätze in dem gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang,
- Überdachungen oder Boxen für Fahrräder mit intensiv oder extensiv begrünten Dachflächen in dem gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hilden erforderlichen Umfang,
- Im WA2 ist pro Grundstück ein Geräteschrank mit maximal 2,0 m² Fläche zulässig.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Abwasser-Versickerungsfläche ist eine Mulde mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 37 m³ und einer maximalen Tiefe von 20 cm herzustellen. Unterhalb der Mulde ist ein Rigolensystem mit einem Volumen von mindestens 43 m³ herzustellen.

Eine Reduktion des Rückhaltevolumens zu Gunsten anderer Nutzungen ist nicht zulässig.

Das Pflanzen von Bäumen oberhalb der Rigole ist ausgeschlossen.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB sind alle Gebäudeeingänge 15 cm über Geländeoberfläche zu errichten. Bei der Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist eine Schwelle von mindestens 15 cm über Geländeoberfläche auszubilden.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R''w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R''_{w,ges} = La - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R''_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R''w,ges > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R''w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Planzeichnung abgebildet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w,ges zulässig.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]
III	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Verkehrsgeräuschpegel von 45 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Liegen Fenster von Schlafräumen im Lärmpegelbereich III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 [16] anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Die DIN 4109 wird im Planungsamt der Stadt Hilden vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

Im WA2 sind Dachterrassen ausschließlich in den Staffelgeschossen zulässig.

Im WA2 sind Dachterrassen, Balkone und Loggien an der Südseite des südlichen Gebäudes nicht zulässig.

11. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW wird die Höhe der Einfriedungen allgemein auf max. 1,2 m über Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW begrenzt. Ausnahmsweise sind Schnitthecken gem. Pflanzenliste 3 mit einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW zulässig.

Hinweise

1. Artenschutz

Die Grünsubstanz im Plangebiet darf nur außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten beseitigt werden, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres.

Der Abriss des Wohngebäudes darf ohne zusätzliche Kontrollen nur außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und außerhalb der Schonzeit für Vogelbruten und nur außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. Dezember durchgeführt werden. Die Bindung bezüglich der verschiedenen Schonzeiten kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss entsprechende Kontrollen erfolgten und wenn bei diesen Kontrollen keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden. Im Falle der Schonzeit für überwinternde Fledermäuse muss die entsprechende Kontrolle vor Beginn der Winterruhe, also vor dem 15. Dezember erfolgen.

Der Abriss der Schreinereigebäude darf nur außerhalb der Schonzeiten für Wochenstuben und für Vogelbruten, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Diese Bindung kann entfallen, wenn vor dem geplanten Abriss eine Kontrolle auf Fledermäuse sowie auf brütende Vögel durchgeführt wird und wenn bei dieser Kontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel festgestellt wurden.

Vor allen Abrissvorgängen ist zeitnah eine Kontrolle auf Fledermäuse auszuführen. Bei Vorhandensein von Fledermäusen ist während des Abrisses eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Die verlorengehenden Habitatstrukturen werden durch das Anbringen von Fledermausquartieren ersetzt und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben. Ort, Anzahl und Art der Quartiere sind mit der UNB abzustimmen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenschutz

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.

4. Schutz von Bäumen

Während der gesamten Baumaßnahme sind die Richtlinien der RAS LP 4 und DIN 18920 sowohl für die städtischen Bäume, als auch für die Bäume im Baugebiet die unter die Baumschutzsatzung fallen, vorgeschrieben und einzuhalten.

5. Pflanzenliste

Pflanzenliste 1 zur Pflanzung über der Tiefgarage

Kugel-Ahorn	Acer platanoides „Globosum"
Feuer-Ahorn	Acer tataricum subsp. ginnala
Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill"
Eisenholzbaum	Parrotia persica „Vanessa"

Pflanzenliste 2 zur Pflanzung im Plangebiet (außer über der Tiefgarage)

Feldahorn	Acer campestre „Huibers Elegant"
Säulen-Feldahorn	Acer campestre „Fastigiata"
Blumenesche	Fraxinus ornus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata´
Amberbaum	Liquidambar styraciflua

Pflanzenliste 3 Schnitthecken

Hainbuche/Weißbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre

6. Satzungen der Stadt Hilden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 20.09.2022 mit 1. Nachtrag vom 01.07.2024 (Rechtskraft 05.07.2024).

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010.

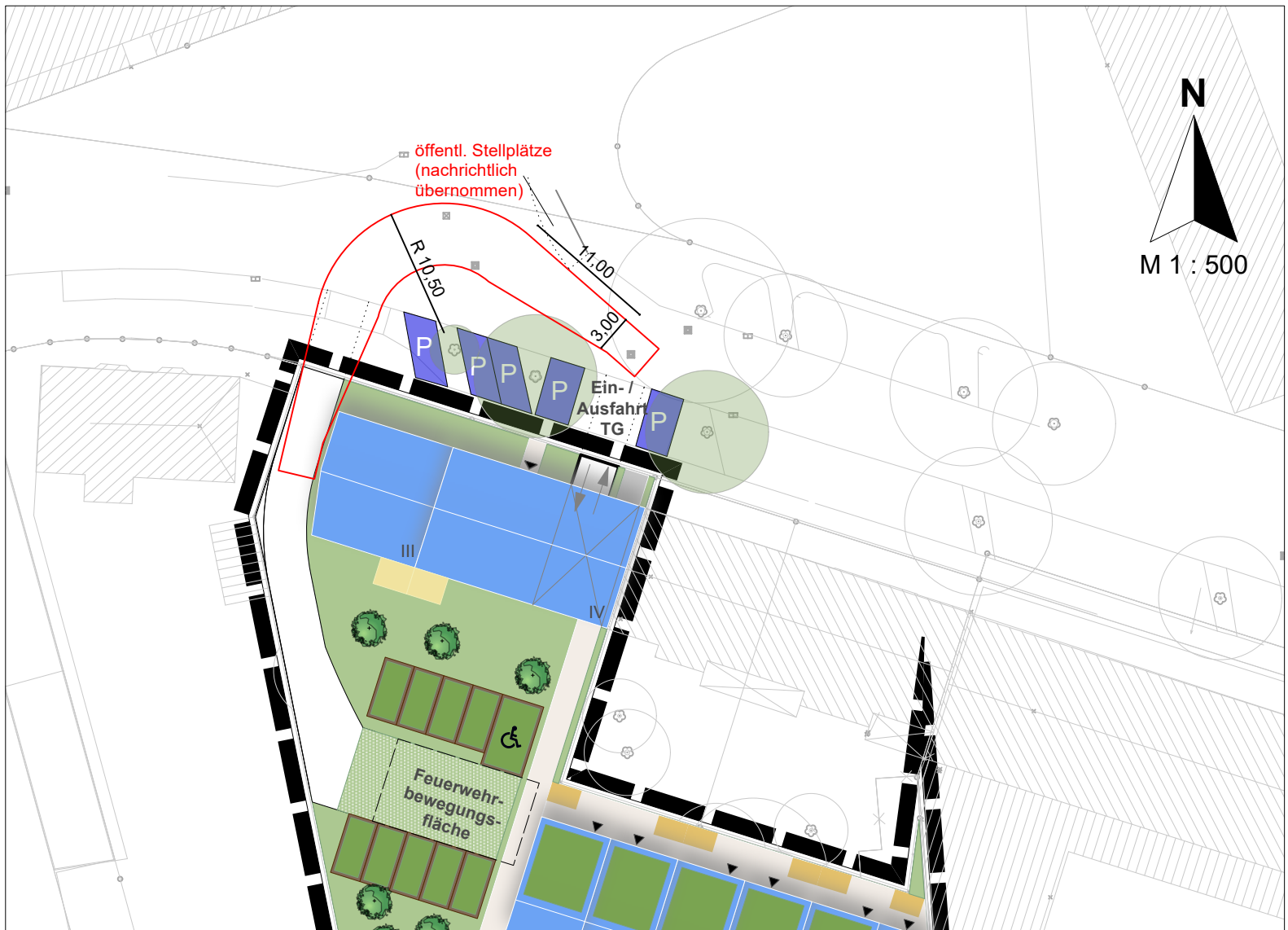
Nr. 7. Sichtfreimachung

In den seitlichen Bereichen der Ein- und Ausfahrt sind keine die Sicht einschränkenden Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern seitliche Einbauten und/oder Anpflanzungen unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von <= 0,80 m zu beschränken.

Nr. 8. Entwässerung

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Gestaltungsplan zum Bebauungsplan
Nr. 10C Teil 1 für den Bereich **"Poststraße"**



Legende

- Wohngebäude
- Wohngebäude mit Gründach
- Gehweg/Hauszugang
- Öffentlich zugänglicher Gehweg
- Private Grünfläche
- Private Grünfläche mit Nutzungsrecht durch die Öffentlichkeit
- Terrasse
- Erschließung (Asphalt)
- Rasengittersteine
- Fläche für Stellplätze
- Gebäudedurchfahrt
- Bewegungsfläche Feuerwehr
- Mistweg
- Baum
- Fahrradbox
- Geräteschuppen
- Carport