Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 13.04.2026
AZ.: IV/61.1 - §246e BauGB

WP 25-30 SV 61/018

Beschlussvorlage

Entscheidung nach § 36a BauGB zu einem Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung im Rahmen des Beschleunigungsgesetzes für den Wohnungsbau: Walder Straße 300, 302

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

öffentlich

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	06.05.2026	Entscheidung

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
Anlage 2: Luftbildkarte
Anlage 3: Flächennutzungsplan
Anlage 4: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 223
Anlage 5: Bauantrag Walder Str. 300, 302

Beschlussvorschlag:
der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität (SKM) beschließt:

1. Das beantragte Bauvorhaben wird aufgrund der dargestellten planungsrechtlichen und städtebaulichen Bedenken abgelehnt. Die Zustimmung der Gemeinde für das Bauvorhaben Walder Straße 300, 302 wird gemäß § 246e BauGB i.V.m. § 36a BauGB verweigert.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller die Ablehnung mitzuteilen.

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates am 15.04.2026 wurde aufgrund der Novelle des Baugesetzbuches 2025 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ein Beschluss zur zukünftigen Verfahrensweise bei bestimmten Bauvorhaben gefasst. Für Wohnbauvorhaben, die unter die neuen gesetzlichen Bestimmungen fallen und denen eine besondere städtebauliche Wirkung zukommen, wurde die Entscheidungskompetenz zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität übertragen.

Zu beachten ist insbesondere die im Baugesetzbuch vorgesehene Frist von drei Monaten, innerhalb derer die Gemeinde zu entsprechenden Vorhaben Stellung nehmen muss. Erfolgt innerhalb dieses Zeitraums keine Äußerung der Gemeinde, gilt das Vorhaben gemäß den gesetzlichen Regelungen als genehmigt. Durch die Übertragung der Entscheidungskompetenz auf den Ausschuss soll sichergestellt werden, dass eine fristgerechte und zugleich städtebaulich fundierte Entscheidung getroffen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird das nachfolgend beschriebene beantragte Bauvorhaben an der Walder Straße 300, 302 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität zur Beratung und zur Entscheidung über die Ablehnung der Zustimmung oder der Erteilung der Zustimmung vorgelegt. Aus fachlicher Sicht der Stadtverwaltung entfaltet das Vorhaben eine besondere städtebauliche Wirkung, die eine entsprechende politische Befassung erforderlich macht. Nach eingehender Prüfung empfiehlt die Stadtverwaltung die Zustimmung zu dem beantragten Bauvorhaben aufgrund der nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen und städtebaulichen Bedenken abzulehnen.

<u>Das Bauvorhaben</u>

Das beantragte Bauvorhaben umfasst insgesamt vier Reihenhäuser mit jeweils einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Die Reihenhäuser sollen jeweils einen Keller erhalten und mit einem begrünten Flachdach ausgestattet werden. Ein einzelnes Reihenhaus soll 10 m x 11 m groß werden. Dies führt dazu, dass die geplante Hausgruppe insgesamt eine Länge von rd. 40 m aufweisen würde. Die Gebäude sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Die Stellplätze sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.
Das Bauvorhaben ist in der Anlage 5 konkret beschrieben.

<u>Planungsrechtliche Einordnung</u>

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Grenze der im FNP dargestellten Wohnbaufläche reicht rd. 60 m von der Straßenbegrenzung der Walder Straße in Richtung Süden. Die Satzung zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die am 28.01.1981 vom Rat der Stadt Hilden beschlossen wurde, reicht bis zu einer Tiefe von ca. 65 m von der Straßenbegrenzung und umfasst das angefragte Flurstück 1101 in Flur 65 zum geringen Teil.

Das Vorhaben befindet sich auch nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit ist das Vorhaben nach §35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach §35 Abs. 1 Nr. 1 bis 9 BauGB handelt. Im Rahmen der fachlichen Prüfung wurde festgestellt, dass diese Voraussetzungen hier nicht vorliegen. Auch die Voraussetzungen für eine Zulassung im Einzelfall nach §35 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Zwar ist der Antragsteller im Besitz der Flurstücke 3227, 3228 (vormals 402) und 1101, jedoch ist das Flurstück 1101 nicht rechtlich erschlossen, da diese drei Flurstücke rechtlich unabhängig voneinander sind. Jedoch könnte mittels Baulasten eine Erschließung gesichert werden. Jedoch wäre hierfür auch eine Teilfläche des Grundstücks Flur 65 Flurstück 2434 in Anspruch zu nehmen, das sich nicht im Eigentum des Investors befindet. Darüber hinaus werden öffentliche Belange bereits dadurch beeinträchtigt, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Betrachtet man die räumliche Situation südlich des betreffenden Flurstücks, so schließt sich dort keine weitere Wohnbebauung an. Stattdessen erstreckt sich der unbebaute Bereich bis zur Gemeindegrenze der benachbarten Stadt Solingen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich folglich um eine Bebauung in zweiter Reihe. Der Antragsteller führt an, dass in der näheren Umgebung einzelne vergleichbare Bebauungsstrukturen vorhanden seien. Gleichwohl ist von Seiten der Stadt im Einzelfall zu prüfen, welche städtebaulichen Auswirkungen eine weitere Bebauung an dieser Stelle haben kann und inwieweit hierdurch eine prägende Wirkung für die weitere Entwicklung des Bereichs entstehen könnte.

Im Zuge der 2025 durchgeführten Novellierung des Baugesetzbuches wurde § 246e BauGB eingeführt, der u.a. Regelungen für den Außenbereich und an den Siedlungsbereich angrenzende Flächen trifft. Danach kann von den Vorschriften des Baugesetzbuches abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und unter anderem der Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden dient (§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Voraussetzung ist zudem die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB i. V. m. § 246e Abs. 2 BauGB.

Da das Vorhaben im Außenbereich realisiert werden soll, liegen die Voraussetzung für eine Prüfung nach § 246e Abs. 3 BauGB vor. Die Absätze 1 und 2 finden nur Anwendung auf Vorhaben, die in räumlichem Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Ein solcher räumlicher Zusammenhang ist hier aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben. Allerdings widerspricht das Vorhaben, wie oben bereits dargestellt, den öffentlichen Belangen. Im Rahmen des § 246e BauGB ist eine Abwägung vorzunehmen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Zudem besteht die Gefahr, dass durch die Zulassung des Bauvorhabens eine Ausweitung der Bebauung in den rückwärtigen Bereich (Hinterlandbebauung) eingeleitet wird, die dann mit gegebenen planungsrechtlichen Mitteln nicht mehr zu steuern ist. Dies könnte die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Insgesamt überwiegen aus fachlicher Sicht die entgegenstehenden öffentlichen Belange wie der Erhalt unbebauter Freiflächen, sodass die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit nach § 246e BauGB nicht vorliegen und eine Zustimmung nicht erteilt werden sollte.

Weitere planungsrechtliche Belange:
Die Zufahrt der geplanten Stellplätze ist scheinbar über das in Fremdeigentum befindliche Flurstück 2434 u.a. beabsichtigt. Mittels Baulasten könnte allerdings auch hier die Erschließung gesichert werden. Es bestehen dagegen fachliche Bedenken, ob sich die geplante Nutzung einschließlich Erschließung, Verkehrsflächen und Terrassen, Nebenanlagen usw. in Bezug auf das Maß der Versiegelung einfügt. Die hier i.R. der Bauvoranfrage vorliegenden Unterlagen sind hinsichtlich der geplanten Versiegelung jedoch nicht aussagekräftig.

Bezüglich der Lage des Baukörpers auf dem Grundstück ist eine vergleichbare Bebauung in zweiter Reihe zur Walder Straße im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die geplante Bebauung mit Staffelgeschoss fügt sich an dieser Stelle nicht ein.

Die weiter östlich in zweiter Reihe gelegenen Wohnbebauung an der Walder Straße 328c, 334a, 336a, 338a beruht auf anderen planungsrechtlichen Voraussetzungen, die mit dem Vorhabengrundstück nicht vergleichbar sind. Der Flächennutzungsplan weist dort eine tiefere Wohnbaufläche aus, die einen deutlich größeren Abstand zur straßenseitigen Bebauung und somit ausreichende Flächen für eine Erschließung und notwendiger Verkehrsflächen ermöglicht. Dort reicht die Darstellung der Wohnbaufläche bis zu einer Entfernung von ca. 85 bis 90 m von der Straßenbegrenzung.

Warum hieraus keine Vorbildwirkung abgeleitet werden kann, ergibt sich auch daraus, wie die östlich des beantragten Vorhabens gelegenen Häuser an der Walder Straße 328c, 334a, 336a, 338a in zweiter Reihe als Hinterlandbebauung entstanden sind. Für diesen innerhalb der Wohnbauflächen des FNP gelegenen Bereich wurde im Jahr 1994 seitens der Oberen Bauaufsichtsbehörde (Kreis Mettmann) auf Grund einer bereits nach § 34 ausgesprochenen Baugenehmigung angeregt, einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen.

Nach durchlaufenem Planverfahren wurde der Satzungsbeschluss 1995 gefasst und der Bebauungsplan der Bezirksregierung angezeigt. Dieses war damals noch notwendig. Die Bezirksregierung machte auf verschiedene Mängel aufmerksam bzw. auf die Verletzung von Rechtsvorschriften, so dass der Bebauungsplan in dieser Form nicht rechtskräftig werden konnte.

Da die zwischenzeitlich entstandene Bebauung nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt und auf den restlichen Grundstücken vom Baurecht kein Gebrauch gemacht worden war, wurde in der Ratssitzung am 25.05.2011 die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 mit der Maßgabe beschlossen, in diesem Bereich zukünftig nach § 34 BauGB zu entscheiden (siehe Anlage 4: WP 09-14 SV 61/089). Dies ist nicht zuletzt deshalb gangbar, da im FNP eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Aus fachlicher Sicht sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Walder Straße 328c, 334a, 336a und 338a daher nicht vergleichbar mit dem Bereich des beantragten Vorhabens und nicht auf diesen übertragbar.

Auch westlich des beantragten Vorhabens gibt es in zweiter Reihe eine Wohnbebauung, jedoch verläuft dort auch der Menzelweg, weshalb dies ebenfalls nicht zum Vergleich geeignet ist. Auch das Planungsrecht ist in diesem Bereich über das §34 BauGB eindeutig geregelt.

Städtebauliche Beurteilung

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Hinterlandbebauung differenziert zu betrachten. Würde der Bebauung zugestimmt, würde hierdurch ein Präzedenzfall entstehen. Vergleichbare Grundstückssituationen in der näheren Umgebung könnten sich künftig auf diese Entscheidung berufen und ebenfalls eine Bebauung in zweiter Reihe anstreben. In der Folge könnte sich die städtebauliche Struktur des Quartiers schrittweise verändern. Insbesondere besteht die Gefahr, dass bislang unbebaute Freiflächen sukzessive bebaut werden und dadurch Grün- und Freiraumstrukturen im Stadtgebiet verloren gehen.

Darüber hinaus führt eine verstärkte Bebauung in zweiter Reihe in der Regel zu einem erhöhten Erschließungsaufwand für Grundstückszufahrten und Stellplatzanlagen, sowie insgesamt zu einer höheren baulichen Verdichtung, die ursprünglich in der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht vorgesehen war. Dies kann Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der rückwärtigen Gartenbereiche haben. Infrastrukturelle Aspekte wie Erschließung, Stellplatznachweis, Entwässerung sowie Feuerwehrzufahrten sind daher bei Hinterlandbebauungen sorgfältig zu prüfen. Die Walder Straße ist zudem bereits heute eine hochfrequentierte Straße, in der sich

zusätzliche Grundstückseinfahrten nachteilig auf den Verkehrsfluss auswirken. Nicht zuletzt kann eine fortschreitende Bebauung im rückwärtigen Bereich langfristig dazu beitragen, dass sich die Siedlungsstruktur weiter in den Außenbereich ausweitet und die klare Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und Freiraum zunehmend aufgeweicht wird. Zwangsläufig wird der Freiraum hierdurch sowohl in seiner Qualität als Erholungsraum für die Bevölkerung aber auch als Naturraum beeinträchtigt.
Demgegenüber ist im Rahmen der Abwägung aber auch zu berücksichtigen, dass durch eine solche Maßnahme zusätzlicher Wohnraum am Rande des bestehenden Siedlungsgefüges geschaffen werden kann.

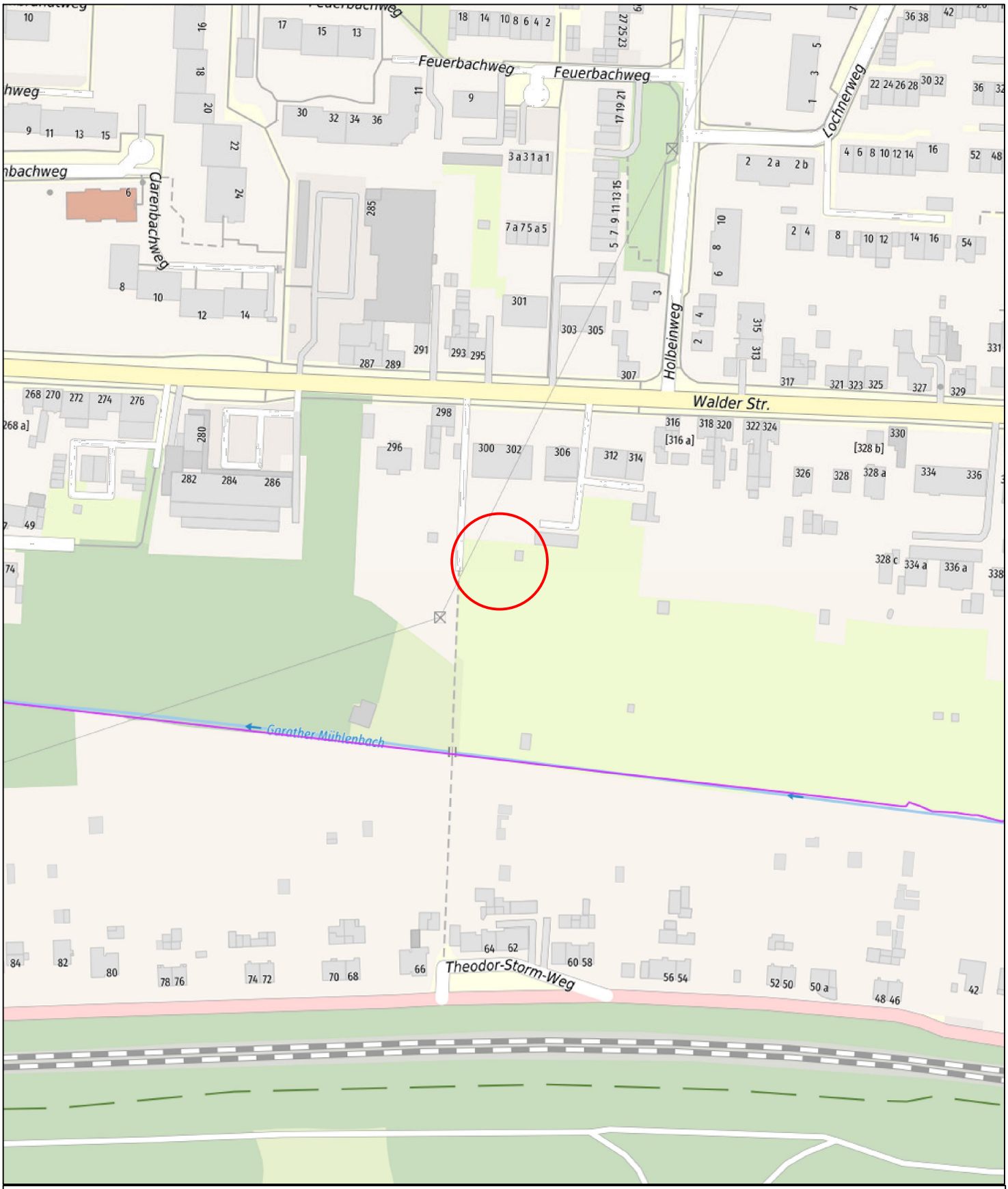
Obwohl die Verwaltung empfiehlt, dem beantragten Vorhaben im Zusammenhang mit § 246e BauGB nicht zuzustimmen, ist darauf hinzuweisen, dass im Fall einer Zustimmung, gemäß § 36a BauGB die Möglichkeit bestünde, diese an bestimmte städtebauliche Bedingungen zu knüpfen. Der Vorhabenträger kann verpflichtet werden, definierte Anforderungen einzuhalten, beispielsweise hinsichtlich der Baukörpergestaltung, der Gebäudehöhe, der Erschließung, der Freiflächen- und Grünstrukturen oder der Stellplatzregelung. Auf diese Weise kann die Gemeinde sicherstellen, dass sich das Vorhaben so verträglich wie möglich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt und negative Auswirkungen auf das Umfeld möglichst minimiert werden. Dennoch ist nicht zu vernachlässigen, dass dadurch ein Präzedenzfall entstehen würde und somit das Bauen in zweiter Reihe in Richtung Außenbereich gefördert würde. Es besteht die Gefahr, dass durch die Zulassung des Bauvorhabens eine Ausweitung der Bebauung in den rückwärtigen Bereich (Hinterlandbebauung) eingeleitet wird, die dann mit gegebenen planungsrechtlichen Mitteln nicht mehr zu steuern ist. Dies könnte die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen.

Eine sorgfältige Abwägung zwischen dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung einerseits und der Schaffung von Wohnraum sowie dem Erhalt bestehender Freiraumstrukturen und der städtebaulichen Ordnung andererseits ist erforderlich. Insgesamt bestehen aus den zuvor dargelegten Gründen erhebliche fachliche Bedenken gegen das vorliegende Bauvorhaben. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung, dem Vorhaben nicht zuzustimmen.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:
Eine mögliche fortschreitende Hinterlandbebauung entlang der Walder Straße würde voraussichtlich zu einer weiteren Zunahme der Flächenversiegelung führen, da bislang unbebaute Freiflächen bebaut würden. Auch der Bau neuer Gebäude ist zunächst mit der Freisetzung von Treibhausgasemissionen verbunden, etwa durch Baustoffproduktion und Bauprozesse. Gleichzeitig handelt es sich bei den entstehenden Gebäuden jedoch um Neubauten, die den aktuellen und vergleichsweise strengen gesetzlichen Anforderungen im Bereich Energieeffizienz sowie Umwelt- und Klimaschutz entsprechen müssen. Dadurch kommen moderne energetische Standards und klimafreundlichere Bauweisen häufiger und schneller zur Anwendung. Dennoch kann eine zunehmende Versiegelung von Flächen klimatische Auswirkungen haben, da versiegelte Oberflächen sich stärker aufheizen und zugleich weniger zur natürlichen CO_2-Speicherung beitragen können.

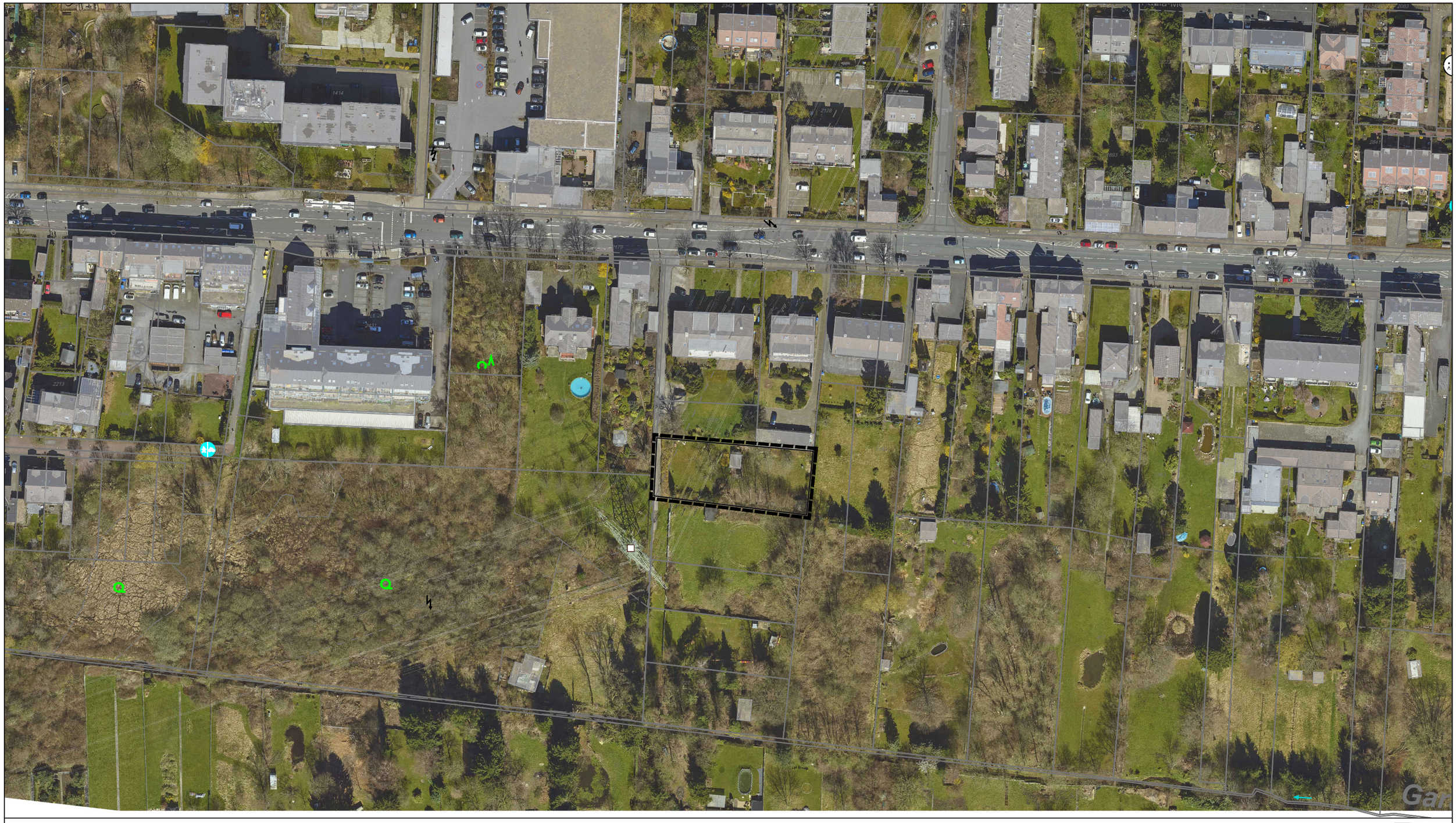
Inklusionsrelevanz:
Durch die Errichtung von Neubauten können barrierearme Wohnungen und soziale Infrastrukturen zeitnah geschaffen werden, was insbesondere Menschen mit Behinderungen, ältere Personen und weitere vulnerablen Gruppen zugutekommt.



Lage im Stadtgebiet Bauvorhaben Hinterland Walder Str. 300/302

© Flurkartenausschnitt ohne Maßstab

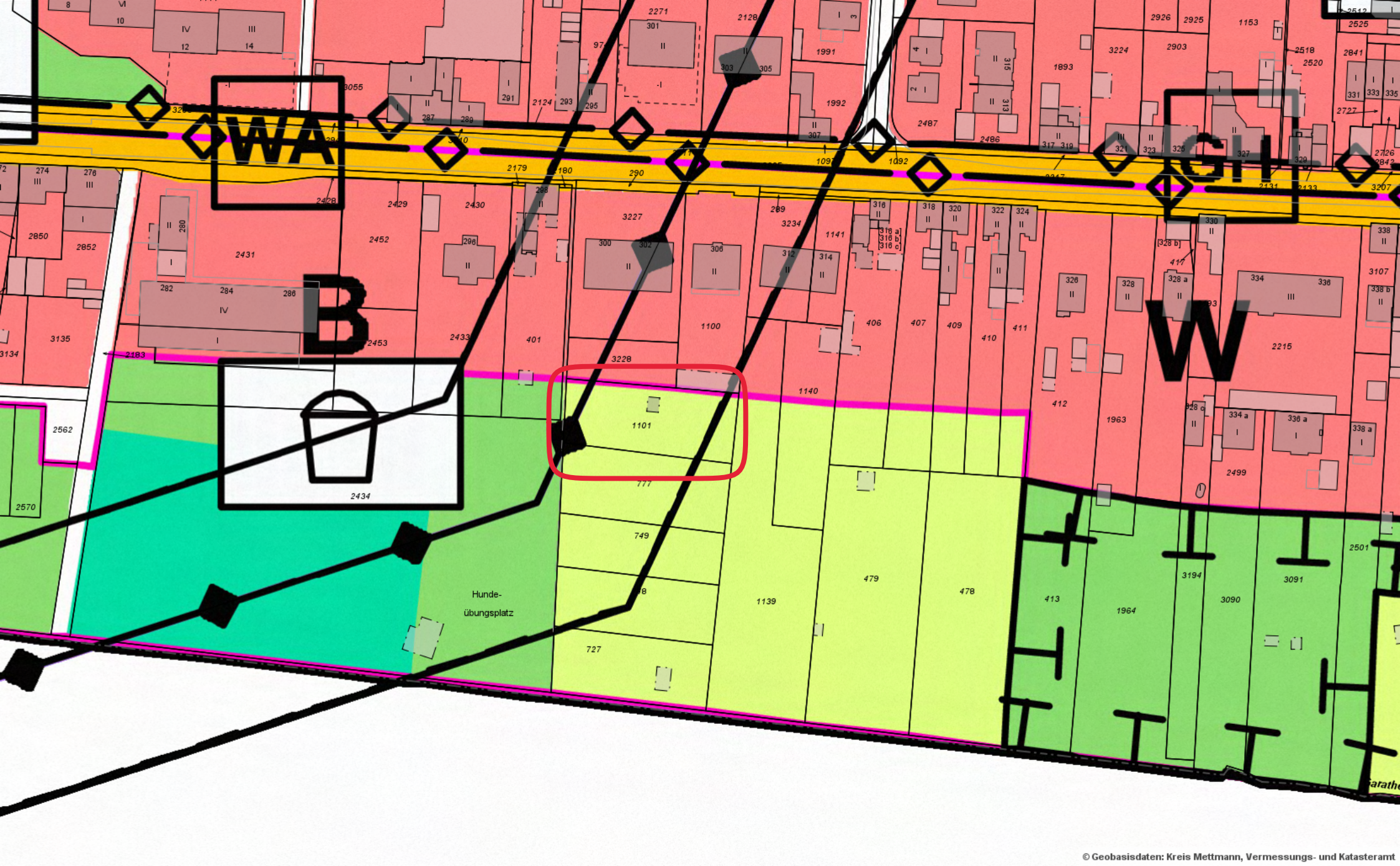
© Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



Bauvorhaben Hinterland Walder Straße 300/302

© Flurkartenausschnitt ohne Maßstab

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Der Bürgermeister

Hilden

Hilden, den 14.03.2011
AZ.: IV/61.1-Hol

WP 09-14 SV 61/089

Beschlussvorlage

öffentlich

Einstellung folgender Planaufstellungsverfahren:

[redacted]

Bebauungsplan Nr. 223 für den Bereich Walder Straße 326 - 348;

[redacted]

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	13.04.2011	
Rat der Stadt Hilden	25.05.2011	

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	13.04.2011	einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Einstellung

[redacted]

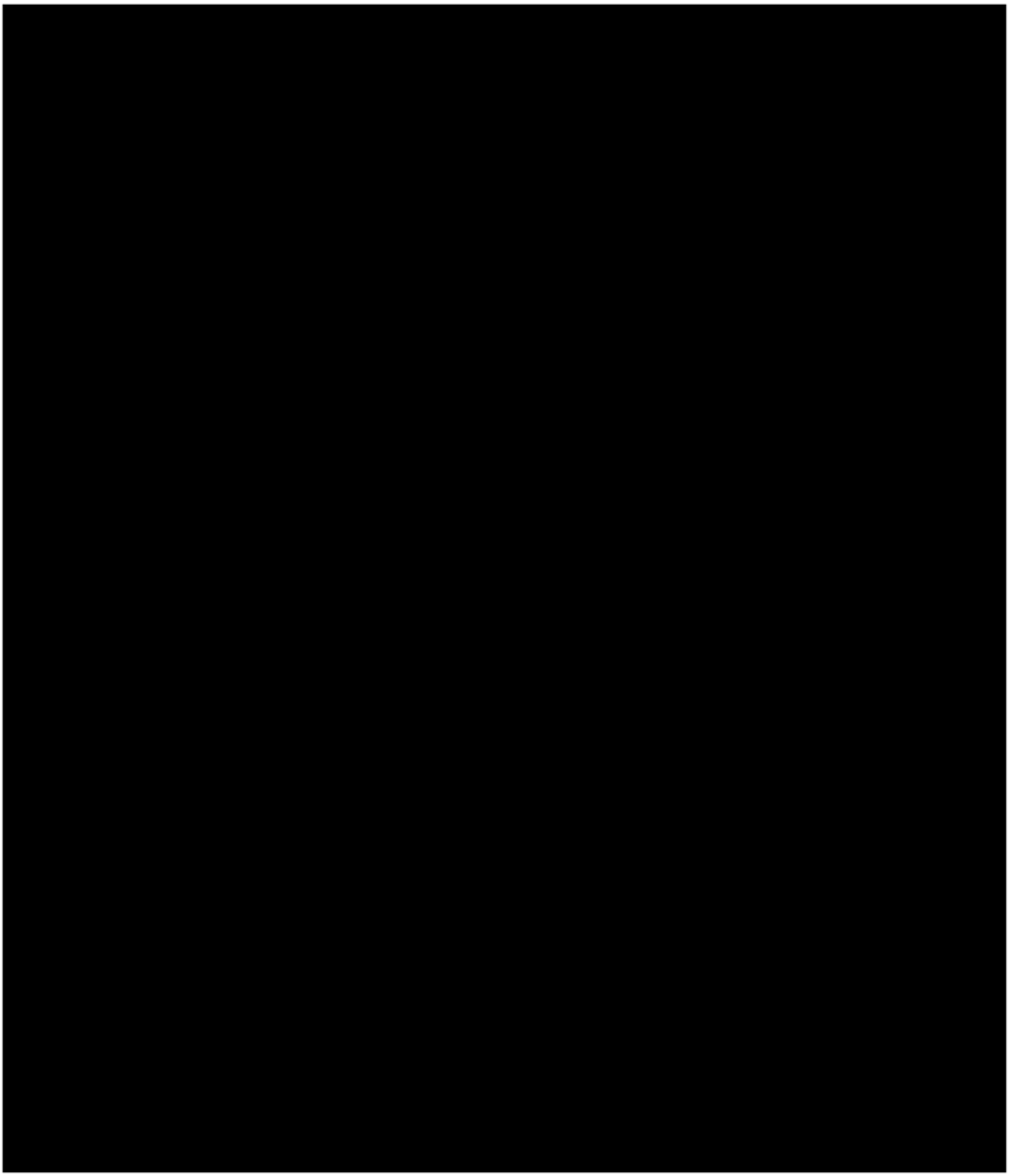
4. des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 mit dem Satzungsbeschluss des Rates vom 29.03.1995, dem Offenlagebeschluss des Rates vom 21.09.1994 und dem Aufstellungsbeschluss des Rates vom 02.03.1994.
   Das Plangebiet wird begrenzt von der Walder Straße, teilweise der östlichen Grenze des Flurstückes 2167, teilweise der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 421, teilweise der östlichen Grenze des Flurstückes 420, der Stadtgrenze Hilden-Solingen, der westlichen Grenzen der Flurstücke 413 und 412. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 65 der Gemarkung Hilden;

[redacted]

Erläuterungen und Begründungen:

Im Stadtentwicklungsausschuss wird regelmäßig über den Stand der Bauleitplanverfahren berichtet, zuletzt am 02.02.2011. In der der jeweiligen Sitzungsvorlage beiliegenden Auflistung der laufenden Planungen wurde unter dem Punkt „Bemerkung“ für einige Bauleitpläne die Aufhebung des Verfahrens vorgeschlagen. Diese Aufhebungen sollen nun beschlossen werden.

Es folgt eine kurze Beschreibung der Historie der jeweiligen zur Aufhebung vorgeschlagenen Planverfahren mit einer Begründung für die Aufhebung:



[redacted]

Bebauungsplan Nr. 223 für den Bereich südlich der Walder Straße 326 bis 344

Im Jahre 1994 wurde der Bebauungsplan Nr. 223 aufgestellt. Hier wurde seitens der Oberen Bauaufsichtsbehörde (Kreis Mettmann) auf Grund einer bereits nach § 34 ausgesprochenen Baugenehmigung angeregt, einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen.

Es wurde dann nach durchlaufenem Planverfahren 1995 der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan der Bezirksregierung angezeigt. Dieses war damals noch notwendig. Die Bezirksregierung machte auf verschiedene Mängel aufmerksam bzw. auf die Verletzung von Rechtsvorschriften, so dass der Bebauungsplan in dieser Form nicht rechtskräftig werden konnte.

Da die inzwischen entstandene Bebauung nach § 33 (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt wurde und auf den restlichen Grundstücken bis heute nicht vom Baurecht Gebrauch gemacht wurde, wird angeregt, den Bebauungsplan aufzuheben und in Zukunft nach § 34 zu entscheiden.

[redacted]

Horst Thiele
Bürgermeister

3. AF

[redacted]

Amt IV / 60
Eingang
22. Jan. 2026
60.1 60.2 X 60.3

[redacted]

Stadtverwaltung Hilden
Bauaufsicht
Herr Dipl.-Ing. N. Shirazi
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
21. Jan. 2026
Amt ..... Anl. .....

22.01.2026

Erneute Vorlage einer Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung gemäß Bebauungsplanentwurf 222, Walder Straße 300 in 40724 Hilden, Gemarkung Hilden, Flur 65, Flurstücke 402 und 1101 – Vorlagebericht.

Bauherr: [redacted] Architekt: [redacted]

Sehr geehrter Herr Shirazi,

nachdem das Verwaltungsgericht Düsseldorf in der Nachbarschaft eine weitere Wohnbebauung im Hinterland offensichtlich positiv beurteilt hat – dort steht zurzeit ein Baukran -, möchte der Bauherr die Zulässigkeit einer Wohnbebauung auf den Flurstücken 402 und 1101 prüfen lassen. Hierzu wird eine Bauvoranfrage mit folgenden Unterlagen 3-fach vorgelegt:

Antragsformular,
Baubeschreibung,
Flurkarte M. 1:500,
Lageplan M. 1:500,
Katasterplan M. 1:1000,
Fotos vom Bestand,
Angaben zu Wohnflächen, Umbautem Raum und Rohbaukosten.

Das geplante Vorhaben, Errichtung von 4 gereihten Einfamilienwohnhäusern liegt im Geltungsbereich des § 34 BauGB. Ursprünglich gab es schon einmal Planungsabsichten der Stadt, die in einen Bebauungsplanentwurf – Nr. 222 – mündeten.

[redacted]

[redacted]

Der Katasterplan im M. 1:1000 und die Fotodokumentation zeigen, dass im weiteren Verlauf, also vom Stadtkern weiter entfernt, schon heute mehrere Hinterland Bebauungen realisiert wurden.
Im Flächennutzungsplan ist ein Streifen des Flurstücks 1101 als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch den privaten seitlichen Weg im Bestand, der hinsichtlich der Breite und Belastung auch den Erfordernissen der Feuerwehr genügt, wird die Erschließung des Bauvorhabens mit Wasser Strom und Abwasser sowie der PKW Zufahrt vollumfänglich gesichert – siehe auch Fotodokumentation.

PKW-Stellplätze können nach Erfordernis seitlich hinter der Eiche an der Erschließungsstraße errichtet werden.

Aufgrund der Höhenbeschränkung durch die Hochspannungsleitung wird die Wohnbebauung eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss als Staffelgeschoss geplant.

Schützenswerte Tiere und Pflanzen gemäß §44 NatSchG sind nicht bekannt. Die Eiche am Wohnweg soll erhalten bleiben, die Baukörper werden außerhalb des Kronendurchmessers angeordnet.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter den untenstehenden Kontaktdaten zur Verfügung.

Es wird um Genehmigung der Bauvoranfrage gebeten.

[redacted]

[redacted]

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom 22.01.2026

Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 8 bis 10 nicht erforderlich.

Baubeschreibung

Bauherrschaft

[redacted]

Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)

40724 Hilden, Walder Straße 300-302

1 Bezeichnung des Vorhabens	Errichtung von 4 gereihten Einfamilienwohnhäusern		
2 Art der Nutzung ☐ Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Wohnen		
3 Angaben zum Grundstück			
geschützter Baumbestand	☒ ja eine Eiche		
Trinkwasserversorgung	☒ durch zentrale Wasserversorgung	☐ durch Brunnen	
Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)	in der Walder Straße im Bestand vorhanden		
Grundstücksentwässerung	☒ durch öffentliche Sammelkanalisation	☒ vorhanden	
	☐ durch Kleinkläranlage	☐ fertiggestellt bis zum	
	☐ durch sonstige Anlage; Art:		
Sonstiges	Anschluss an den Straßenkanal in der Walder Straße durch den seitlichen Weg		
4 Barrierefreies Bauen	☐ eingehalten bei: ☐ Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen ☐ öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen		
	☐ unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: ☐ schwierigen Geländeverhältnissen oder ☐ ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)		
5 Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen + 8	im Freien = 8
	fremden Grundstück mit Baulast:		=
	durch Ablösung		=
			Summe: 8
	davon für Menschen mit Behinderungen:		
6 Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen (§ 6 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur		
	Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 7 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur Anzahl Ladepunkte ☐ Dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in einer oder mehreren Liegenschaften wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren Liegenschaften errichtet wird. Eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze ist zugrunde gelegt (§ 10 Absatz 2 und 3 GEIG).		

Fortsetzung Blatt 2

Baubeschreibung Blatt 2	Bauherrschaft: [redacted]	Bauantrag vom: 22.01.2026

7 **Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze** Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen + 12	im Freien	=	12
	fremden Grundstück mit Baulast:			=	
	durch Ablösung			=	
			Summe:		12
	davon für Menschen mit Behinderungen:				

8 **Schutz gegen schädliche Einflüsse**	Kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte etc.	
9 **Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten**	Gesamt -Nennwärmeleistung:	**kW**
	☐ Heizraum	
	☐ Aufstellraum	
Angaben zur Brennstofflagerung	☐ fester Brennstoff ☐ Heizöl	**m³**
	☐ Gas ☐ Flüssiggas	**m³**
	☐ unterirdischer Lagerbehälter ☐ Lagerraum ☐ sonstiger Raum: Luft/Wärmepumpe, Solar	
10 **Lüftung**		
Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	☐ ja Art der Anlage:	
sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	☐ ja Art der Anlage:	
	☐ Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: ☐ Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigefügt.	
11 **weitere Angaben,** sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich		
äußere Gestaltung	Wände Putz, hell gestrichen	
	Dachflächen und Dachaufbauten Flachdach, begrünt	
	Türen und Fenster Kunststoff hell 3-fach verglast	
Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)	nicht erforderlich	
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	Versickerungsfähige Oberflächen mit Randbegrünung	
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen	Ziergehölze und Rasen, Wege versickerungsfähig	

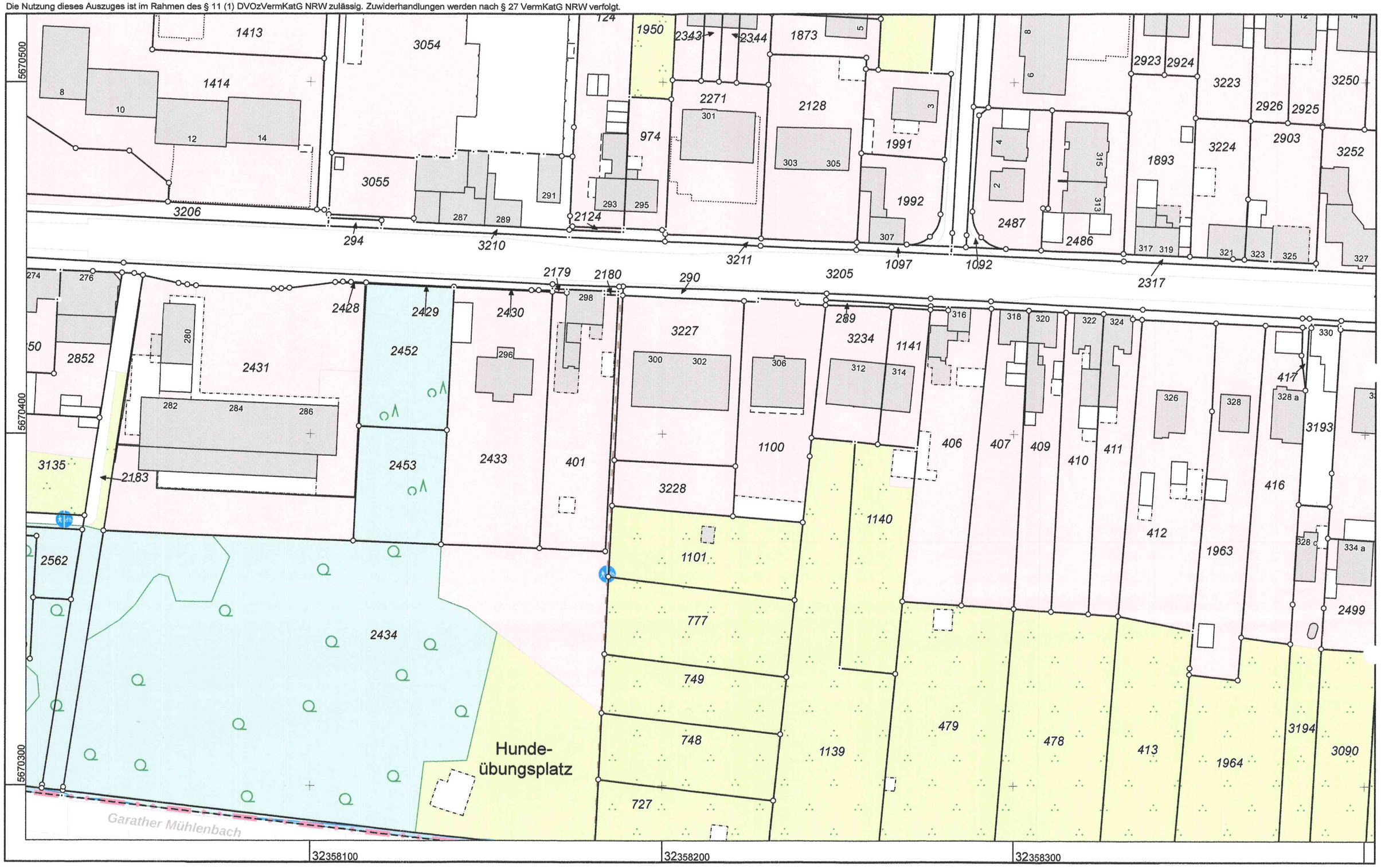
Fortsetzung Blatt 3

Baubeschreibung Blatt 3	Bauherrschaft: [redacted]	Bauantrag vom: 22.01.2026
12 Sonstiges		

Die/Der Entwurfsverfassende:	Genehmigungsvermerk
Name, Vorname, Büro [redacted]	
Straße, Hausnummer [redacted]	
PLZ, Ort [redacted]	
Datum, Unterschrif[redacted]	

* für elektronische [redacted]

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Kreis Mettmann
Katasteramt
Goethestraße 23
40822 Mettmann

Flurstück: 3227
Flur: 65
Gemarkung: Hilden
Walder Straße 300, Hilden u.a.

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Für ein vollständiges Bild wurden Flächen benachbarter Katasteramtsbezirke nachrichtlich ergänzt.
Aktuelle amtliche Nachweise sind beim zuständigen Katasteramt zu beantragen.

Gefertigt im Auftrag des Kreises Mettmann durch:
Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 19.01.2026
Zeichen: 05K31G016-865860007

·Bauantrag im vereinfachten Verfahren -
Errichtung von 4 Einfamilienhäusern

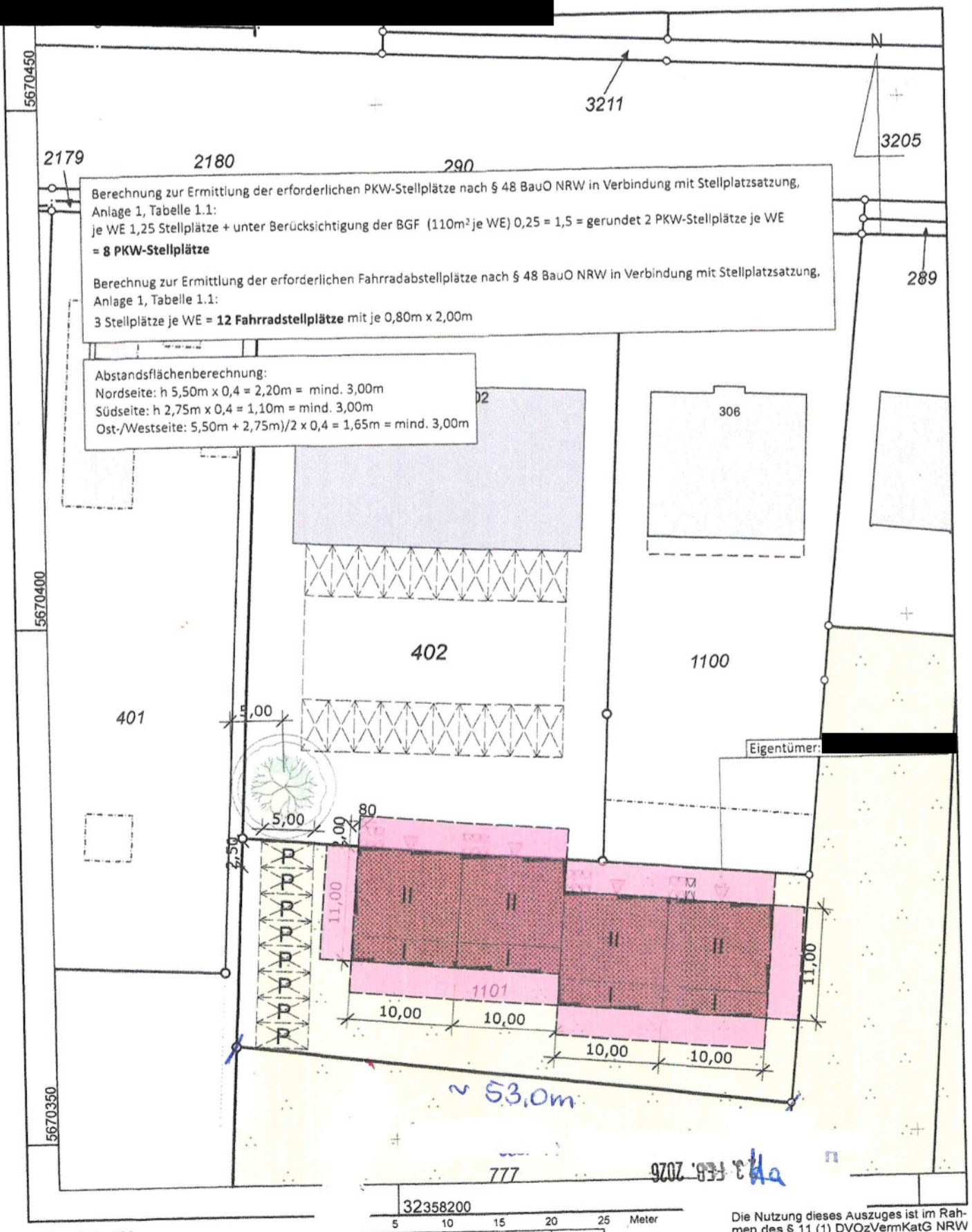
Einfamilienhäuser
Walder Str 300 / 302
40724 Hilden

[redacted]

Baukörper Bestand (Wohngebäude)
Baukörper Neu (Anbau Wohngebäude)
Abstandsflächen
Grundstücksgrenze

Gemarkung: Hilden
Flur: 65
Flurstück: 402, 1101

Lageplan
M 1:500



Berechnung zur Ermittlung der erforderlichen PKW-Stellplätze nach § 48 BauO NRW in Verbindung mit Stellplatzsatzung, Anlage 1, Tabelle 1.1:
je WE 1,25 Stellplätze + unter Berücksichtigung der BGF (110m² je WE) 0,25 = 1,5 = gerundet 2 PKW-Stellplätze je WE
= 8 PKW-Stellplätze

Berechnung zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze nach § 48 BauO NRW in Verbindung mit Stellplatzsatzung, Anlage 1, Tabelle 1.1:
3 Stellplätze je WE = **12 Fahrradstellplätze** mit je 0,80m x 2,00m

Abstandsflächenberechnung:
Nordseite: h 5,50m x 0,4 = 2,20m = mind. 3,00m
Südseite: h 2,75m x 0,4 = 1,10m = mind. 3,00m
Ost-/Westseite: 5,50m + 2,75m)/2 x 0,4 = 1,65m = mind. 3,00m

Maßstab 1 : 500
Gefertigt im Auftrag des Kreises Mettmann durch: St[redacted] Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Bauantrag im vereinfachten Verfahren -
rrichtung von 4 Einfamilienhäusern

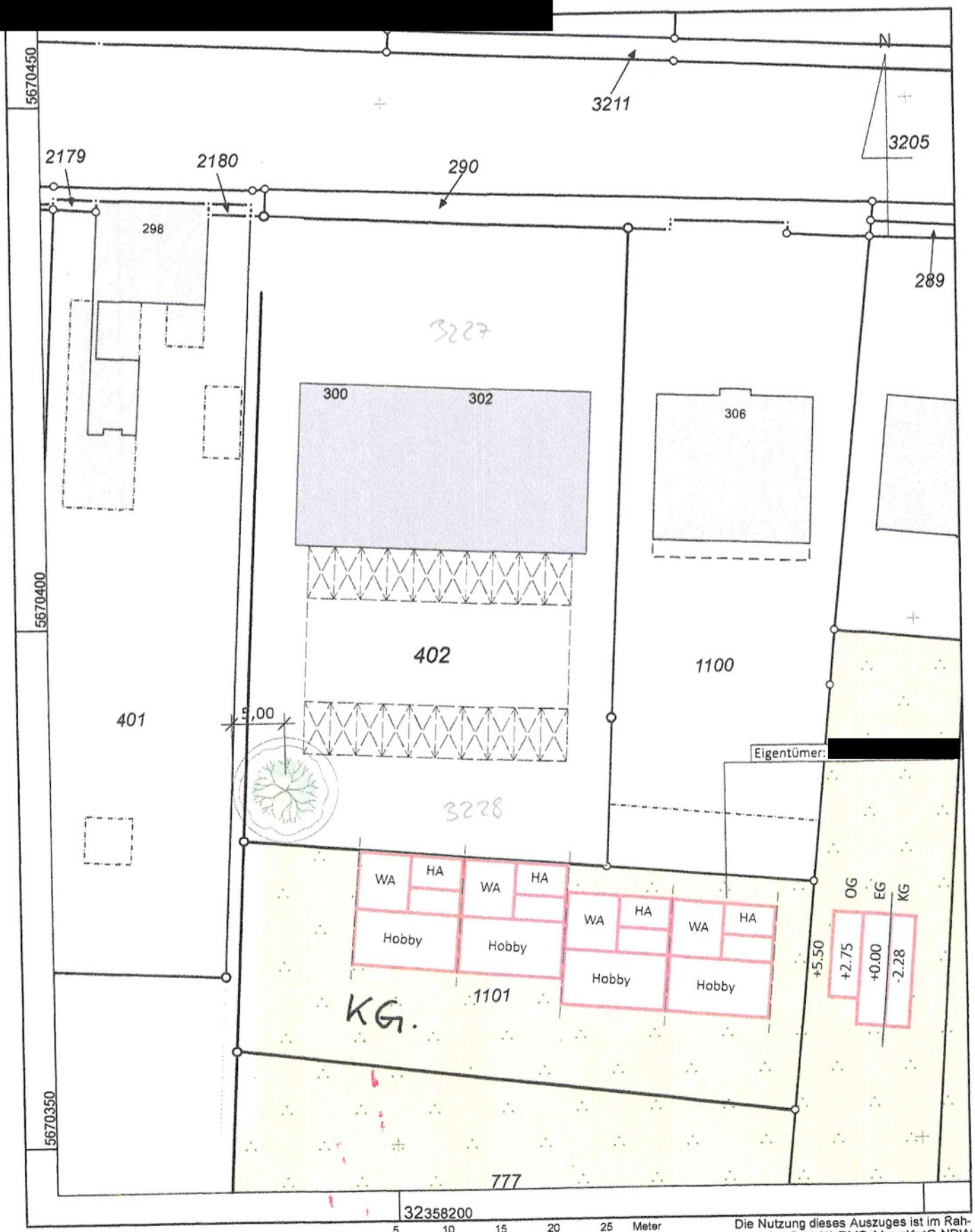
Einfamilienhäuser
Walder Str 300 / 302
40724 Hilden

Baukörper Bestand (Wohngebäude)
Abstandsflächen
Baukörper Neu (Anbau Wohngebäude)
Grundstücksgrenze

[redacted]

Gemarkung: Hilden
Flur: 65
Flurstück: 402, 1101

Lageplan
M 1:500



Maßstab 1 : 500

Gefertigt im Auftrag des Kreises Mettmann durch: Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

-Bauantrag im vereinfachten Verfahren -
Errichtung von 4 Einfamilienhäusern

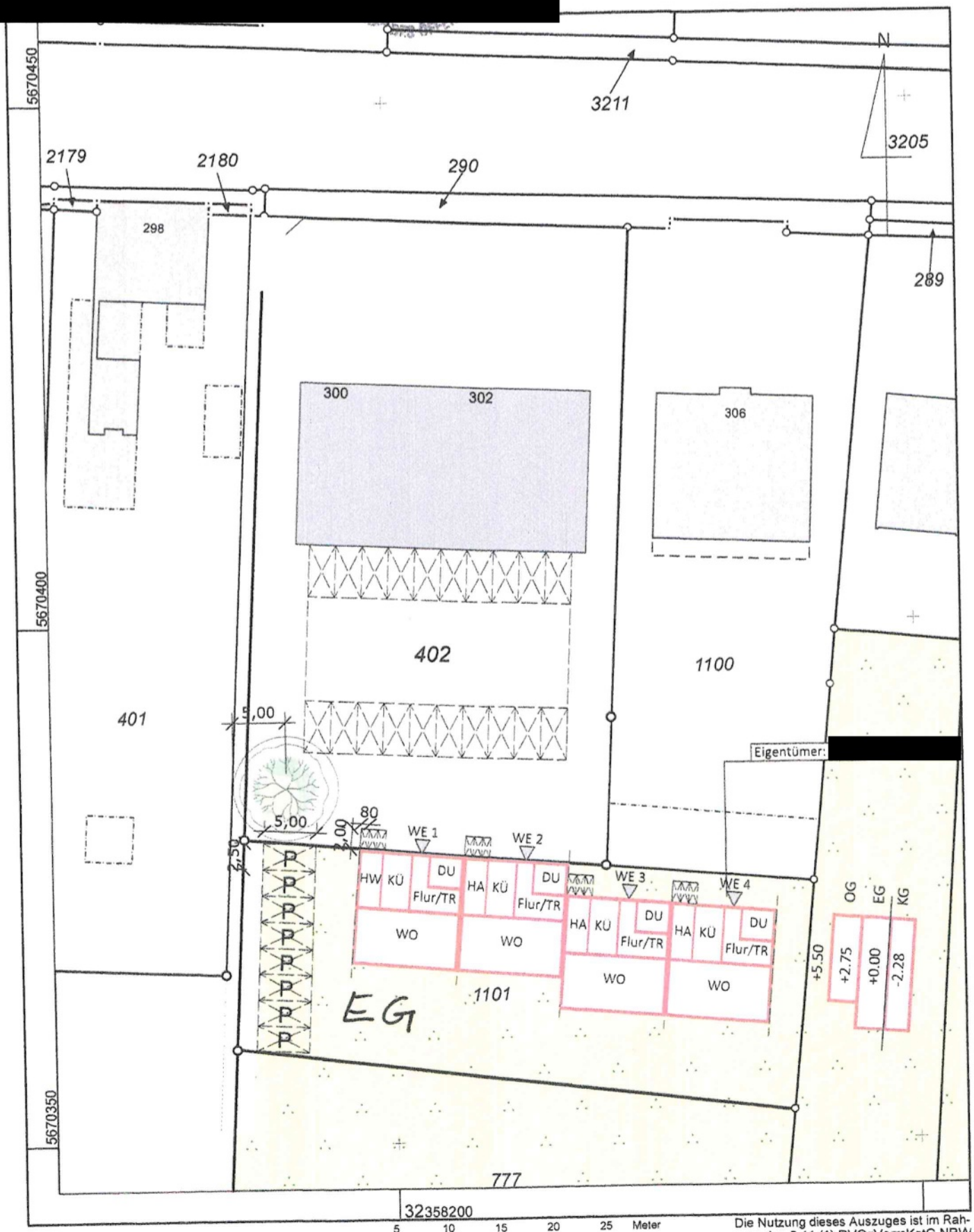
Einfamilienhäuser
Walder Str 300 / 302
40724 Hilden

[redacted]

Baukörper Bestand (Wohngebäude)
Baukörper Neu (Anbau Wohngebäude)
Abstandsflächen
Grundstücksgrenze

Gemarkung: Hilden
Flur: 65
Flurstück: 402, 1101

Lageplan
M 1:500



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Gefertigt im Auftrag des Kreises Mettmann durch: Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

-Bauantrag im vereinfachten Verfahren -
Errichtung von 4 Einfamilienhäusern

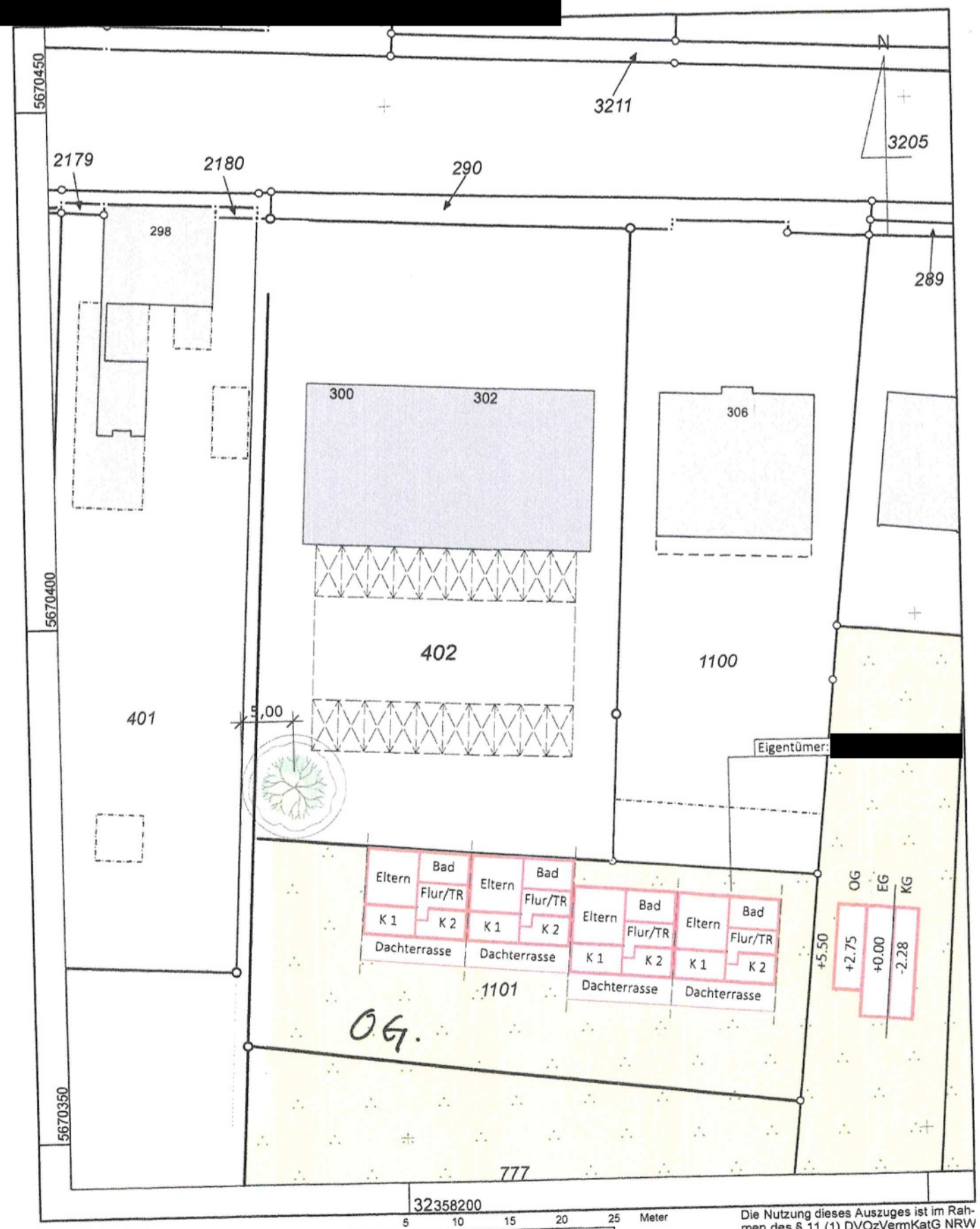
Einfamilienhäuser
Walder Str 300 / 302
40724 Hilden

[redacted]

Baukörper Bestand (Wohngebäude)
Abstandsflächen
Baukörper Neu (Anbau Wohngebäude)
Grundstücksgrenze

Gemarkung: Hilden
Flur: 65
Flurstück: 402, 1101

Lageplan
M 1:500



Maßstab 1 : 500

Gefertigt im Auftrag des Kreises Mettmann durch: Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

[redacted]

Bauvoranfragen für die Flurstücke 402 und 1011 in 40724 Hilden, Walderstr. 300 – Angaben zu Wohnflächen, Umbautem Raum und Rohbaukosten.

Grundstücksflächen:

Flurstück 402	2.180m²
Flurstück 1101	1.127m²
gesamt	3.307m²

Bebaute Flächen:

Bestand	450m²
geplant	440m²
gesamt	890m²

Grundflächenzahl:
Aus den Grundstücksgrößen und den bebauten Flächen liegt die **GRZ** bei 3.307m²:890m²=**0,37**

Wohnflächen neu:

Erdgeschoss	440m²x80%=ca.350m²
Dachgeschoss	340m²x80%=ca.270m²
gesamt	620m²

Umbauter Raum, voll unterkellert:

Kellergeschoss und Erdgeschoss	440m²x(2,50m+2,75m)=2.310m³
Obergeschoss	340m²x/2,75m+0,25m)=1.020m³
gesamt	3.330m³

Rohbaukosten:
[redacted]

Aufgestellt: Hilden, den 01.02.2026
[redacted]

[redacted]