

Niederschrift

über die 4. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität am Donnerstag, 03.09.2026 um 17:00 Uhr, im Bürgersaal des Bürgerhauses (Mittelstraße 40 in 40721 Hilden)

Anwesend waren:

Vorsitz

Herr Kevin Buchner SPD

stellv. Vorsitz

Herr Rudolf Joseph FDP

Ratsmitglieder

Frau Nicole Anfang CDU Vertretung für Herrn Thomas Grünendahl

Herr Ramon Kimmel CDU

Herr Christian Schimang CDU

Herr Rainer Schlottmann CDU Vertretung für Frau Claudia Schlottmann

Herr Kevin Schneider CDU

Herr Matthias Schumann CDU

Herr Philipp Wiese CDU

Herr Tristan Zeitter CDU

Herr Ben Juan Eisenblätter SPD

Herr Markus Kannemann SPD

Frau Henrike Lindenberg SPD

Herr Rodion Ferdman AfD

Herr Michael Steinbach AfD

Herr Dietmar Vocke AfD

Frau Lisa Didschuneit Bündnis 90/Die Grünen Vertretung von Frau Ulla Kraus

Herr Jan Volkenstein Bündnis 90/Die Grünen

Herr Yorck-Peter Wolf Bündnis 90/Die Grünen

Herr Andreas Benoit Bürgeraktion I Piraten

Herr Klaus Wockenfoth Die Linke

Sachkundige Bürger*innen

Herr Torsten Sprenger SPD

Beiräte

Herr Reinhold Josting Seniorenbeirat

Frau Sabine Anna Roth Behindertenbeirat

Von der Verwaltung

Herr Martin Barnat Stadt Hilden

Herr Daniel Beier Stadt Hilden

Herr Tim Felsmann Stadt Hilden

Frau Karin Herzfeld Stadt Hilden

Frau Lara Desiré Müller Stadt Hilden

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

- | | | |
|-----|--|-----------------------|
| 1 | Befangenheitserklärungen | |
| 2 | Anträge | |
| 2.1 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.05.2026:
"Änderung der Baumschutzsatzung Hilden" | WP 25-30 SV
60/015 |
| 2.2 | Antrag der CDU Fraktion vom 08.07.2026:
Unabhängige Untersuchung der Lärmschutzwirkung von Tempo-
30-Maßnahmen auf Hauptverkehrsstraßen | WP 25-30 SV
61/027 |
| 3 | Angelegenheiten der Stabsstelle Klimaschutz | |
| 3.1 | Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen der Stadt Hilden:
Bericht 2026 | WP 25-30 SV
IV/009 |
| 3.2 | Förderantrag für die Erstellung eines integrierten
Klimaschutzkonzeptes | WP 25-30 SV
IV/010 |
| 4 | Angelegenheiten des Bauaufsichts-und Bauverwaltungsamtes | |
| 4.1 | Beschlusskontrolle der Beschlüsse des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Klima und Mobilität | WP 25-30 SV
60/014 |
| 5 | Angelegenheiten des Planungs-und Vermessungsamtes | |
| 5.1 | Bereich Frans-Hals-Weg / Walder Straße; Antrag auf Einleitung
eines Bauleitplanverfahrens | WP 25-30 SV
61/022 |
| 5.2 | 3. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Hilden über
Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz
der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen | WP 25-30 SV
61/024 |
| 5.3 | 3. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Hilden über
Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich
des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden | WP 25-30 SV
61/025 |

- | | | |
|-----|---|-----------------------|
| 5.4 | Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hintergelände:
1. Städtebaulicher Vertrag
2. Abhandlung der Anregungen
3. Satzungsbeschluss | WP 25-30 SV
61/026 |
| 6 | Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen | |
| 7 | Entgegennahme von Anfragen und Anträgen | |
| 7.1 | Antrag der Fraktion der CDU; Überprüfung und Verbesserung der Beleuchtung an Fußgängerüberwegen | |
| 7.2 | Antrag der CDU-Fraktion; Plateauaufpflasterung für alle Zebrastreifen | |

Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende RM Buchner/SPD eröffnete die Sitzung und begrüßte die anwesenden Mitglieder des Gremiums, die Vertreter der Presse und die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellte fest, dass die Unterlagen form- und fristgerecht zugegangen sind.

Änderungen zur Tagesordnung

keine

Einwohnerfragestunde

Die Sitzung wurde um 17.05 Uhr für die Durchführung der Einwohnerfragestunde unterbrochen.

Auf Nachfrage von Frau Roth/BUND, warum die Bilder auf Seite 6 und 7 ihrer im Rahmen der Offenlage des B-Plans Nr. 139A abgegebenen Stellungnahme geschwärzt wurden, erklärte Herr Felsmann, dass dies wahrscheinlich aus Urheberrechtsgründen geschah. Einen solchen Verstoß konnte Frau Roth nicht erkennen und lud die Anwesenden ein, sich selbst vor Ort ein Bild davon zu machen, was eine Grundflächenzahl von 0,4 für eine Versiegelung bedeutet.

Frau Blickwede bat um Beantwortung der Frage, durch welche Maßnahmen eine höhere Akzeptanz der Tempo-30-Regelung von PKW-Nutzern auf der Hochdahler Straße und der Gerresheimer Straße erreicht werden kann. Hierauf erwiderte Herr Stuhlträger, dass derzeit keine weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen seitens der Verwaltung geplant seien. Er verwies aber in diesem Zusammenhang darauf, dass bei der Sanierung von Fahrbahnbelägen keine neuen Markierungen für Radfahrstreifen aufgebracht werden, um so zu verdeutlichen, dass der Straßenraum allen Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt zur Verfügung steht. Auf Nachfrage von Herrn Donner, ob dadurch die Radfahrer die Kraftfahrzeuge ausbremsen sollen, führte Herr Stuhlträger aus, dass es hierbei um eine gegenseitige Rücksichtnahme geht, die dann automatisch zu einer Geschwindigkeitsanpassung führt.

Die Einwohnerfragestunde wurde um 17.12 Uhr beendet.

1 Befangenheitserklärungen

keine

2 Anträge

2.1	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.05.2026: "Änderung der Baumschutzsatzung Hilden"	WP 25-30 SV 60/015
-----	--	-----------------------

RM Didschuneit/Grüne bedankte sich für die Sitzungsvorlage und erklärte, dass sich aufgrund der Stellungnahme der Verwaltung in ihrer Fraktion hinsichtlich einiger ihrer Antragspunkte noch Beratungsbedarf ergeben hat. Darüber hinaus hätte diese dazu geführt, dass sie ihren Antragstext bezüglich der geforderten Ersatzpflanzung auf die schriftlich herumgereichte Fassung ändern. Der Rest des Antrags wird zunächst zurückgezogen, bis die fraktionsinternen Beratungen zu diesem Thema abgeschlossen sind.

RM Kimmel/CDU begrüßte, dass der Antragstext entsprechend der Verwaltungsempfehlung geändert wurde. Gleichzeitig erklärte er, dass seine Fraktion einer Kompensation durch mehrere Bäume und der Vorgabe einer bestimmten Baumart nicht zustimmen würde.

RM Benoit/BA | Piraten begrüßte ebenfalls die vorgeschlagene Änderung und erklärte für seine Fraktion, dass auch städtische Bäume mit in die Regelung einbezogen werden sollen.

Herr Stuhlträger erinnerte daran, dass jetzt noch kein endgültiger Satzungstext zur Abstimmung steht. Die Verwaltung würde bei positiver Beschlussfassung einen entsprechenden Satzungsvorschlag erarbeiten, welcher dann konkret beraten werden könnte.

Antragstext:

1. ~~Die Verwaltung wird beauftragt, die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden dahingehend zu ändern, dass bei Baumaßnahmen Bestandsbäume mithilfe einer verpflichtenden baumschutzfachlichen Baubegleitung gemäß aktueller und normativ anerkannter Regeln der Technik (wie z.B. der FLL Regelwerke) geschützt werden.~~
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden dahingehend zu ändern, dass bei der Fällung von Bäumen, die aufgrund von Krankheit, Schädlingsbefall oder irreversibler Vitalitätsschwäche entfernt werden müssen, eine verpflichtende Ersatzpflanzung von mindestens einem **klimaresilienten** Ersatzbaum pro gefälltten Baum vorzusehen ist. Die Baumart des Ersatzbaumes ist so zu wählen, dass der Ersatzbaum in seiner **ungefährten maximalen** Wuchs-/Endhöhe und Kronenbreite diejenige des kranken Baumes **möglichst** nicht unterschreitet. **Alternativ kommen im Sinne der Wiederherstellungsverordnung auch mehrere klimaresiliente Bäume als Ersatz in Frage.** Die Ersatzpflanzung ist **in der darauffolgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) innerhalb von sechs Monaten nach Durchführung der Fällung auf demselben Grundstück vorzunehmen.** ~~oder, sofern bauliche Gegebenheiten dies verhindern, auf einem geeigneten, von der Verwaltung zu benennenden Ersatzstandort durchzuführen.~~

~~Ein nachsorgendes Pflegemanagement (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) soll als~~

~~verpflichtendes verbindliches Verfahren zur Feststellung des Krankheits- bzw. Schadensgrades zu etablieren, das von einem unabhängigen Fachgutachter zu prüfen ist.~~

Abstimmungsergebnis (Arbeitsauftrag):

Mehrheitlich beschlossen bei

18	Ja-Stimmen (CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, BA/Piraten, Die Linke)
4	Nein-Stimmen (AfD, FDP)
0	Enthaltung

2.2	Antrag der CDU Fraktion vom 08.07.2026: Unabhängige Untersuchung der Lärmschutzwirkung von Tempo- 30-Maßnahmen auf Hauptverkehrsstraßen	WP 25-30 SV 61/027
-----	---	-----------------------

RM Schneider/CDU erläuterte noch einmal die Gründe, die seine Fraktion zu dieser Antragstellung bewogen haben. Insbesondere verwies er noch einmal darauf, dass nur eine Berechnung der Lärmwerte vorliegen würde, jedoch kein wirklicher Wert. Wenn eine Lärmmessung ergeben würde, dass das mit der Tempo-30-Regelung angestrebte Ziel nicht erreicht wird, dann könnte man aus seiner Sicht auch auf diese Maßnahme verzichten.

In diesem Zusammenhang wies RM Benoit/BA | Piraten darauf hin, dass bei Nichterreichung des Ziels, weitere lärmmindernde Maßnahmen getroffen werden müssten, die eventuell zu einer weit höheren Belastung der Bevölkerung und der Wirtschaft führen könnten.

RM Kannemann/SPD erklärte, dass die geplanten Messungen zu keinem Mehrwert führen würden. Es läge ein entsprechendes Gutachten, welches die gesetzlichen Vorschriften beachte, bereits vor. Gleichzeitig verwies er darauf, dass eine Evaluierung der Tempo-30-Regelung auch in der 5. Runde des Lärmaktionsplans vorgesehen ist. Die Bevölkerung hätte ein Recht auf eine verlässliche Verkehrspolitik.

RM Wolf/Grüne schloss sich der Rede der SPD an und verwies darauf, dass neben dem Thema Lärmschutz die Tempo-30-Regelung auch Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Verkehrssicherheit hat. Das vorliegende Gutachten sei ein guter Datenbestand.

Dem entgegnete RM Schneider/CDU, dass die RLS90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) lediglich eine Prognose abgebe. Hauptsächliche Lärmquellen seien die Reifengeräusche, die wiederum vom Reifentyp und der damit einhergehenden Luftverdrängung abhängig sind. Dies würde die RLS90 nicht berücksichtigen.

RM Wockenforth/Die Linke erklärte, Messungen seien nicht aussagkräftig, da keine Vorab-Vergleichswerte vorliegen würden. Anlass für die Tempo-30-Regelung sei zwar der Lärmaktionsplan, man müsse aber auch die damit einhergehende Entwicklung der Unfallzahlen und der Luftqualität betrachten. Darüber hinaus gäbe es sowohl Befürworter, als auch Gegner dieser Maßnahme.

RM Schneider/CDU verwies darauf, dass bei einer positiven Beschlussfassung auch die dafür benötigten finanziellen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden müssten. Auf Vorschlag von RM Vocke/AfD hierfür 50.000 € vorzusehen, erwiderte RM Buchner/SPD, dass die Mittel erst einmal auf die von der Verwaltung geschätzten 28.500 € begrenzt werden sollten.

Auf Nachfrage von RM Schlottmann/CDU ob schon die Stellungnahme des Kreises Mettmann zu der fachaufsichtlichen Prüfung der verkehrsrechtlichen Anordnung zur Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit vorliegen würde, erklärte Herr Stuhlträger, dass dies nicht der Fall sei.

Antragstext:

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hilden beantragt, die Stadtverwaltung zu beauftragen, ein unabhängiges Gutachten zu den Auswirkungen der im Rahmen des Lärmschutzes eingeführten Tempo-30-Regelungen erstellen zu lassen.

Das Gutachten soll insbesondere folgende Fragestellungen untersuchen:

1. Welche Auswirkungen haben die eingeführten Tempo-30-Regelungen auf die tatsächliche Lärmbelastung entlang der betroffenen Straßen?
2. Lassen sich signifikante Verbesserungen im Bereich des Lärmschutzes nachweisen?
3. In welchen Bereichen hat sich die Lärmbelastung verringert, in welchen Bereichen ist sie unverändert geblieben oder gegebenenfalls angestiegen?
4. Welche Erkenntnisse ergeben sich hinsichtlich der Wirksamkeit der Maßnahme im Vergleich zu den ursprünglichen Zielsetzungen?

Das Gutachten soll sich dabei nicht ausschließlich auf theoretische Berechnungen oder Modellannahmen stützen. Vielmehr sollen reale Lärmmessungen über einen repräsentativen Zeitraum durchgeführt werden, um die tatsächlichen Schallpegel mit ihren tageszeitlichen Schwankungen und Belastungsspitzen abzubilden.

Es wird ein Budget von 28.500 € bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis (Vorschlag CDU: Budgetbereitstellung):

Mehrheitlich beschlossen bei:

12	Ja-Stimmen (CDU, AfD, FDP)
10	Nein-Stimmen (SPD, Bündnis 90/Die Grünen, BA/Piraten, Die Linke)
0	Enthaltung

Abstimmungsergebnis (Gesamtbeschluss):

Mehrheitlich beschlossen bei:

12	Ja-Stimmen (CDU, FDP, AfD)
10	Nein-Stimmen (SPD, Bündnis 90/Die Grünen, BA/Piraten, Die Linke)
0	Enthaltung

3 **Angelegenheiten der Stabsstelle Klimaschutz**

3.1	Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen der Stadt Hilden: Bericht 2026	WP 25-30 SV IV/009
-----	---	-----------------------

Sowohl Frau Roth/Behindertenbeirat, als auch sachkundiger Bürger Sprenger/SPD wiesen am Anfang der Debatte darauf hin, dass auch diese Sitzungsvorlage eine gewisse Inklusionsrelevanz besitzt und baten um diesbezügliche Berücksichtigung in der Zukunft.

Darüber hinaus führte sachkundiger Bürger Sprenger/SPD aus, dass einige Projekte sehr umfangreich seien und seine Fraktion zu einzelnen Projekten noch mit Fragen auf die Verwaltung zukommen würde.

RM Volkenstein/Grüne bat um Auskunft, ob sich aufgrund der vergangenen Hitzewelle neue notwendige Maßnahmen oder andere Priorisierungen ergeben hätten. Dies wurde von Herrn Stuhlträger verneint mit dem Hinweis, dass Hitzeschutz ein Dauerauftrag der Verwaltung wäre.

Auf Nachfrage von RM Volkenstein/Grüne, ob die Verwaltung den Hitzeaktionsplan des Kreises Mettmann zur Kenntnis genommen hätte, erläuterte Herr Stuhlträger, dass dies der Fall sei, die Stadt Hilden jedoch über einen eigenen Hitzeaktionsplan verfügt.

Frau Roth/Behindertenbeirat verwies darauf, dass einzelne Veranstaltungen aufgrund der Hitzewelle abgesagt wurden und bat darum, dass diese nachgeholt werden und dass der Hitzeaktionsplan um eine Liste vorhandener Hitzeschutzräume erweitert wird.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität:

Folgende 23 Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen werden im Rahmen der zur Verfügung gestellten finanziellen und personellen Ressourcen erarbeitet bzw. fortgeführt:

- A.006 Kommunale Wärmeplanung - Maßnahmenvorprüfung
- B.003 Umstellung Fahrzeugpark auf möglichst emissionsarme Antriebstechniken
- B.023 Beschaffung vollelektrischer Fahrzeuge bei Ersatzbeschaffungen der Abfallbeseitigung
- C.001 Sicherung und Entwicklung Stadtwald
- C.014 Sicherung, Pflege und Entwicklung der Moor- & Heidestandorte im Stadtwald
- D.002 Anlage / Erweiterung landschaftsgerechter Regenrückhaltebecken
- D.011 Entsiegelung von öffentlichen Verkehrsflächen
- E.019 Überprüfung der Potentiale zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Gebäuden
- E.024 Einführung Energiemanagementsystem
- E.027 Einführung intelligenter Thermostate
- E.028 Aufbau Messtechnik für Energiecontrolling (Pilotprojekt Gymnasium Holterhöfchen)
- E.029 Einführung Energiemanagement-Software
- E.030 Gebäudebewertung, Gebäudesteckbrief und Maßnahmenplanung für priorisierte Liegenschaften
- E.031 Einführung eines Energiesparprogramms an Schulen und Kitas
- E.032 Messtechnisch gestützte Heizungsoptimierung
- E.033 Umrüstung der Gebäudebeleuchtung auf LED-Technik
- F.016 Erarbeitung einer THG-Bilanz auf Basis der Erhebungen des Kreises Mettmann
- G.005 Entwicklung und Durchführung von Veranstaltungen zur Stärkung der Wahrnehmung der Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Öffentlichkeit
- G.006 Schaffung einer zentralen Informationsplattform zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsthemen in Hilden
- G.013 WEG-Beratung

- G.014 Hildener Heizungsgespräche - Fokus Wärmepumpe
- H.002 Ersatzneubau und energetische Sanierung der Feuerwehr- & Rettungswache
- H.003 Energetische Sanierung der Dr. Ellen-Wiederhold-Sporthalle

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen bei:

19	Ja-Stimmen (CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, BA/Piraten, Die Linke, AfD (Herr Steinbach))
0	Nein-Stimmen
3	Enthaltungen (AfD, FDP)

3.2	Förderantrag für die Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes	WP 25-30 SV IV/010
-----	---	-----------------------

Sowohl RM Schneider/CDU, als auch RM Benoit/ BA | Piraten, RM Vocke/AfD und RM Joseph/FDP erklärten für ihre jeweilige Fraktion, dass sie die Sitzungsvorlage ablehnen werden, da sie neben den damit verbundenen Kosten auch keinen Mehrwert für die Stadt bei einer positiven Beschlussfassung sehen würden.

RM Didschuneit/Grüne erkundigte sich, warum bei den möglichen Inhalten eines neuen Klimaschutzkonzeptes von einem Zeithorizont bis 2045 gesprochen wird, obwohl die Stadt doch anstrebt, die Klimaschutzziele der Bundesregierung für 2045 bis zum Jahr 2035 zu erreichen. Hierzu führte Herr Stuhlträger aus, dass in der Sitzungsvorlage deutlich gemacht wurde, dass das Zieljahr für die Stadt Hilden immer noch das Jahr 2035 sei. In dem Klimaschutzkonzept sollten jedoch alle möglichen Szenarien betrachtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Förderschwerpunkt 4.1.8 a) der Kommunalrichtlinie einen Förderantrag für die Erstellung eines aktuellen integrierten Klimaschutzkonzeptes und den befristeten Einsatz eines zusätzlichen Klimaschutzmanagements zu stellen.
2. Die Durchführung des Vorhabens steht unter dem Vorbehalt der Förderbewilligung und der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt bei:

8	Ja-Stimmen (SPD, Bündnis 90/Die Grünen)
14	Nein-Stimmen (CDU, AfD, BA/Piraten, Die Linke, FDP)
0	Enthaltungen

4	Angelegenheiten des Bauaufsichts-und Bauverwaltungsamtes
---	--

4.1	Beschlusskontrolle der Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	WP 25-30 SV 60/014
-----	---	-----------------------

Es ergaben sich keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität nimmt den Sachstandsbericht über die Umsetzung politisch initiiertter Beschlüsse sowie Beschlüsse zu Anregungen gemäß § 24 GO seines Ausschusses zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

5 Angelegenheiten des Planungs-und Vermessungsamtes

5.1	Bereich Frans-Hals-Weg / Walder Straße; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens	WP 25-30 SV 61/022
-----	---	-----------------------

Es ergaben sich keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, 2. Änderung zu und beschließt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich Frans-Hals-Weg / Walder Straße gemäß §4b BauGB unter Zuhilfenahme Dritter.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zum nächstmöglichen Zeitpunkt, die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss auf Basis der Variante mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss in die Beratung einzubringen.

Dem Antragsteller ist mitzuteilen, dass die Kosten zur Erstellung des Bebauungsplanes, die durch zu beauftragende Planungs-, Vermessungs- und Fachgutachterbüros anfallen, nicht von der Stadt Hilden getragen werden.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen bei:

17	Ja-Stimmen (CDU, SPD, AfD, FDP)
1	Nein-Stimme (BA/Piraten)
4	Enthaltungen (Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke)

5.2	3. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen	WP 25-30 SV 61/024
-----	--	-----------------------

Es ergaben sich keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität (SKM) aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.Juli 2025 (GV NRW S. 618), in Verbindung mit § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der Fassung der Änderung vom 31.10.2023 (GV.NRW. S.1172) in der zurzeit geltenden Fassung die 3. Nachtragssatzung zur „Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen“:

§ 1

Die „Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen“ wird wie folgt geändert:

§ 4 Abs. 2 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

Lichtkasten/Kastentransparent:

Dreidimensionales Gehäuse; auf den sichtbaren Flächen können Schriftzüge, einzelne Buchstaben, bildliche Darstellungen oder Symbolen aufgebracht sein; die sichtbaren Flächen können in poly- oder monochromer Farbgebung gestaltet und aus transluzentem Material, hinterleuchtet mit innenliegender Lichtquelle, ausgeführt sein.

§ 10 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Die Ausführung von Werbeanlagen in einzelnen untereinander, nebeneinander oder aufeinander gesetzten Lichtkästen / Kastentransparenten ist unzulässig.

§ 2

Diese 3. Nachtragssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.3	3. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden	WP 25-30 SV 61/025
-----	--	-----------------------

Es ergaben sich keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität (SKM) aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.Juli 2025 (GV NRW S. 618), in Verbindung mit § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV

NRW S. 421) in der Fassung der Änderung vom 31.10.2023 (GV.NRW. S.1172) in der zurzeit geltenden Fassung die 3. Nachtragssatzung zur „Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden“:

§ 1

Die „Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer im Bereich des Stadtumbaugebietes Innenstadt Hilden“ wird wie folgt geändert:

§ 4 Abs. 2 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

Lichtkasten/Kastentransparent:

Dreidimensionales Gehäuse; auf den sichtbaren Flächen können Schriftzüge, einzelne Buchstaben, bildliche Darstellungen oder Symbolen aufgebracht sein; die sichtbaren Flächen können in poly- oder monochromer Farbgebung gestaltet und aus transluzentem Material, hinterleuchtet mit innenliegender Lichtquelle, ausgeführt sein.

§ 10 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Die Ausführung von Werbeanlagen in einzelnen untereinander, nebeneinander oder aufeinander gesetzten Lichtkästen / Kastentransparenten ist unzulässig.

§ 2

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.4	Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 inklusive Hintergelände:	WP 25-30 SV 61/026
	1. Städtebaulicher Vertrag	
	2. Abhandlung der Anregungen	
	3. Satzungsbeschluss	

RM Schneider/CDU begrüßte die Sitzungsvorlage, wies aber darauf hin, dass diese 48 Änderungen auf 94 Seiten enthalten würde. Diese in 10 Tagen durchzuarbeiten, würde den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern schon einiges abverlangen.

RM Eisenblätter SPD/erklärte für seine Fraktion, dass diese ebenfalls den Satzungsbeschluss begrüßt.

RM Joseph/FDP führte aus, dass seine Fraktion nicht zustimmen werde, da durch die vorgesehene tiefe Bebauung ein zu großer Eingriff in die Natur erfolge. Darüber hinaus gäbe es noch andere Potentialflächen.

RM Benoit/Bürgeraktion I Piraten erklärte ebenfalls, sich gegen den Satzungsbeschluss auszusprechen, da seine Fraktion insbesondere neben den zuvor bereits genannten Ablehnungsgründen auch noch die Erschließung über Privatgelände und die Heranziehung der Obstwiese als ökologischen Ausgleich für das Bauprojekt kritisch sehen würde.

Fehlender Lärmschutz, die massive Hinterlandbebauung und die Auswirkungen auf die

vorhandene Frischluftschneise würden ebenfalls zur Ablehnung des Satzungsbeschlusses führen, führte RM Wolf/Grüne für seine Fraktion aus.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. **das Angebot der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden, Kirchhofstraße 33, 40721 Hilden, vertreten durch Herrn André von Kielpinski-Manteuffel, 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung wie folgt zu behandeln:**
 - 2.1 **Schreiben der Colt Technology Services GmbH vom 29.04.2026**
Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Leitungen oder Anlagen des Unternehmens vorhanden sind.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 2.2 **Schreiben der euNetworks GmbH vom 29.04.2026:**
Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit vorhandener Leitungen oder Anlagen besteht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 2.3 **Schreiben der EXA Infrastructure Germany GmbH vom 29.04.2026:**
Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit vorhandener Leitungen oder Anlagen besteht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 2.4 **Schreiben des GasLINE GmbH vom 03.06.2026:**
Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Anlagen vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass bei planexternen Ausgleichsflächen oder einer Erweiterung des Plangebiets eine erneute Beteiligung erforderlich ist.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.
 - 2.5 **Schreiben der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH vom 29.04.2026:**
Es werden Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt; innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Leitungen verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen vorhanden sein können. Die tatsächliche Lage von Leitungen ist durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Es wird auf die Beachtung der

Schutzanweisung, die Durchführung erforderlicher Erkundungsmaßnahmen vor Baubeginn sowie die rechtzeitige Information vor Bau-, Kran-, Gerüst- und Bohrarbeiten hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen der späteren Ausführungsplanung berücksichtigt.

2.6 Schreiben der Nord-West Oelleitung GmbH vom 03.06.2026:

Es wird mitgeteilt, dass vorhandene Mineralölfornleitungen und weitere überwachte Fernleitungen nicht betroffen sind.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Schreiben der Open Grid Europe GmbH vom 29.04.2026:

Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der verwalteten Versorgungsanlagen besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei planexternen Ausgleichsflächen oder einer Erweiterung des Plangebiets eine erneute Beteiligung erforderlich ist.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

2.8 Schreiben der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 29.04.2026:

Es wird mitgeteilt, dass keine Anlagen oder Planungen betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb von Leitungsschutzstreifen erfolgen dürfen. Für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wird eine erneute Beteiligung angeregt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

2.9 Schreiben der Amprion GmbH vom 05.05.2026:

Es wird mitgeteilt, dass keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens betroffen sind.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.05.2026

Es werden keine Einwände gegen die Planung hinsichtlich der Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom und des Ericsson-Netzes vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.11 Schreiben der GASCADE Gastransport GmbH vom 12.05.2026:

Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der vertretenen Betreiber besteht. Bei Änderungen der Planung wird eine erneute Beteiligung angeregt. Zudem wird auf die mögliche Betroffenheit von Anlagen anderer Leitungsträger hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen.

Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen oder Lageänderung ist nicht vorgesehen.
Die übrigen Ver- und Entsorgungsträger wurden bereits gesondert am Planverfahren beteiligt.

2.12 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 21.05.2026

Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Schreiben der Rheinbahn AG vom 26.05.2026

Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.14 Schreiben der SYNEQT GmbH vom 26.05.2026

Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der betreuten Fernleitungen besteht. Bei planexternen Ausgleichsmaßnahmen oder Änderungen der Planung wird eine erneute Beteiligung angeregt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen. Eine Erweiterung des Plangebietes durch z.B. planexterne Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

2.15 Schreiben des Geologischer Dienstes NRW vom 01.06.2026

Es wird auf die Berücksichtigung der geltenden technischen Regelwerke zur Erdbebengefährdung bei der Planung und Bemessung von Bauwerken hingewiesen. Zudem werden Angaben zur Erdbebenzone, zur geologischen Untergrundklasse sowie zu den maßgeblichen Bemessungswerten für das Plangebiet gemäß DIN EN 1998 mitgeteilt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die Erdbebenzone und auf die Berücksichtigung der Regelwerke enthalten. Dieser wird redaktionell hinsichtlich der neuen Erkenntnisse des Geologischen Dienstes angepasst.

2.16 Schreiben des Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 02.06.2026

Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers sowie die vorgesehenen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Bepflanzung und Regenwasserversickerung werden grundsätzlich begrüßt. Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.17 Schreiben der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf vom 02.06.2026

Anregungen oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.18 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 02.06.2026

Untere Wasserbehörde

Oberirdische Gewässer

Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine oberirdischen Gewässer befinden und das Plangebiet außerhalb festgesetzter bzw. vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete liegt.

Wasserschutzzone

Aufgrund der Lage in der Schutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes Hilden-Karnap wird auf die Beteiligung der Wasserwerksbetreiber sowie die Beachtung der Belange des Gewässerschutzes hingewiesen. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung, zur Abstimmung der Entwässerungskonzeption sowie zu Starkregen Gefahren berücksichtigt werden.

Entwässerungstechnische Sicht

Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung.

Untere Immissionsschutzbehörde

Es werden weiterhin Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen von Verkehrs-, Schienen- und Sportlärm auf die geplante Wohnbebauung vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere aufgrund der Nähe zum Bolzplatz ausreichende Abstände zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind. Es wird angeregt, durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, eine schalloptimierte Grundrissgestaltung sowie weitere Maßnahmen zur Lärminderung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Untere Bodenschutzbehörde

Es wird mitgeteilt, dass der Standort aufgrund des geringen Funktionserfüllungsgrades des Bodens nicht als schutzwürdig eingestuft wird. Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken, sofern die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden umgesetzt werden. Hinweise zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Untere Naturschutzbehörde

Landschaftsplanung und Eingriffsregelung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage zum Landschaftsplan im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzupassen ist. Gegen die vorgesehene externe Kompensation über das städtische Ökokonto bestehen keine Bedenken.

Artenschutz

Es werden Bedenken hinsichtlich der Vollständigkeit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgrund der Erweiterung des Plangebiets und der fehlenden Untersuchung der betroffenen Gebäude vorgebracht. Es wird angeregt, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ergänzen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Ergänzung der Unterlagen.

Kreisgesundheitsamt

Es wird auf die weiterhin bestehenden Bedenken hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse aufgrund der Verkehrslärmbelastung verwiesen. Die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden begrüßt. Es wird angeregt, weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung zu prüfen.

Bauplanungsrecht

Es wird mitgeteilt, dass die Planung aufgrund der Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung entspricht und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Es werden Hinweise zu einzelnen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben, insbesondere zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Terrassen, zur Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen, zur Definition von Festsetzungen im Bereich EG, zur dynamischen Bezugnahme auf technische Regelwerke, zur Ermächtigungsgrundlage der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zum Ausschluss von Metalldächern sowie zur Behandlung von Erschütterungen.

Zudem wird angeregt, die Auswirkungen aller Lärmimmissionen aufgrund der Überschreitung der Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in einer Gesamtbetrachtung zu untersuchen und die Abwägung hierzu in der Begründung nachvollziehbar darzustellen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Untere Wasserbehörde“, Oberirdische Gewässer und Entwässerungstechnische Sicht:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgetragen.

Zu „Untere Wasserbehörde“, Wasserschutzzone:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zur Berücksichtigung der Wasserschutzzone enthalten. Dieser wird redaktionell hinsichtlich der neuen Erkenntnisse der Unteren Wasserbehörde angepasst. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nicht den Schutzvorschriften der Wasserschutzzone IIIA widerspricht. Die gegebenen Hinweise wurden bereits berücksichtigt bzw. sind aufgrund von gesetzlichen Vorschriften im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verbindlich einzuhalten.

Zu „Untere Immissionsschutzbehörde“, Wasserschutzzone:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

An der Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird weiter festgehalten.

Bezüglich des Bolzplatzlärms kann von einer „heranrückenden Wohnbebauung“ nicht die Rede sein. Bereits im Bestand sind näher gelegene Immissionsorte vorhanden. Die Bolzplatznutzung ist bereits heute als eingeschränkt zu bewerten. Die in der bayrischen Studie und in der 18. BImSchV enthaltenen Mindestabstände sind zunächst als Orientierungswerte zu verstehen. Im vorliegenden Einzelfall hat das Schallgutachten in gebührendem Umfang die vom Bolzplatz ausgehenden Emissionen an den relevanten Immissionsorten ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Eine schalloptimierte Grundrissgestaltung bezüglich des Bolzplatzlärms ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht zwingend erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bereits gewahrt. Gleichwohl wird in der Begründung ergänzt, dass eine Grundrissoptimierung auch hinsichtlich des Bolzplatzlärms empfohlen wird.

Zu „Untere Bodenschutzbehörde“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Dieser wird redaktionell hinsichtlich der formulierten Maßnahmen des Umweltberichts ergänzt.

Zu „Untere Naturschutzbehörde“, Landschaftsplanung und Eingriffsregelung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Landschaftsplan wird im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag redaktionell geändert.

Zu „Untere Naturschutzbehörde“, Artenschutz:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Artenschutzprüfung wurde um die ergänzten Plangebietsteile erweitert und die auf Grundlage der neuen Kartierung durchgeführten Erkenntnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Die verbindlichen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Artenschutzprüfung wurden bereits als Hinweise bzw. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan übernommen. Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchung ist festzuhalten, dass weiterhin keine Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden. Die bisherige Untersuchung wurde bezüglich der inhaltlichen Auswirkungen lediglich redaktionell angepasst.

Zu „Kreisgesundheitsamt“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

An der Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird weiter festgehalten. Nicht alle im Schallgutachten formulierten Maßnahmen können auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden. So setzt z.B. die „Reduzierung des Lärms“ organisatorische, verkehrsrechtliche oder aktive Maßnahmen am Verkehrsweg voraus. Darauf hat die Stadt Hilden jedoch keinen unmittelbaren Einfluss. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können lediglich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt werden. Daher sind im Bebauungsplan u.a. eine schallabschirmende Riegelbebauung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Plangebäuden festgesetzt. Die schalloptimierte Grundrissgestaltung ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.

Zu „Bauplanungsrecht“, Regionalplanung und Flächennutzungsplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

An der getroffenen Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der GRZ durch an Gebäude angebaute Terrassen, einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50% wird weiter festgehalten. Die Terrassen sind Teil der Hauptanlage und gehören somit zur sogenannten „GRZ-1“. Dies steht mit der getroffenen Festsetzung auch nicht zur Disposition. Wie bereits in der Begründung dargelegt, erfolgt die Festsetzung auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO und nicht etwa auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Die Festsetzung bedeutet, dass eine Überschreitung der GRZ-1 durch Terrassen zulässig ist, wenn diese in Summe mit der GRZ-2 (also einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) weiterhin nicht um mehr als 50% bzw. 0,6 überschritten wird. D.h. eine Überschreitung der GRZ-1 ist im Umkehrschluss nur zulässig, wenn die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO als ausgleichender Umstand eine geringere GRZ-2 aufweisen.

Zur getroffenen Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen stellt die Planurkunde bereits in der Legende richtigerweise den Bezug zu § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB her. Die Planzeichenverordnung ermöglicht in § 2 Abs. 2 PlanZV, dass die vorgegebenen Planzeichen ergänzt oder sinngemäß selbst entwickelt werden können. Aus § 2 Abs. 3 PlanZV ergibt sich, dass der Inhalt des Bebauungsplanes klar erkennbar bleiben muss.

Dieser Leitlinie folgend und aufgrund der Kleinteiligkeit des Bebauungsplanes wurde auf eine weitere Differenzierung verzichtet. Dies widerspricht jedoch nicht dem Grundsatz der Planbestimmtheit; die Gemeinschaftsanlagen sind als solche explizit festgesetzt. Die Begründung stellt eindeutig klar, dass die mit „St, Ga, Cp“ gekennzeichneten Flächenfestsetzungen gleichsam Gemeinschaftsanlagen darstellen. Zugunsten der Lesbarkeit der Planurkunde wurde auf eine Kennzeichnung von „GSt, GGa, GCp“ etc. verzichtet. Der städtebauliche Entwurf sieht insbesondere für die geplanten Mehrfamilienhäuser, ungeachtet einer möglichen Realteilung, Gemeinschaftsanlagen in Form von Stellplätzen oder Kleinkinderspielflächen vor. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich keine Bauverpflichtung hinsichtlich etwaiger Gemeinschaftsanlagen, sondern es wird ein planungsrechtliches Angebot und eine Flexibilisierung eröffnet. Für die Anwendungsvoraussetzungen des § 21a BauNVO im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren kommt es auf die tatsächliche Umsetzung von Gemeinschaftsanlagen an. An der Festsetzung wird daher weiter festgehalten.

An der getroffenen Festsetzung zur Dachbegrünung mit dem dynamischen Verweis auf die FLL-Richtlinie wird weiter festgehalten. Das Risiko, dass sich der Planinhalt mit einer Novellierung der zitierten FLL-Richtlinie ändert, wird nicht erkannt. Die Mächtigkeit der Vegetationstragschicht und die Pflanzqualitäten der Dachbegrünung sind verbindlich im Bebauungsplan als Mindestanforderungen festgesetzt. Mit dem dynamischen Verweis wird das Ziel verfolgt, bei der Umsetzung der Festsetzung die allgemein anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf bautechnische Ausführungsdetails zu berücksichtigen. Auch mit einer Änderung der FLL-Richtlinie ist nicht zu erwarten, dass die Ziele und Grundzüge der getroffenen Festsetzung konterkariert werden.

Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan, „EG-Baufenster“:

Der Anregung wird gefolgt.

Zur eindeutigen Bestimmung der getroffenen Festsetzung wird auf die Kennzeichnung „EG“ in den westlichen Baufenstern verzichtet. Im Bebauungsplan wird stattdessen die maximal zulässige Gebäudehöhe dieser Baufenster festgesetzt, sodass weiterhin lediglich eine Bebauung im Erdgeschoss zulässig ist. Die Änderung stellt eine klarstellende, redaktionelle Anpassung dar; die Grundzüge des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan, Metalldächer:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Ausschluss von Metalldächern wurde im Bebauungsplan bisher an zwei Stellen geregelt. Einerseits als Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW, andererseits als Hinweis zum vorsorgenden Gewässer- und Bodenschutz. Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die getroffene Festsetzung (örtliche Bauvorschrift) wird entfernt. Die Regelung in Form des Hinweises hat im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren bereits über die verbindliche EU-Wasserrahmen-Richtlinie normativen Charakter. Die Änderung stellt eine klarstellende, redaktionelle Anpassung dar; die Grundzüge des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan, Erschütterungen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Gutachten hat auf Seite 8 einen sogenannten KB-Wert nachts von 0,22 ermittelt. Der Anhaltswert der DIN 4150 liegt bei 0,2. Der KB-Wert entspricht in diesem Fall dem Wert im Boden ohne Berücksichtigung von Übertragungsfaktoren. Die zu wählenden Übertragungsfaktoren hängen insbesondere von der konkreten Hochbauplanung ab. So ist es u.a. entscheidend, ob Untergeschosse geplant werden, ob eine Massiv- oder Leichtbauweise umgesetzt wird, welche Art der Fundamentierung eingesetzt wird. Maßgeblich sind also baustatische Grundlagen, die Einfluss auf den zu wählenden bzw. zu berücksichtigenden Übertragungsfaktor haben. Daher kann zum Zeitpunkt des

vorliegenden Angebotsbebauungsplanes keine Aussage getroffen werden, welche Erschütterungen tatsächlich im Gebäude zu erwarten sind. Letztlich kommt es bei der Wahl der Maßnahmen auf den ermittelten Wert innerhalb der Plangebäude an, da der Ausschluss erheblicher Belästigungen der Bewohner vordergründiges Ziel DIN 4150 ist. Ziel der Untersuchung war es, zu klären, ob die Grenzwerte voraussichtlich überschritten werden, erhebliche Belästigungen zu erwarten sind und ob technische Maßnahmen erforderlich werden. Daher spricht DIN 4150, Teil 1 auch vom „Anhaltswert“; die DIN 4150-1 verdeutlicht durch die Begriffswahl, ob „Anhaltspunkte“ für eine voraussichtlich unkritische Einordnung oder für eine genauere Prüfung vorliegen. Teil 2 und 3 der DIN 4150 regelt die „genauere Prüfung“ und etwaige Maßnahmen, wobei DIN 4150-2 die Einwirkung auf den Menschen, die DIN 4150-3 die Einwirkungen auf das Bauwerk regelt.

Der Gutachter hat in gebührendem Umfang und richtliniengetreu eine voraussichtliche Überschreitung festgestellt. Erhebliche Belästigungen auf den Menschen können durch Einsatz technischer Maßnahmen jedoch ausgeschlossen werden. Die Art der Maßnahmen hängt zwar von den vorgenannten hochbaulichen, baustatischen Rahmenbedingungen ab. Gleichzeitig hat der Gutachter jedoch nicht ausdrücklich aufzeigen müssen, dass technisch sehr aufwändige oder unwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich seien.

Im Rahmen der genaueren Prüfung kann es unter Berücksichtigung der hochbaulichen Rahmenbedingungen auch sein, dass die Werte im Gebäude auch ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden. Auch die gewählte Reihenfolge von Bauabschnitten kann entscheidend sein, da zu erwarten ist, dass die Riegelbebauung im Westen bereits einen gewissen Anteil der Erschütterungen abmildern wird, sodass für die straßenseitigen Plangebäude geringere oder gar keine Maßnahmen erforderlich werden könnten. Nach der hiesigen Einschätzung des Gutachters können bereits bei einer klassischen Wohnbebauung in Massivbauweise und einem geringfügig mächtigeren Plattenfundament oder mit einer Entkopplung der Gründung durch den Einsatz von Elastomer-Lagern ausreichende Maßnahmen zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4150 erreicht werden.

Somit liegen ausreichende Erkenntnisse für den Bebauungsplan vor, dass der identifizierte Konflikt auf das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet und dort hinreichend gelöst werden kann. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes ist gewahrt. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Zu „Bauplanungsrecht“, Bebauungsplan, Lärmimmissionen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung und im Umweltbericht werden die Erkenntnisse zu den Lärmimmissionen bereits in gebührendem Umfang dargelegt und in die planerische Abwägung eingestellt. Trotz der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts können mit Umsetzung der gewählten Maßnahmen wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes gewahrt.

Eine „Gesamtbetrachtung“ ist auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke nicht vorgesehen. Dies begründet sich aus dem in den Fachgesetzen zu berücksichtigende Verursacherprinzip und aus der Unterschiedlichkeit von zur Verfügung stehenden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren. Gleichwohl erfolgt bei den Festsetzungen nach DIN 4109 eine Gesamtbetrachtung insofern, als dass gemäß DIN 4109 bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel neben dem Verkehrslärm obligatorisch auch andere Lärmarten aufsummiert und berücksichtigt werden. Eine konzeptionelle Betrachtung und Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus allen Lärmquellenarten ist dagegen bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes erfolgt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Einzelfall lediglich eine relevante Belastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie durch den Bolzplatz zu erwarten ist. Die Betrachtung des Schienen- und Straßenverkehrslärms wurde im Schallgutachten bereits in einer kumulierenden Betrachtung des Verkehrslärms geprüft. In Bezug auf den Bolzplatz hat das Schallgutachten nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bereits an allen relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

2.19 Schreiben des Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND vom 02.06.2026

Es werden grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs vorgebracht. Es wird auf die Bedeutung von Freiflächen für Klimaanpassung, Frischluftversorgung und eine nachhaltige Stadtentwicklung hingewiesen. Die Erweiterung des Plangebiets sowie die Überplanung privater Grundstücksflächen gegen den Willen der Eigentümer werden kritisch bewertet. Es wird angeregt, die Bebauung auf straßenbegleitende Bereiche entlang der Hofstraße zu beschränken und Freiflächen zu schonen.

Es werden Bedenken hinsichtlich der geplanten Erschließung und Entwässerung des rückwärtigen Bereichs vorgebracht. Es wird angeregt, eine straßenbegleitende Bebauung als alternative Lösung zu prüfen, um Eingriffe in Freiflächen sowie den Aufwand für die Entwässerung zu reduzieren.

Es wird auf bestehende Bedenken der Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann hinsichtlich der Lärmbelastung durch Bahn-, Straßen- und Sportlärm hingewiesen. Es werden Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse durch die geplante Bebauung sowie eine mögliche Entstehung eines zusätzlichen Lärmschwerpunktes angeführt. Es wird angeregt, die Auswirkungen des Lärms durch eine angepasste Bebauungsstruktur zu reduzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Potenziale durch Leerstände und die Sanierung vorhandener Gebäude stärker genutzt werden sollten, um zusätzliche Freiflächeninanspruchnahmen zu vermeiden.

Hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes werden Bedenken zur Aktualität und Vollständigkeit der zugrunde gelegten Untersuchungen (insb. „Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung“ 2018) vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass frühere Untersuchungen nicht den aktuellen Geltungsbereich abdecken und die Auswirkungen der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich der Gleisanlagen nicht berücksichtigt werden.

Es wird angeregt, die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu ergänzen sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird die Wirkung der getroffenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die ausreichende Schaffung von Nisthilfen und Ersatzbrutstätten in Frage gestellt.

Es wird anhand des Grünordnungsplans Hilden (GOP) festgestellt, dass der Bebauungsplan fehlerhaft ist, da das Plangebiet als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung“ eingestuft werde.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Bedenken vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass Überflutungs- und Versickerungsflächen erhalten werden sollten und die geplante Versiegelung aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Nebenanlagen kritisch gesehen wird. Es wird eine

ausreichende Berücksichtigung der Auswirkungen von Starkregenereignissen und der Versickerung gefordert. Im Rahmen der Starkregenbeeinflussung wird die festgesetzte Grundflächenzahl als zu hoch eingestuft.

Die Aussagen des Umweltberichts, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als nicht erheblich negativ einzustufen, wird kritisiert. Es werden Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt und den Naturhaushalt vorgebracht. Es wird beanstandet, dass bereits wertvolle Bäume gefällt worden sind. Es wird der Ausgleich über das Ökokonto grundsätzlich in Frage gestellt und ob man bei einem Defizit von 10.211 Punkten noch über Ausgleich sprechen könne.

Es wird der Hinweis gegeben, dass die Planung durch eine intensive und dichte Bebauung das „Lebens- und Wohngefühl“ des Umfelds negativ beeinflusst. Hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Kaltluft- und Frischluftströmen durch die geplante Bebauungsstruktur vorgebracht. Es werden Erkenntnisse des „3M-Verfahrens“ zur Kaltluftströmung und die tatsächlichen Hauptwindrichtungen den Erkenntnissen des Umweltberichts gegenübergestellt. Es wird auf die Bedeutung der Freiflächen für das Stadtklima hingewiesen und eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die geplante Bebauung befürchtet.

Es wird angeregt, die Bebauung in der vorgesehenen Dimension zu überdenken und anhand des damaligen FNP alternative, weniger eingriffsintensive Planungskonzepte, z.B. ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung zu verfolgen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138, 2. Änderung wird ein Beispiel aufgezeigt, wonach die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Umsetzung nicht den erhofften Zielen entspricht. Insbesondere in Bezug auf die Versiegelungsrate wird für den Bebauungsplan Nr. 139A die Frage gestellt, wie eine übermäßige Versiegelung vermieden werden kann.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich berücksichtigte bereits zur frühzeitigen Beteiligung Teile des Flurstücks 196. Bereits für diese Bereiche des Flurstücks 196 wurde der Verwaltung gegenüber eine künftige, langfristige Bauabsicht durch die Eigentümerschaft kommuniziert. Die Übernahme des gesamten Flurstücks in den Geltungsbereich erfolgt daher auf Grundlage städtebaulicher Überlegungen, die sich aus dem Baugesetzbuch ergeben. Es ist die kommunale, hoheitliche Aufgabe gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und § 8 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken sowie die städtebauliche Ordnung vorzubereiten und zu leiten sowie kurz-, mittel- und langfristige Planungen im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet sich keine unmittelbare Bauverpflichtung für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Wie bereits in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt, widerspricht eine straßenbegleitende Bebauung den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden innerhalb der politischen Gremien diverse Alternativen diskutiert. In der Gesamtschau der vorliegenden Belange und der planerischen Ziele des Bebauungsplanverfahrens drängen sich keine anderslautenden Alternativen auf. Die Entwässerung über den Bolzplatz wurde gewählt, da ein Anschluss an den Kanal in der Hofstraße nur mit sehr hohen bautechnischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich ist. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wäre für einen Kanalanschluss im Freispiegel eine vollständige Anhebung des Geländes erforderlich gewesen; dies hätte zusätzliche umweltrelevante Aspekte betroffen. Ein Verzicht auf einen Kanal im Freispiegel erfordert

Hebeanlagen, Pumpwerke und Drosselbauwerke, die wirtschaftlich nicht im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplanes stehen. Die jetzige Entwässerungsplanung stellt auch in der Gesamtschau anderer Belange (z.B. Boden-Wasser-Haushalt) eine optimale Lösung dar. Eine straßenbegleitende Bebauung, die im Übrigen bereits nach § 34 BauGB zulässig ist, dürfte ggfls. nach § 44 LWG die auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge vollständig in den Kanal einleiten. Dies widerspricht den Anforderungen des Bebauungsplanes, eine ortsnahe Versickerung zu erzielen. Der Einschätzung des BUND, eine straßenbegleitende Bebauung habe geringere Umweltauswirkungen, kann nicht gefolgt werden.

Richtig ist, dass eine straßenbegleitende Bebauung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Schiene aufgrund der größeren Abstände nicht in dem Maße ausgesetzt ist, wie die geplante Riegelbebauung. Zu beachten ist jedoch, dass gerade eine ausschließliche straßenbegleitende Bebauung überwiegend dem Straßenverkehrslärm der Hofstraße ausgesetzt ist. Die Konflikte mit den Lärmimmissionen bleiben auch bei dieser Alternative gleich. Der geplante Gebäuderiegel im Westen ermöglicht es, den Schienenverkehrslärm so abzuschirmen, dass die östlichen Plangebietsteile geringeren Lärmpegeln ausgesetzt sind und geringere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden können. Der Gebäuderiegel selbst wird über passive Schallschutzmaßnahmen und eine schalloptimierte Grundrissanordnung vor dem Schalleintrag der Schiene geschützt. So ist die innere Erschließung über Laubengänge vorgesehen, die schutzwürdigen Wohnnutzungen (u.a. Schlafräume) sowie Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an der schallabgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Zudem sind die Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie die Außenwohnbereiche z.B. in Form von Loggien oder mit Prallscheiben auszustatten. Die vorliegende Planung berücksichtigt somit einen hinreichenden Schallschutz, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die Ziele des Bebauungsplanes zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur Realisierung von nahezu 100% öffentlich geförderter Wohneinheiten unter Berücksichtigung kostensparenden Bauens erreicht. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der in der Stellungnahme genannten Alternativen liegen weder im Entscheidungs- noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder des Vorhabenträgers. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung; vielmehr muss auf die Eigeninitiative der jeweiligen Grundstückseigentümer verwiesen werden. Andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Einzelmaßnahmen wie kleinteilige Umnutzungen oder Leerstandsrevitalisierungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder oder inzwischen eingestellter Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Bei der „Ökologischen Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung“ handelt es sich nicht um den Titel eines Gutachtens, sondern um den Firmennamen des Gutachterbüros. Die Artenschutzprüfung Stufe 1 des Umweltbüro Essen und die Brutvogelkartierung des Dr. Ulf Schmitz Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung Düsseldorf (jeweils aus dem Jahr 2018) wurde um die aktualisierte Untersuchung von Dr. Ulf Schmitz im Jahr 2024 und 2026 ergänzt. Diese ersetzt die vorausgehenden Untersuchungen. Im Rahmen der zweiten Aktualisierung im Jahr 2026 wurden die ergänzten Plangebietsteile untersucht und

in die Aktualisierung aufgenommen. Die Erkenntnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Auswirkungen der geplanten Freiflächen-PV-Anlage westlich der Bahntrasse sind nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Freiflächen-PV-Anlage stellt ein eigenständiges Planvorhaben dar; die konkreten umweltrelevanten Auswirkungen der Freiflächen-PV-Anlagen werden daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanes 139A abgehandelt. Wechselseitige oder kumulierende Auswirkungen im Sinne von Nr. 2 b) ff) der Anlage 1 BauGB können gemäß der Bewertung des Umweltberichts zum Bebauungsplan 139A ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichs-, Minderungs- und Verminderungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan enthalten sind, wurden auf Grundlage der eigenständigen Artenschutzprüfung des Büros Dr. Ulf Schmitz getroffen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden die Maßnahmen fachlich fundiert auf Grundlage der vorgetroffenen, betroffenen Arten in Bezug auf Erfordernis, Verhältnismäßigkeit und Wirksamkeit vorgeschlagen. Die Maßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Wie bereits im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht formuliert, sind nicht nur die Umsetzung der artenschutzrechtlichen, naturschutzfachlichen und ökologischen Maßnahmen verbindlich, sondern auch ggf. erforderliche Monitoringmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen; diese werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Der Verweis auf den GOP Hilden (Umweltbüro Essen, 2010) im Umweltbericht stellt für den Bereich zwischen Hofstraße und Gleisanlagen ein Zitat und die Faktenlage dar. Der GOP stuft den Bereich als „Bereich mit Defiziten in der Freiflächengestaltung“ ein. Diese Einstufung konnte im Rahmen der Umweltprüfung bestätigt werden, sodass sie inhaltlich Eingang in die planerische Abwägung des Bebauungsplans erhalten hat.

Zur Bewältigung der Auswirkungen von Hochwasser und Starkregen ist eine Sicherung von Überflutungs- und Versickerungsflächen durch Festsetzungen nicht zwingend erforderlich. Die Erschließungsplanung berücksichtigt bereits eine moderne Entwässerungsplanung auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. So werden die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge ortsnahe in einer zentralen Mulde im Westen des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge sind auf den Baugrundstücken selbst durch z.B. unterirdische Kastenrigolen zur Versickerung zu bringen. Die Erschließungsplanung folgt der vorhandenen Topographie, sodass mit einer oberflächennahen Rinnenentwässerung die Entwässerung vollständig im sogenannten Freispiegel erfolgen kann. So wird insgesamt ein flächenoptimierter Ansatz gewählt, der u.a. dem Boden-Wasserhaushalt Rechnung trägt. Die vorliegende Erschließungsplanung wird Gegenstand eines Unternehmererschließungsvertrages und entfaltet hierüber verbindlichen Charakter. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des städtebaulichen Konzeptes wurden die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarte bereits hinreichend antizipiert und in die planerische Abwägung eingestellt. Die überfluteten Bereiche, die in einem extremen Starkregenfall mit einer 100 jährlichen Wiederkehrhäufigkeit auftreten, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt in der westlichen Mehrfamilienhausbebauung bereits ein erdgeschossiges Parkgeschoss. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe enthalten. D.h., dass bei der späteren, konkreten Hochbauplanung Maßnahmen zum Objektschutz geprüft und umgesetzt werden müssen. Eine darüber hinaus gehende Beeinflussung durch Starkregen wird in dem vorliegenden Einzelfall nicht erkannt. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die „Regel-Entwässerung“ und die Starkregenvorsorge grundsätzlich unabhängig voneinander behandelt wird. So berücksichtigen Starkregengefahrenkarten die

Versickerungseignung von Böden gar nicht. Es wird i.d.R. ein rechnerisches Extrem-Szenario auf Grundlage der örtlichen Regenspenden mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 100 Jahren mit der Topographie der Überflugsdaten des Landes im Maßstab 1:50.000 ermittelt und so die überörtlichen Oberflächenabflussverhältnisse ohne jegliches, detailliertes Retentionsvermögen festgestellt. Aus der Methodik der Starkregengefahrenkarten wird bereits ersichtlich, dass es sich um ein Worst-Case-Szenario handelt. Die gewählten Versiegelungswerte mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung auf bis zu 0,6 entsprechen den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und den allgemeinen Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Werte des Gesetzgebers werden als für das Plangebiet angemessen erachtet. Die Festsetzungen bleiben somit unterhalb der gesetzlich möglichen Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer maximalen Versiegelungsrate von 0,8.

Die Aussage des Umweltberichts zur biologischen Vielfalt, dass diese nicht erheblich negativ beeinflusst ist, stellt ein zusammenfassendes Fazit gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches dar. Die Erläuterungen, die zu dieser Bewertung führen, sind im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln ausführlich behandelt. Der Ausgleich über Ökokonten ist durch den Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen und daher grundsätzlich nicht zu beanstanden. Vor der planerischen Entscheidung, das erforderliche Defizit über das Ökokonto auszugleichen, wurden bereits Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie auch alternative Planungen geprüft. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde der Planungszustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als „Bestand“ zugrunde gelegt. Zulässige Pflege- oder Rodungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der gültigen Baumschutzsatzung bewegen, die vor oder nach diesem Zeitpunkt erfolgt sind, können im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht berücksichtigt werden. Das Verfahren zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs entspricht den Regularien des BauGB bzw. BNatSchG und den Vorgaben des LANUK.

Die geplante Bebauung entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete und erfolgt auf Grundlage städtebaulicher Aspekte. Die Planung orientiert sich insgesamt an das städtebauliche Umfeld. Aus städtebaulicher Sicht entspricht die Umsetzung von Wohngebäuden der Nutzung des Umfelds. Eine Beeinflussung von „Lebens- und Wohngefühl“ kann daher nicht erkannt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der städtebaulichen Konzeption wurde bereits auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geachtet. Das städtebauliche Konzept stellt bereits unter Berücksichtigung aller Belange eine flächenoptimierte Planung dar. Die Aspekte wurden zudem im Umweltbericht hinsichtlich der Belange „Orts- und Landschaftsbild“ in die Abwägung eingestellt.

Das zitierte „3M-Verfahren“ und die zitierte Abbildung sind aus dem Seveso-Gutachten. Darin werden die Ausbreitungen von u.a. flüchtigen Gefahrenstoffen im sogenannten „Störfall“ untersucht. Die Abbildung stellt eine Art „Ausbreitungsbereich“ dar; ein Bezug dieser Belange zu klimatologischen Auswirkungen des Bebauungsplanes ist fachlich und methodisch nicht belastbar. Der Umweltbericht negiert nicht, dass die Hauptwindrichtung West-Ost ist. Die Hauptwindrichtung ist für die Kaltluftströmungen nicht maßgeblich. Hier spielen physikalische Gesetzmäßigkeiten eine wichtigere Rolle. Aufgrund von unterschiedlich warmen Schichten folgt die Kaltluft bzw. die kältere Bodenluft den topographischen Verhältnissen. Die Einordnung des Umweltberichts zu den Auswirkungen der Planung auf die Windregime, auf die Kaltluftentstehung bzw. Kaltluftströmung und auf das Stadtklima ist daher korrekt.

An der Planung wird weiter festgehalten. Frühere Versionen des FNP sind als obsolet zu betrachten. So sah der damalige FNP z.B. eine bahnbegleitende Gewerbeentwicklung und die vollständige Überplanung aller Flächen zwischen Hofstraße und Gleisanlagen vor. Von

dieser Entwicklung hat sich die Stadt Hilden bewusst unter Berücksichtigung von Umweltaspekten distanziert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits diverse Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet geprüft und der Politik zur Beratung vorgelegt. Dabei wurde auch eine reine Wohnbauentwicklung nach § 34 BauGB, also eine straßenbegleitende Bebauung geprüft. Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Belange ist zu konstatieren, dass die vorliegende Planung bereits einen guten Kompromiss darstellt.

Die Umsetzung des genannten Beispiels Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung im Bereich Krabbenburg ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans 139A.

2.20 Schreiben der NABU vom 03.06.2026

Der NABU Kreisverband Mettmann e.V. begrüßt ausdrücklich das Ziel, dringend benötigten und teilweise öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, und erkennt an, dass das Verfahren mit Umweltbericht, Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und einer aktualisierten Artenschutzprüfung fachlich grundsätzlich solide aufgestellt ist.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Streuobstwiese

Schwerpunkt der Einwendungen ist die vorgesehene Kompensation über das städtische Ökokonto „Obstwiese Hofstraße“. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche ursprünglich durch bürgerschaftliches Engagement, Spenden und ehrenamtliche Pflege als Streuobstwiese entwickelt wurde und nicht ausdrücklich als Ausgleichsmaßnahme für ein Bauvorhaben vorgesehen war.

Zum Eingriffsausgleich wird auf das verbleibende externe Kompensationsdefizit von 10.211 Wertpunkten hingewiesen, das vollständig über das Ökokonto ausgeglichen werden soll. Es wird angeregt, zunächst Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs auszuschöpfen, insbesondere durch eine Verringerung der Versiegelung und eine Erhöhung unversiegelter, durchwurzelbarer Flächen.

Hinsichtlich der Nutzung der „Obstwiese Hofstraße“ als Ökokontomaßnahme werden fehlende Nachweise zu den Bewertungsgrundlagen bemängelt. Es wird die Offenlegung der Dokumentation zur Entwicklung der Fläche, zu den zugrunde gelegten Biotoptypen, den Maßnahmen und der Herleitung der Ökopunkte gefordert. Zudem wird hinterfragt, ob die Voraussetzungen für die alleinige Trägerschaft der Stadt erfüllt sind, da Finanzierung, Umsetzung und Pflege der Maßnahme überwiegend durch die Privatwirtschaft, Bürgerinnen und Bürger sowie den NABU erfolgt sind.

Es wird um Prüfung gebeten, ob die Anforderungen der Ökokonto-Verordnung NRW hinsichtlich Anerkennung, Zusätzlichkeit, Finanzierung und dauerhafter Sicherung erfüllt sind. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Kompensationszweck rechtlich eindeutig an die Fläche gebunden sein muss und die langfristige Pflege der Maßnahme gesichert werden muss. Zudem wird die Vereinbarkeit der Nutzung der Ökopunkte mit dem Verursacher- und Kostentragungsprinzip der Eingriffsregelung thematisiert.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Im Bereich Artenschutz werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich unterstützt. Es wird jedoch angeregt, bislang nur als Hinweis enthaltene Maßnahmen wie eine insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschlagschutz, ökologische Baubegleitung sowie die dauerhafte Sicherung von Ersatzquartieren verbindlich festzulegen.

Boden und Versiegelung

Es wird angeregt, den Mutterbodenschutz, die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden sowie die Lockerung verdichteter Flächen verbindlich über Festsetzungen oder den städtebaulichen Vertrag abzusichern. Zudem wird vorgeschlagen, wasserdurchlässige Beläge auf weitere Stellplätze, Zufahrten und Wege auszuweiten und ein Schottergartenverbot in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Klima, Frischluft und Starkregenvorsorge

Es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Plangebiets eine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftversorgung besitzen und durch die Planung eine Umwandlung vom Freilandklimatop zum Vorstadtklimatop erfolgt. Die vorgesehenen Maßnahmen wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen und begrünte Vorgärten werden begrüßt, jedoch als ausbaufähig bewertet.

Es wird angeregt, die Dachbegrünung auf Hauptbaukörper auszuweiten und mit Photovoltaik zu kombinieren. Zudem wird auf die klimatisch günstige Ausrichtung der Baukörper entlang der Kaltluftströmung sowie eine möglichst geringe Versiegelung hingewiesen.

Für die Starkregenvorsorge wird angeregt, Anforderungen an Rückhaltung und schadlose Ableitung bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen und die Dimensionierung der Regenrückhaltung an aktuelle Bemessungsregen mit Klimazuschlag anzupassen.

Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse

Zum Lärmschutz wird auf die erhebliche Vorbelastung des Plangebiets durch Bahn- und Straßenverkehr hingewiesen. Es werden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse festgestellt. Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes zur Standortbewertung, zu aktivem Lärmschutz, zur Gebäudestellung und zur Reduzierung der westlichen Bebauung werden als abwägungsrelevante Belange hervorgehoben. Es wird angeregt, insbesondere aktive Lärmschutzmaßnahmen, den Schutz der Außenwohnbereiche sowie die Sicherstellung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen in der weiteren Planung zu prüfen. Es wird ein Urteil des BVerwG zitiert, wonach der beklagte Bebauungsplan ein Ermittlungsdefizit aufgewiesen hat. Es wird auf eine Schnittstelle hingewiesen, wonach eine geringere, straßenbegleitende Bebauung auch geringere Auswirkungen auf den Natur-, Klima- und Bodenschutz aufweist.

Anregungen und Forderungen

Abschließend wird gefordert, die Grundlagen der Ökokontoverwendung vollständig offenzulegen, die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme nachzuweisen und die Belange von Natur-, Boden-, Klima- und Gesundheitsschutz umfassend in die Abwägung einzustellen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Streuobstwiese“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Genau das beschriebene, gestufte Verfahren zur Vermeidung und Minderung von Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Dabei wurde u.a. eine geringe Bebauung, also der Verzicht von Eingriffen geprüft und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Im Ergebnis widersprechen die Alternativen den Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Umsetzung von nahezu 100% von öffentlich gefördertem Wohnraum. Auch wurden bereits Minderungsmaßnahmen geprüft und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. So sind insbesondere Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelungsrate

und zur Durchgrünung des Quartiers zu benennen. Nicht zuletzt stellt der städtebauliche Entwurf und die Erschließungsplanung bereits eine flächenoptimierte Planung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO dar. Dem Gebot gemäß § 1a Abs. 1 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde bereits Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist bereits nach § 1 Abs. 5 BauGB teilweise als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, da unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB bereits erschlossene und mindergenutzte Flächen der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Mit der Planung wird ein sogenannter „interner“ Kompensationsfaktor von knapp 58% erzielt. Auf Grundlage der Bestimmungen des BauGB und BNatSchG wird das verbleibende Defizit ortsnah an anderer Stelle ausgeglichen. Dabei wird das vom BNatSchG bzw. BauGB vorgesehene Instrument des Ökokontos herangezogen.

Die Erstellung und Pflege der Streuobstwiese durch bürgerliches und ehrenamtliches Engagement wird von der Stadt Hilden gewürdigt. Die neue Streuobstwiese zwischen der Eisenbahntrasse und der Hofstraße ist ein gemeinsamer Erfolg von Rat, Stadtverwaltung, der Ortsgruppe des NABU sowie dem Landwirtschaftsbetrieb. Mit gemeinsamer Anstrengung konnte dort unter grundsätzlichem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ein künftiger Hotspot der Biodiversität geschaffen werden. Mit den gepflanzten alten Obstbaumsorten wird in Hilden dieser alten traditionellen Kulturlandschaft wieder ein Raum gegeben, der zudem sehr siedlungsnah gelegen und dadurch von der Öffentlichkeit wahrnehmbar ist. Der Umsetzung ging eine Änderung des FNP voraus, wodurch von der zuvor dargestellten Gewerbefläche Abstand genommen und die Streuobstwiese planungsrechtlich vorbereitet wurde. Weitere Voraussetzung für die Umsetzung der Streuobstwiese war und ist, dass die Stadt Hilden auf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Pachteinahmen verzichtet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass die Umstände zum Ökokonto nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Die Streuobstwiese wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben bei der Unteren Naturschutzbehörde als Ökokontoantrag nach § 16 Abs. 1 BNatSchG beantragt und von dieser genehmigt. Mit der Anerkennung der Fläche in das städtische Ökokonto ist auch die langfristige Sicherung der Maßnahme formal gewährleistet; zumal sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet. Die Einsichtnahme in die Vorgänge des Genehmigungsverfahrens sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Gleichwohl können die entsprechenden Antragsunterlagen im Planungs- und Vermessungsamt eingesehen werden. Gleichwohl wurden die Unterlagen unabhängig vom Aufstellungsverfahren inzwischen der Ortsgruppe des NABU übersendet.

Für die Einbuchung von vorgezogenen Maßnahmen in ein Ökokonto sind zivilrechtliche Pacht- oder Mietverhältnisse nicht maßgeblich. Ungeachtet des ursprünglichen Grundes zur Umsetzung der Streuobstwiese bleibt der ökologische Wert und die identitätsstiftende Wirkung weiterhin erhalten. Gerade das Instrument „Ökokonto“ sieht entgegen des Zusätzlichkeitsprinzips ausdrücklich vor, bereits geschaffene Aufwertungen oder andere bereits umgesetzte Maßnahmen einzubeziehen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 135a ff. BauGB wird durch einen städtebaulichen Vertrag sowie im weiteren Umsetzungsprozess durch einen Unternehmererschließungsvertrag verbindlich geregelt und nach den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes erhoben, jedoch nicht für die „Abbuchung“ aus dem Ökokonto.

Zu „Artenschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die als Hinweise Eingang in den Bebauungsplan erhalten haben, entfalten auch ohne explizite Festsetzung verbindlichen Charakter, insbesondere über den städtebaulichen Vertrag bzw. als Auflagen im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren. Auch die Sicherung (z.B. über ein Monitoring) kann über diese Instrumente verbindlich gesteuert werden. Für die tatsächliche Umsetzung der in der Artenschutzprüfung als Empfehlung eingestuften Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt es auf die tatsächliche, hochbauliche Planung an. Etwaige Maßnahmen stehen daher unter dem Vorbehalt des Erfordernisses.

Bereits im zeitlichen Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vermeintlich getätigte Zugriffe sind nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Artenschutzprüfung erfolgte nach den Vorgaben des LANUK und entsprechend der einschlägigen Gesetze. Um die vorhandenen Habitate insbesondere aufgrund des erweiterten Geltungsbereichs plausibilisieren zu können, erfolgte im Juli 2026 eine erneute Begehung, auf dessen Grundlage die Artenschutzprüfung nochmals aktualisiert wurde. Die Erkenntnisse der ersten Aktualisierung konnten bestätigt werden. Lediglich zu den Grundstücksteilen der Hofstraße 144 wurden die bisherigen Maßnahmen zum Ersatz des Gartenteichs durch eine eigenständige Artenschutzprüfung und ökologische Baubegleitung ersetzt.

Zu „Boden und Versiegelung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Schottergartenverbot, der Schutz des Mutterbodens und die separate Lagerung von unterschiedlichen Böden sind bereits durch die Landesbauordnung, über § 202 BauGB bzw. über diverse DIN-Vorschriften als Stand der Technik verbindlich einzuhalten. Die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan haben daher lediglich klarstellenden bzw. erinnernden Charakter; eine eigenständige Regelungswirkung kommt ihnen nicht unmittelbar zu. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche planungsrechtliche Festsetzung weder erforderlich noch geboten. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll von Festsetzungen abgesehen werden, soweit die betreffende Materie bereits durch höherrangiges oder unmittelbar geltendes Recht abschließend bzw. hinreichend geregelt ist. Die Hinweise zum Schutz des Oberbodens im Bebauungsplan werden zudem im Unternehmererschließungsvertrag verbindlich geregelt.

Wasserdurchlässige Bodenbeläge für öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht praktikabel und nicht mit den einschlägigen, verkehrsrechtlichen Regelwerken vereinbar. Von einer Ausweitung der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf die öffentlichen Flächenbefestigungen wird daher Abstand gehalten.

Zu „Klima, Frischluft und Starkregenvorsorge“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die PV-Pflicht ist bereits über die Landesbauordnung verbindlich geregelt. Wie bereits zu „Boden und Versiegelung“ dargelegt, bedarf es daher keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

Eine Festsetzung von Dachbegrünung für die Hauptbaukörper wird aus folgenden Gründen nicht verfolgt: Die Planung sieht für die geplanten Einfamilienhäuser und für die Mehrfamilienhäuser Satteldächer mit bis zu 45° Dachneigung bzw. Pultdächer mit bis zu 25° Dachneigung vor. Anders als bei Flachdächern aus Stahlbeton kommen bei Sattel- und Pultdächern traditionell nachwachsende Rohstoffe oder hybride Bauprodukte in Leichtbauweise zum Einsatz. Bereits damit wird insgesamt dem ökologisch-klimatischen Aspekt auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Auch wenn für geneigte Dächer bzw. Steildächer eine Begrünung bautechnisch möglich ist, sind damit zusätzliche statische und folglich wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Dies widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur

Realisierung von nahezu 100% öffentlich geförderter Wohneinheiten unter Berücksichtigung kostensparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt insbesondere auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung. Die Auswirkungen der Gebäudestellungen in Kombination mit der maximal zulässigen Höhe der Gebäude auf die Kaltluftströme und örtlichen Windregime wurden im Rahmen des Umweltberichts geprüft und als nicht wesentlich bzw. gering eingestuft.

Zur Bewältigung der Auswirkungen von Hochwasser und Starkregen ist eine Sicherung von Überflutungs- und Versickerungsflächen durch Festsetzungen nicht zwingend erforderlich. Die Erschließungsplanung berücksichtigt bereits eine moderne Entwässerungsplanung auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. So werden die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge ortsnahe in einer zentralen Mulde im Westen des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge sind auf den Baugrundstücken selbst durch unterirdische Kastenrigolen zur Versickerung zu bringen. Die Erschließungsplanung folgt der vorhandenen Topographie, sodass mit einer oberflächennahen Rinnenentwässerung die Entwässerung vollständig im sogenannten Freispiegel erfolgen kann. So wird insgesamt ein flächenoptimierter Ansatz gewählt, der u.a. dem Boden-Wasserhaushalt Rechnung trägt. Die vorliegende Erschließungsplanung ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages und entfaltet bereits hierüber verbindlichen Charakter. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des städtebaulichen Konzeptes wurden die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarte bereits hinreichend antizipiert und in die planerische Abwägung eingestellt. Die überfluteten Bereiche, die in einem extremen Starkregenfall mit einer 100 jährlichen Wiederkehrhäufigkeit auftreten, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt in der westlichen Mehrfamilienhausbebauung bereits ein erdgeschossiges Parkgeschoss. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe enthalten. D.h., dass bei der späteren, konkreten Hochbauplanung Maßnahmen zum Objektschutz geprüft und umgesetzt werden müssen. Eine darüber hinaus gehende Beeinflussung durch Starkregen wird in dem vorliegenden Einzelfall nicht erkannt. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die „Regel-Entwässerung“ und die Starkregenvorsorge grundsätzlich unabhängig voneinander behandelt wird. So berücksichtigen Starkregengefahrenkarten die Versickerungseignung von Böden gar nicht. Es wird i.d.R. ein rechnerisches Extrem-Szenario auf Grundlage der örtlichen Regenspenden mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 100 Jahren mit der Topographie der Überflutungsdaten des Landes im Maßstab 1:50.000 ermittelt und so die überörtlichen Oberflächenabflussverhältnisse ohne jegliches, detailliertes Retentionsvermögen festgestellt. Aus der Methodik der Starkregengefahrenkarten wird bereits ersichtlich, dass es sich um ein Worst-Case-Szenario handelt. Die gewählten Versiegelungswerte mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung von bis zu 0,6 entsprechen den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und den allgemeinen Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Werte des Gesetzgebers werden als für das Plangebiet angemessen erachtet. Die Festsetzungen bleiben somit unterhalb der gesetzlich möglichen Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer maximalen Versiegelungsrate von 0,8.

Zu „Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gerade aufgrund der sehr hohen Lärmvorbelastung wurde das Thema Schallschutz bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die DIN 18005 und die ständige Rechtsprechung erkennen an, dass in innerstädtischen bzw. integrierten Lagen eine Einhaltung der Orientierungswerte oft nicht gegeben ist. Die Erreichung bzw. Überschreitung der Gesundheitsschwelle erfordern eine besonders gründliche Auseinandersetzung zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Schallgutachten hat in gebührendem Umfang und rechtlich

belastbar nachgewiesen, dass mit den getroffenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Dabei hat das Schallgutachten entsprechend den Anforderungen des BVerwG die Effektivität von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass anstelle von aktivem Schallschutz auch mit anderen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erzielt werden können. Dabei ist nicht nur der Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 verbindlich und ausreichend bestimmt geregelt, sondern auch der Nachweis zum Schutz von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) im Tagzeitraum gemäß der richterlich bestätigten Methodik hinreichend nachgewiesen worden. Auch die Nachtruhe wird bei Schlafräumen besonders gewürdigt. Auf eine Baureihenfolge kann auf Ebene des Bebauungsplanes weiterhin verzichtet werden, da die passiven Schallschutzmaßnahmen in sogenannter „freier Schallausbreitung“ – also gänzlich ohne abschirmende Riegelbebauung ermittelt und festgesetzt worden sind, d.h. der Bebauungsplan geht zur sicheren Seite von erhöhten Schallanforderungen aus.

Richtig ist, dass eine straßenbegleitende Bebauung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Schiene aufgrund der größeren Abstände nicht in dem Maße ausgesetzt ist, wie die geplante Riegelbebauung. Zu beachten ist jedoch, dass gerade eine ausschließliche straßenbegleitende Bebauung überwiegend dem Straßenverkehrslärm der Hofstraße ausgesetzt ist. Die Konflikte mit den Lärmimmissionen bleiben auch bei dieser Alternative bestehen. Der geplante Gebäuderiegel im Westen ermöglicht es, den Schienenverkehrslärm so abzuschirmen, dass die östlichen Plangebietsteile geringeren Lärmpegeln ausgesetzt sind und geringere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden können. Der Gebäuderiegel selbst wird über passive Schallschutzmaßnahmen und eine schalloptimierte Grundrissanordnung vor dem Schalleintrag der Schiene geschützt. So ist die innere Erschließung über Laubengänge vorgesehen, die schutzwürdigen Wohnnutzungen (u.a. Schlafräume) sowie Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an der schallabgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Zudem sind die Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie die Außenwohnbereiche z.B. in Form von Loggien oder mit Prallscheiben auszustatten. Die vorliegende Planung berücksichtigt somit einen hinreichenden Schallschutz, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die Ziele des Bebauungsplanes zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur Realisierung von nahezu 100% öffentlich geförderter Wohneinheiten unter Berücksichtigung kostensparenden Bauens erreicht. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Im Übrigen bestand das Ermittlungsdefizit des im zitierten Urteil beanstandeten Bebauungsplanes formell darin, dass das zugehörige Schallgutachten erst gar keine aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft hat. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 139A nicht der Fall. Ein Ermittlungsdefizit liegt nicht vor, es wurden aktive Schallschutzmaßnahmen gutachterlich geprüft und die Erkenntnisse sind in die planerische Abwägung eingeflossen.

Die lärmoptimierte Grundrissgestaltung erfüllt nicht die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, da es sich nicht um eine bautechnische Maßnahme handelt. Dennoch entfaltet der Hinweis im Bebauungsplan verbindlichen Charakter, da mit der lärmoptimierten Grundrissgestaltung i.d.R. geringere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden können und somit kostensparendes Bauen begünstigt wird. Insgesamt sind die Anforderungen auch über die DIN 4109 hinreichend geregelt, wonach die Mindestanforderungen an Außenbauteile mit Bau-Schalldämmmaßen und die Zielpiegel im Gebäudeinneren nutzungsabhängig definiert werden.

Zu „Anregungen und Forderungen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Anregungen sind, wie bereits dargestellt, nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens (Offenlegung Ökokontoverwendung, Sicherung von Kompensationsmaßnahmen) bzw. wurden bereits in der Abwägung geprüft oder gewürdigt. Die Antragsunterlagen aus dem Genehmigungsverfahren zum Ökokonto können im Planungs- und Vermessungsamt eingesehen werden.

3. die Anregungen der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.04.2026 bis einschließlich zum 03.06.2026 wie folgt zu behandeln:

3.1 Schreiben von BürgerIn Nr. 1 vom 10.05.2026

Es werden Bedenken hinsichtlich der bestehenden und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Hofstraße und den angrenzenden Straßen vorgebracht. Es wird auf ein bereits hohes Verkehrsaufkommen, eingeschränkte Straßenbreiten, Parkdruck, mögliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie Behinderungen des Rettungs-, Liefer- und Anliegerverkehrs hingewiesen. Angeregt wird die Erstellung eines Verkehrskonzepts mit einer Verkehrsuntersuchung, der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, Aussagen zur Verkehrssicherheit, zur Parkplatzsituation, zu den Auswirkungen auf Anwohner sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Zudem wird auf die Berücksichtigung der Verkehrsbelange nach § 1 Abs. 6 BauGB hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Verkehrsauswirkungen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Erschließungsplanung geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Schleppkurven für Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Wegfall von bestehenden, öffentlichen Parkplätzen auf der Hofstraße einher. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die heute vorhandene Grundstückszufahrt bereits mit einem absoluten Halteverbot belegt ist. Die Anzahl von wegfallenden Parkplätzen beschränkt sich auf ca. vier bis fünf. Innerhalb des Plangebietes werden dafür drei neue öffentliche Besucherparkplätze geschaffen.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass der öffentliche Parkraum für Besucher vorzuhalten ist. Die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Exklusivrecht für Anwohner, den öffentlichen Parkraum nutzen zu dürfen, besteht dagegen nicht.

Die Hofstraße stellt eine gewachsene Gemeindestraße dar, die verschiedene Verkehrsarten abwickeln muss (u.a. Beidrichtungsverkehr, Buslinienverkehr, Radverkehr). Die an die Hofstraße angeschlossenen Grundstücke haben Bestandsschutz; diese verfügen nicht (mehr) über die aus heutiger Sicht notwendige Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätzen. Damit wird klar, dass ein Großteil der öffentlichen Besucher-Parkplätze bereits durch das Parken von Anwohnern belegt ist und dadurch ein hoher Parkdruck auf der Hofstraße herrscht. Für die bestehenden Grundstückszufahrten ergeben sich dadurch teils unübersichtliche Situationen.

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die gegenständliche Planung nicht originär für die bestehende Verkehrssituation an der Hofstraße ursächlich ist und diese Situation auch nicht singulär durch den Bebauungsplan behoben werden kann. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Maßnahmen unternommen bzw. vorbereitet, die eine weitere Verschärfung der Bestandssituation durch das konzipierte Bauprojekt an der Hofstraße vermeiden und abmildern. So werden z.B. ausreichende private Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hilden berücksichtigt, sowie in

untergeordnetem Rahmen auch weitere öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden, die für sozial geförderte Mietwohnungen einen geringeren Stellplatzbedarf identifiziert und festgelegt hat, stützt diese Festlegung nicht auf Grundlage von Annahmen, sondern aufgrund der Expertisen aus der Fachwelt. Gleichmaßen stellt sich für die Stadt Hilden nicht die Frage, wie der bisherige gesamtstädtische Pkw-Bedarf fortgeführt und intensiviert, sondern wie die Mobilitätswende hin zum Modalsplit und alternativen Mobilitätsformen zukunftssicherer gestaltet werden kann. Dazu leistet der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts der Stadt Hilden und der kommunalen Stellplatzsatzung einen Beitrag.

Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus.

Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RAST06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine gleichermaßen leistungsfähige örtliche Vorfahrtstraße gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben. Die regionalen Durchgangsverkehre sollen aufgrund der besseren Leistungsfähigkeit auf der Richrather Straße verbleiben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Straße gewährleistet werden. Das Erfordernis für eine übergeordnete Verkehrsuntersuchung für die Hofstraße wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erkannt.

3.2 Schreiben von BürgerIn Nr. 2 vom 18.05.2026

Es werden Bedenken hinsichtlich zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie möglicher Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch die geplante Bebauung vorgebracht. Es wird auf eine bereits angespannte Verkehrssituation, zusätzlichen Parkdruck, Auswirkungen auf Belichtung, Luftqualität, Privatsphäre sowie Aufenthalts- und Wohnqualität sowie den Erhalt von Grün- und Freiflächen und die Begrenzung der Flächenversiegelung hingewiesen. Angeregt werden die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen einschließlich geeigneter Entlastungsmaßnahmen sowie die Prüfung alternativer Planungsvarianten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Verkehrsauswirkungen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Erschließungsplanung geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Schleppkurven für Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Wegfall von bestehenden, öffentlichen Parkplätzen auf der Hofstraße einher. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die heute vorhandene Grundstückszufahrt bereits mit einem absoluten Halteverbot belegt ist. Die Anzahl von wegfallenden Parkplätzen beschränkt sich auf ca. vier bis fünf. Innerhalb des Plangebietes werden dafür drei neue öffentliche Besucherparkplätze geschaffen.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass der öffentliche Parkraum für Besucher vorzuhalten ist. Die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Exklusivrecht für Anwohner, den öffentlichen Parkraum nutzen zu dürfen, besteht dagegen nicht.

Die Hofstraße stellt eine gewachsene Gemeindestraße dar, die verschiedene Verkehrsarten abwickeln muss (u.a. Beidrichtungsverkehr, Buslinienverkehr, Radverkehr). Die an die Hofstraße angeschlossenen Grundstücke haben Bestandsschutz; diese verfügen nicht (mehr) über die heute notwendige Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätzen. Damit wird klar, dass ein Großteil der öffentlichen Besucher-Parkplätze bereits durch das Parken von Anwohnern belegt ist und dadurch ein hoher Parkdruck auf der Hofstraße herrscht. Für die bestehenden Grundstückszufahrten ergeben sich dadurch unübersichtliche Situationen.

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die gegenständliche Planung nicht originär für die bestehende Verkehrssituation an der Hofstraße ursächlich ist und diese Situation auch nicht singulär durch den Bebauungsplan behoben werden kann. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Maßnahmen unternommen bzw. vorbereitet, die eine weitere Verschärfung der Bestandssituation durch das konzipierte Bauprojekt an der Hofstraße vermeiden und abmildern. So werden z.B. ausreichende private Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hilden berücksichtigt, sowie in untergeordnetem Rahmen auch weitere öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Die Stellplatzsatzung Hilden, die für sozial geförderte Mietwohnungen einen geringeren Stellplatzbedarf identifiziert und festgelegt hat, stützt diese Festlegung nicht auf Grundlage von Annahmen, sondern aufgrund der Expertisen aus der Fachwelt. Gleichmaßen stellt sich für die Stadt Hilden nicht die Frage, wie der bisherige gesamtstädtische Pkw-Bedarf fortgeführt und intensiviert, sondern wie die Mobilitätswende hin zum Modalsplit und alternativen Mobilitätsformen zukunftssicherer gestaltet werden kann. Dazu leistet der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts der Stadt Hilden und der kommunalen Stellplatzsatzung einen Beitrag.

Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RAST06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine gleichermaßen leistungsfähige örtliche Vorfahrtstraße gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben. Die regionalen Durchgangsverkehre sollen aufgrund der besseren Leistungsfähigkeit auf der Richrather Straße verbleiben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden. Das Erfordernis für eine übergeordnete Verkehrsuntersuchung für die Hofstraße wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erkannt.

Zu „Schallschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

So wurden im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachtruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangerschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Das Schallgutachten sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch für die geplanten westlichen Mehrfamilienhäuser – mit den formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen. Des Weiteren wurden in einem städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen verbindlich festgelegt.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Auswirkungen auf die Luftqualität wurden im Rahmen der Umweltprüfung erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass prinzipiell mit der Entwicklung von weiteren Wohnnutzungen gegenüber dem heutigen

Bestand höhere Luftschadstoffe einhergehen können, die insbesondere auf Verkehr und Hausbrand zurückzuführen sind. Für das vorliegende Plangebiet wird konstatiert, dass die mit der Planung einhergehenden Luftschadstoffe nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus gehen.

Zu „Wohnumfeld“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählen insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt erhöhten Immissionen oder sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu bleiben. In die Abwägung wurden daher die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren (insbesondere gesundheitlichen) Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Etwaige fiskalische Ansprüche lassen sich daraus weder grundsätzlich begründen, noch sind sie aus der Gesamtschau der vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich der zu prüfenden Schutzgüter ableitbar.

Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW können wesentliche negative Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken einer Minderung der Wohnumfeldqualität werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Allein aus der vorgesehenen Entwicklung weiterer Wohnbebauung lässt sich jedoch keine städtebaulich relevante Beeinträchtigung ableiten, die der Planung grundsätzlich entgegensteht. Das Plangebiet soll der Entwicklung eines Wohnquartiers mit Ein- und Mehrfamilienhäusern dienen und weist damit eine Nutzung auf, die dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Ergänzung weiterer Wohnbebauung stellt daher als solches keine gebietsfremde oder für ein Allgemeines Wohngebiet atypische Nutzung dar. Ein schutzwürdiges Interesse der vorhandenen Anwohnerschaft daran, dass angrenzende oder benachbarte Flächen dauerhaft unbebaut bleiben bzw. die bisherige, geringe bauliche Dichte unverändert fortbesteht, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet. Die möglichen, nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild wurden bereits im Rahmen des Umweltberichts geprüft und die Erkenntnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. Im Rahmen dessen ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet weder formell noch informell für die Öffentlichkeit z.B. durch einen Erholungsgehalt zur Verfügung steht.

Auch eine Verkehrswertminderung eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks ist nicht Gegenstand der Abwägung (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets wurden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, in dem die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundlegende städtebauliche Entscheidung zur Nutzung der Fläche wurde damit bereits im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen. Der Außenbereich der Stadt Hilden soll – in politischer Übereinstimmung – nicht für neue Siedlungsentwicklungen in Anspruch genommen werden. Damit konzentriert sich die Schaffung von Wohnraum notwendigerweise auf die verbliebenen innerstädtischen Entwicklungspotenziale.

Das Plangebiet zählt zu den letzten verfügbaren Flächenreserven zur Umsetzung dringend benötigten Wohnraums in Hilden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Garten- und Übergangsflächen sowie um Grundstücke, die bereits an die bestehende

technische Infrastruktur angebunden sind. Hieraus ergibt sich eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sämtliche berührten Belange – darunter Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Naturhaushalt sowie soziale und städtebauliche Aspekte – systematisch geprüft, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung hat die möglichen Auswirkungen der Planung untersucht und erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Zu „Verlust von Grün- und Freiflächen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, in dem die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundlegende städtebauliche Entscheidung zur Nutzung der Fläche wurde damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen. Der Außenbereich der Stadt Hilden soll – in politischer Übereinstimmung – nicht für neue Siedlungsentwicklungen in Anspruch genommen werden. Damit konzentriert sich die Schaffung von Wohnraum notwendigerweise auf die verbliebenen innerstädtischen Entwicklungspotenziale.

Das Plangebiet zählt zu den letzten verfügbaren Flächenreserven zur Umsetzung dringend benötigten Wohnraums in Hilden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Garten- und Übergangsflächen sowie um Grundstücke, die bereits an die bestehende technische Infrastruktur angebunden sind. Hieraus ergibt sich eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sämtliche berührten Belange – darunter Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Naturhaushalt, Grün- und Freiflächen sowie soziale und städtebauliche Aspekte – systematisch geprüft, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung hat die möglichen Auswirkungen der Planung untersucht und erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die der weiteren Planung zugrunde gelegt wurden.

Vielmehr erfolgt die vorliegende Planung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Hilden und der Notwendigkeit, innerstädtischen Wohnraum in verantwortungsvoller Weise zu schaffen.

Zu „Alternativenprüfung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der möglichen und geprüften Alternativen liegen weder im Entscheidungs- noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder der WGH - Wohnungsbaugesellschaft Hilden. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung; andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Einzelmaßnahmen wie kleinteilige Umnutzungen oder Leerstandsrevitalisierungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des

vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Planungsprozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist es Aufgabe der Planung, eine städtebaulich vertretbare, rechtssichere und nachhaltige Nutzung für die betroffene Fläche zu entwickeln. Die Prüfung von Alternativen erfolgt dabei innerhalb des planerischen und rechtlichen Entscheidungsraums, nicht jedoch innerhalb von pauschalen Forderungen, die andere Projekte oder Fachbereiche betreffen. Die Bebauung von Außenbereichsflächen bleibt in Hilden nach wie vor ausgeschlossen; zugleich ist es Aufgabe der Kommune, dringend benötigten Wohnraum im Bestand zu entwickeln und geeignete innerstädtische Flächen verantwortungsvoll zu nutzen.

3.3 Schreiben von BürgerIn Nr. 3 vom 28.05.2026 und Ergänzung vom 29.05.2026

Es wird angeregt, auf die geplante Verkehrsfläche zu verzichten, soweit diese in private Grundstücksflächen eingreift. Hierzu wird vorgeschlagen, das Baufenster auf dem Grundstück Hofstraße 150 nach Süden zu verschieben und die Fläche für Garage bzw. Carport entsprechend anzupassen. Zudem wird angeregt, das Baufenster auf dem Grundstück Hofstraße 144 von der Hofstraße abzurücken, um einen Vorgartenbereich zu erhalten.

In Ergänzung dazu wird angeregt, das Baufenster des geplanten Gebäudes an der Hofstraße nach „rechts“ zu verschieben und die geplante Erschließungsstraße entlang des Carports der Bestandsbebauung Hofstraße 152 zu verlagern. Es wird ausgeführt, dass die vorgeschlagene Erschließung einschließlich der erforderlichen Kurvenradien mit ausreichenden Sichtdreiecken auf städtischen Flächen nachgewiesen werden können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Verschiebung des Baufensers ein harmonischeres Straßenbild entsteht und die Abstände der Gebäude zur [Hof-]Straße harmonisiert werden können.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Variantenprüfung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Stichstraße vor, über die die beidseitig angrenzenden, geplanten Baugrundstücke erschlossen werden. Die gewählte Lage der Planstraße ermöglicht dabei eine städtebaulich sinnvolle und ausgewogene Grundstücksaufteilung mit angemessenen Grundstückstiefen und einer zweckmäßigen Orientierung der privaten Freiflächen.

Eine Verlagerung der Stichstraße in Richtung Bestandsbebauung Hofstraße 152 würde demgegenüber zu deutlich größeren Grundstückstiefen und einer überwiegenden Ausbildung nach Norden orientierter Gartenbereiche führen. Dies wird aus städtebaulicher Sicht gegenüber der derzeitigen Konzeption als nachteilig bewertet.

Darüber hinaus liegt die geplante Stichstraße exakt an der bereits heute bestehenden Grundstückszufahrt auf dem Flurstück 195. Die Planung greift somit die vorhandene Erschließungssituation auf. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme des Grundstücks Hofstraße 144 (Flurstück 196) ist für die Erschließung nicht vorgesehen.

Ungeachtet dessen wurde im Rahmen der Abwägung auch eine Verschiebung der Stichstraße in südliche Richtung geprüft. Eine solche Verschiebung würde jedoch die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke weiter einschränken. Das derzeit festgesetzte Baufenster im WA 3.2 weist mit einer Größe von etwa 8 x 12 m bereits eine vergleichsweise kompakte Dimensionierung für ein freistehendes Einfamilienhaus auf. Eine weitere Reduzierung bzw. Verschiebung des Baufensters würde die zweckmäßige Bebauung des Grundstücks erheblich erschweren und insbesondere die vorgesehene Anordnung einer Garage im Bereich der Hofstraße infrage stellen.

In der Gesamtschau der Belange werden beide Varianten gegenüber der gewählten Lösung als städtebaulich weniger geeignet bewertet. Sie würden insbesondere zu einer ungünstigeren Grundstücksaufteilung und zu Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit führen.

Hinzu kommt, dass die vorgeschlagenen Varianten den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielen, insbesondere der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie der Realisierung eines nahezu vollständig öffentlich geförderten Wohnungsangebots, entgegenstehen bzw. deren Umsetzung erschweren würden.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Belange wird daher an der vorgesehenen Lage der Stichstraße festgehalten. Die gewählte Erschließung stellt aus städtebaulicher Sicht einen angemessenen Ausgleich zwischen einer zweckmäßigen Grundstückserschließung, einer sinnvollen Grundstücksaufteilung, der Sicherung ausreichender baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und den mit dem Bebauungsplan verfolgten wohnungspolitischen Zielsetzungen dar.

Die für das Baugrundstück Hofstraße 144 getroffenen Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich am vorhanden Bestand und berücksichtigen gleichzeitig eine Bebauung, welche sich nach städtebaulichen Aspekten am Umfeld orientiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Eigentümerschaft Bebauungsoptionen, die über die allgemeinen Regelungen von § 34 BauGB hinaus gehen. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen stellen lediglich ein Angebot dar, daraus leitet sich keine Bauverpflichtung ab. So muss nicht zwingend auf den Baugrenzen gebaut werden; die Entwicklung eines Vorgartens steht den Eigentümern frei.

Im Übrigen stellt das Sichtdreieck, welches aus der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan übernommen worden ist, die allgemeinen Regeln der RAST06 zur Anlage von Stadtstraßen dar. Das Sichtdreieck bedeutet, dass Einbauten und Vegetation eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen, sodass die Sicht der Verkehrsteilnehmenden auf die übergeordnete, vorfahrtsberechtigende Straße gewährleistet werden kann. Das Sichtdreieck berührt die Grundstücke von WA 3.1 und WA 3.2 aufgrund der geometrisch-rechnerischen Modellrechnung der Erschließungsplanung lediglich marginal. Wesentliche negative Einschränkungen auf die Grundstücke sind nicht zu erwarten.

3.4 Schreiben von BürgerIn Nr. 4 vom 02.06.2026

Es wird auf die klimatische und lufthygienische Bedeutung des Plangebietes als belüftungsrelevante Grünfläche und auf ihre Funktion für den Wasserrückhalt bei Starkregenereignissen sowie auf die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung hingewiesen.

Zudem wird auf das Fehlen eines Verkehrskonzepts, eine bereits hohe Verkehrsbelastung und zunehmenden Parkdruck hingewiesen.

Ferner wird auf die Einschätzung des Kreisgesundheitsamtes zur Wohnbebauung an diesem Standort sowie auf mögliche Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse durch die vorgesehene Schallschutzbebauung entlang der Bahn verwiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Starkregen- und Klimarelevanz des Plangebietes“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage der Starkregengefahrenkarte liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Fläche als Retentionsraum bei Starkregenereignissen der Hofstraße selbst oder den dortigen Kanälen dient. Dagegen ist gemäß den Starkregengefahrenkarten im Westen des Plangebietes bis zu den Gleisanlagen in sehr ausgeprägter Ausdehnung in Nord- und Südausrichtung von einer teils starken Starkregenbetroffenheit in den landwirtschaftlichen Flächen und auf dem Bolzplatz auszugehen. Richtig ist, dass der vorhandene Mischwasserkanal an der Hofstraße bereits heute aus- bzw. überlastet ist. Im Planungsprozess wurde u.a. deswegen ein Anschluss des Plangebietes an diesen Mischwasserkanal verworfen und eine ortsnahe Versickerung im Plangebiet sowie der Anschluss eines neuen Schmutzwasserkanals an die vorhandene Haltung in der Karnaper Straße weiterverfolgt. Damit kann eine weitere Verschärfung der Kanalkapazitäten ausgeschlossen werden.

Wie bereits im Umweltbericht konstatiert, stellt das Plangebiet heute eine mindergenutzte Brachfläche dar, die bereits durch eine anthropogene Überformung geprägt ist. Gemäß den Klimakarten wird die Fläche teilweise dem Klimatop „Vorstadtklima“ bzw. „Freilandklima“ zugeordnet und eine „mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung“ prognostiziert. Die Bewertung der Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass insbesondere aufgrund der geringen Größe und dem damit verbundenen geringen Kaltluftvolumen nur eine untergeordnete Rolle für das Klima im Stadtteil zugeschrieben werden kann. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Zu „Verkehrsauswirkungen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Erschließungsplanung geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Schleppkurven für Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Wegfall von bestehenden, öffentlichen Parkplätzen auf der Hofstraße einher. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die heute vorhandene Grundstückszufahrt bereits mit einem absoluten Halteverbot belegt ist. Die Anzahl von wegfallenden Parkplätzen beschränkt sich auf ca. vier bis fünf. Innerhalb des Plangebietes werden dafür drei neue öffentliche Besucherparkplätze geschaffen.

Insgesamt sei zu berücksichtigen, dass der öffentliche Parkraum für Besucher vorzuhalten ist. Die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Exklusivrecht für Anwohner, den öffentlichen Parkraum nutzen zu dürfen, besteht dagegen nicht.

Die Hofstraße stellt eine gewachsene Gemeindestraße dar, die verschiedene Verkehrsarten abwickeln muss (u.a. Beidrichtungsverkehr, Buslinienverkehr, Radverkehr).

Die an die Hofstraße angeschlossenen Grundstücke haben Bestandsschutz; diese verfügen nicht (mehr) über die aus heutiger Sicht notwendige Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätzen. Damit wird klar, dass ein Großteil der öffentlichen Besucher-Parkplätze bereits durch das Parken von Anwohnern belegt ist und dadurch ein hoher Parkdruck auf der Hofstraße herrscht. Für die bestehenden Grundstückszufahrten ergeben sich dadurch unübersichtliche Situationen.

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die gegenständliche Planung nicht originär für die bestehende Verkehrssituation an der Hofstraße ursächlich ist und diese Situation auch nicht singulär durch den Bebauungsplan behoben werden kann. Mit der vorliegenden Planung werden jedoch Maßnahmen unternommen bzw. vorbereitet, die eine weitere Verschärfung der Bestandssituation an der Hofstraße vermeiden und abmildern. So werden z.B. ausreichende private Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung Hilden berücksichtigt, sowie in untergeordnetem Rahmen auch weitere öffentliche Besucher-Parkplätze innerhalb des Quartiers angeboten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude für öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist. Es ist allgemein bekannt und in der Fachliteratur belegt, dass der Pkw-Besatz in dieser Wohnform insgesamt geringer ausfällt als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Die Stellplatzsatzung der Stadt Hilden, die für sozial geförderte Mietwohnungen einen geringeren Stellplatzbedarf identifiziert und festgelegt hat, stützt diese Festlegung nicht auf Grundlage von Annahmen, sondern aufgrund der Expertisen aus der Fachwelt. Gleichmaßen stellt sich für die Stadt Hilden nicht die Frage, wie der bisherige gesamtstädtische Pkw-Bedarf fortgeführt und intensiviert, sondern wie die Mobilitätswende hin zum Modalsplit und alternativen Mobilitätsformen zukunftssicherer gestaltet werden kann. Dazu leistet der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts der Stadt Hilden und der kommunalen Stellplatzsatzung einen Beitrag.

Für die geplanten Einfamilienhäuser richtet sich der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hilden im Übrigen anteilig nach der projektierten Brutto-Geschossfläche (BGF). Die Planung berücksichtigt bereits in Teilen bis zu drei Stellplätze je Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Plangebietszufahrt wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtdreiecke gemäß RAST06 geprüft, sodass ein gefahrloses Herausfahren aus dem Quartier ermöglicht werden kann; das Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan überführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verstärkt darauf geachtet, dass möglichst wenige öffentliche Parkplätze auf der Hofstraße tangiert werden.

Grundsätzlich wäre ein kompletter Umbau der Hofstraße planerisch möglich. Ziel der Stadt Hilden ist es jedoch insgesamt, der klassifizierten Richrather Straße keine gleichermaßen leistungsfähige örtliche Vorfahrtstraße gegenüber zu stellen und auch nicht die vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurück zu nehmen, um sämtliche in der Bürgeranhörung aufgeworfenen Problemlagen der Hofstraße zu beheben. Die regionalen Durchgangsverkehre sollen aufgrund der besseren Leistungsfähigkeit auf der Richrather Straße verbleiben.

Weder die Bestandssituation, noch die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Verkehrserhöhungen geben Anlass dazu, den Bebauungsplan als Ganzes zu hinterfragen. Mit der Umsetzung der projektierten Wohneinheiten kann – im Vergleich zu den Bestandsverkehren und unter Berücksichtigung der aufrecht zu erhaltenden Gesamtsituation an der Hofstraße – weiterhin die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit gewährleistet werden. Das Erfordernis für eine übergeordnete Verkehrsuntersuchung für die Hofstraße wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erkannt.

Zu „Schallschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

So wurden im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachtruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangerschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Das Schallgutachten sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch für die geplanten westlichen Mehrfamilienhäuser – mit den formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen. Des Weiteren wurden in einem städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen verbindlich festgelegt.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Auswirkungen auf die Luftqualität wurden im Rahmen der Umweltprüfung erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass prinzipiell mit der Entwicklung von weiteren Wohnnutzungen gegenüber dem heutigen Bestand höhere Luftschadstoffe einhergehen können, die insbesondere auf Verkehr und Hausbrand zurückzuführen sind. Für das vorliegende Plangebiet wird konstatiert, dass die mit der Planung einhergehenden Luftschadstoffe nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus gehen.

3.5 Schreiben von BürgerIn Nr. 5 vom 03.06.2026

Es wird auf die Bedeutung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten hingewiesen und gebeten, andere Möglichkeiten der Wohnraumdeckung, insbesondere die Vermeidung von Leerständen durch Fördermittel, auszuschöpfen.

Es wird auf die Auswirkungen von Starkregenereignissen hingewiesen. Ein Festhalten an einem inzwischen veralteten FNP, der seinerzeit die Starkregenfolgen nicht berücksichtigt hat, soll nicht mehr verfolgt werden. Es wird gefordert, aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen die starkregenbedingten Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Grundstücke zu ermitteln.

Zudem wird auf Einschränkungen gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der Nähe zur Bahn sowie auf die vorgesehene Schallschutzfunktion der geplanten Bebauung hingewiesen.

Ferner werden Bedenken gegen die Inanspruchnahme der Obstwiese als Ausgleichsfläche geäußert.

Abschließend wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren in der vorliegenden Form einzustellen, eine Bebauung nach § 34 BauGB zu prüfen sowie Freiflächen für Klimaanpassung und Wasserretention dauerhaft zu erhalten und Maßnahmen zur klimaresilienten Stadtentwicklung stärker zu berücksichtigen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Klimarelevanz des Plangebietes, Leerstandsaktivierung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits im Umweltbericht konstatiert, stellt das Plangebiet heute eine mindergenutzte Brachfläche dar, die bereits durch eine anthropogene Überformung geprägt ist. Gemäß den Klimakarten wird die Fläche teilweise dem Klimatop „Vorstadtklima“ bzw. „Freilandklima“ zugeordnet und eine „mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung“ prognostiziert. Die Bewertung der Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass insbesondere aufgrund der geringen Größe und dem damit verbundenen geringen Kaltluftvolumen nur eine untergeordnete Rolle für das Klima im Stadtteil zugeschrieben werden kann. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-)Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der möglichen und geprüften Alternativen liegen weder im Entscheidungs- noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder des Vorhabenträgers. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung; andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Einzelmaßnahmen wie kleinteilige Umnutzungen oder Leerstandsrevitalisierungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Fördermittel zur Leerstandsaktivierung sind auf kommunaler Ebene insbesondere aufgrund der sehr hohen Investitionskosten nicht tragbar. Diesbezüglich muss die Stadt Hilden auf die bestehende Förderkulisse auf Bundes- bzw. Landesebene sowie auf die Eigeninitiative der einzelnen Grundstückseigentümer verweisen. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt.

Ebenso wurden im Laufe des Prozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist es Aufgabe der Planung, eine städtebaulich vertretbare, rechtssichere und nachhaltige Nutzung für die betroffene Fläche zu entwickeln. Die Prüfung von Alternativen erfolgt dabei innerhalb des planerischen und rechtlichen Entscheidungsraums, nicht jedoch innerhalb von pauschalen Forderungen, die andere Projekte oder Fachbereiche betreffen. Die Bebauung von Außenbereichsflächen bleibt in Hilden nach wie vor ausgeschlossen; zugleich ist es Aufgabe der Kommune, dringend benötigten Wohnraum im Bestand zu entwickeln und geeignete innerstädtische Flächen verantwortungsvoll zu nutzen.

Zu „Starkregenvorsorge“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei den Starkregengefahrenkarten wird ein rechnerisches Extrem-Szenario auf Grundlage der örtlichen Regenspenden mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 100 Jahren mit der Topographie der Überflugsdaten des Landes im Maßstab 1:50.000 ermittelt und so die überörtlichen Oberflächenabflussverhältnisse ohne jegliches, detailliertes Retentionsvermögen festgestellt. Aus der Methodik der Starkregengefahrenkarten wird bereits ersichtlich, dass es sich um ein Worst-Case-Szenario handelt. Gemäß den Starkregengefahrenkarten ist im Westen des Plangebietes bis zu den Gleisanlagen in sehr ausgeprägter Ausdehnung in Nord- und Südausrichtung von einer teils starken Starkregenbetroffenheit in den landwirtschaftlichen Flächen und auf dem Bolzplatz auszugehen. Die überfluteten Bereiche, die in einem extremen Starkregenfall mit einer 100 jährlichen Wiederkehrhäufigkeit auftreten, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese Bereiche werden gemäß Starkregengefahrenkarte mit Wassertiefen zwischen 0,1 bis 0,5 m angegeben.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die „Regel-Entwässerung“ und die Starkregenvorsorge grundsätzlich unabhängig voneinander behandelt wird. Die geplante Regenversickerungsmulde dient der Entwässerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge für den „Normalfall“. Richtig ist, dass die Mulde bei Starkregenereignissen nur bedingt ein ausreichendes Retentionsvolumen schaffen kann.

Dagegen berücksichtigt die Erschließungsplanung bereits eine moderne Entwässerungsplanung auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. So werden die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge ortsnahe in einer zentralen Mulde im Westen des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge sind auf den Baugrundstücken selbst durch unterirdische Kastenrigolen zur Versickerung zu bringen. Die Erschließungsplanung folgt der vorhandenen Topographie, sodass mit einer oberflächennahen Rinnenentwässerung die Entwässerung vollständig im sogenannten Freispiegel erfolgen kann. So wird insgesamt ein flächenoptimierter Ansatz gewählt, der u.a. dem Boden-Wasserhaushalt Rechnung trägt. Die vorliegende Erschließungsplanung ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages und entfaltet bereits hierüber verbindlichen Charakter. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des städtebaulichen Konzeptes wurden die Erkenntnisse der Starkregengefahrenkarte bereits hinreichend antizipiert und in die planerische Abwägung eingestellt. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt in der westlichen Mehrfamilienhausbebauung bereits ein erdgeschossiges Parkgeschoss. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe enthalten. D.h., dass bei der späteren, konkreten Hochbauplanung Maßnahmen zum Objektschutz geprüft und umgesetzt werden müssen.

Eine darüber hinaus gehende Beeinflussung durch Starkregen wird in dem vorliegenden Einzelfall nicht erkannt. Wie bereits geschildert, orientiert sich die Planung an den heutigen

topographischen Verhältnissen und der städtebauliche Entwurf berücksichtigt gerade in den am stärksten betroffenen Bereichen ein Parkgeschoss im Erdgeschoss. Insgesamt ist auf Ebene des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung insbesondere aufgrund der sehr weiträumigen Ausdehnung auf den landwirtschaftlichen Flächen keine wesentlichen, negativen Verdrängungseffekte und starkregenbedingten Auswirkungen auf benachbarte Baugrundstücke zu erwarten sind.

Im Übrigen beschreibt der Flächennutzungsplan die künftige Bodennutzung im Gemeindegebiet. Dabei stellt der Flächennutzungsplan die „vorbereitende“ und der Bebauungsplan die „verbindliche“ Ebene der Bauleitplanung dar. Daraus und aus § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan auf seiner Planungsebene die Ausweisung von z.B. Bauland der nächsten Jahre und Jahrzehnte identifiziert und der Bebauungsplan unter Berücksichtigung aller Belange mit seinen konkreten Festsetzungen die Umsetzung vorbereitet. Auch wenn in der vorherigen Planungsebene bestimmte Belange nicht oder nur unzureichend berücksichtigt worden sind, bedeutet dies, dass die Grundaussagen zur Bodennutzung weiterhin Bestand haben. Die Prüfung ist dennoch auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu wiederholen. Dies ist im folgenden Fall mit den aktuellen Erkenntnissen der Starkregengefahrenkarte erfolgt. Die Erkenntnisse wurden im Umweltbericht bewertet, der planerischen Abwägung zugeführt und der Planung zugrunde gelegt.

Zu „Schallschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

So wurden im Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Errichtung der westlichen Planbebauung als städtebauliche Schallabschirmung, zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, zur Nachtruhe sowie zu Außenwohnbereichen getroffen. Ferner wurden die Empfehlungen zu lärmoptimierten Grundrissen (architektonische Selbsthilfe) als Hinweise in den Bebauungsplan überführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht daher bereits eine Laubengangerschließung des westlichen Gebäuderiegels, schallgeschützte Loggien sowie lärmoptimierte Grundrisse vor.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mit der Bahntrasse einhergehenden Erschütterungsauswirkungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt. So können im gesamten Geltungsbereich Schwingungs- und Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine detaillierte schwingungstechnische Untersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Es wird empfohlen, die Gebäude auch im Hinblick auf sekundären Luftschall zu entkoppeln.

Das Schallgutachten sowie in Ergänzung dazu das Erschütterungsgutachten haben in gebührendem Umfang nachgewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch für die geplanten westlichen Mehrfamilienhäuser – mit den formulierten Maßnahmen gewahrt sind. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt bzw. als Hinweise aufgenommen. Des Weiteren wurden in einem städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen verbindlich festgelegt.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Auswirkungen auf die Luftqualität wurden im Rahmen der Umweltprüfung erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass prinzipiell mit der Entwicklung von weiteren Wohnnutzungen gegenüber dem heutigen Bestand höhere Luftschadstoffe einhergehen können, die insbesondere auf Verkehr und Hausbrand zurückzuführen sind. Für das vorliegende Plangebiet wird konstatiert, dass die mit der Planung einhergehenden Luftschadstoffe nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus gehen.

Zu „Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Streuobstwiese“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde ein gestuftes Verfahren zur Vermeidung und Minderung von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Dabei wurde u.a. eine geringe Bebauung, also der Verzicht von Eingriffen geprüft und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Im Ergebnis widersprechen die Alternativen den Zielen des Bebauungsplanes zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Umsetzung von nahezu 100% von öffentlich gefördertem Wohnraum. Auch wurden bereits Minderungsmaßnahmen geprüft und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. So sind insbesondere Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelungsrate und zur Durchgrünung des Quartiers zu benennen. Nicht zuletzt stellt der städtebauliche Entwurf und die Erschließungsplanung bereits eine flächenoptimierte Planung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO dar. Dem Gebot gemäß § 1a Abs. 1 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde bereits Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist bereits nach § 1 Abs. 5 BauGB teilweise als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, da unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB bereits erschlossene und mindergenutzte Flächen der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Mit der Planung wird ein sogenannter „interner“ Kompensationsfaktor von knapp 58% erzielt. Auf Grundlage der Bestimmungen des BauGB und BNatSchG wird das verbleibende Defizit ortsnahe an anderer Stelle ausgeglichen. Dabei wird das vom BNatSchG bzw. BauGB vorgesehene Instrument des Ökokontos herangezogen.

Die Erstellung und Pflege der Streuobstwiese durch bürgerliches und ehrenamtliches Engagement wird von der Stadt Hilden gewürdigt. Die neue Streuobstwiese zwischen der Eisenbahntrasse und der Hofstraße ist ein gemeinsamer Erfolg von Rat und Stadtverwaltung, der Ortsgruppe des NABU sowie dem Landwirtschaftsbetrieb. Mit gemeinsamer Anstrengung konnte dort ein künftiger Hotspot der Biodiversität geschaffen werden. Mit den gepflanzten alten Obstbaumsorten wird in Hilden dieser alten traditionellen Kulturlandschaft wieder ein Raum gegeben, der zudem sehr siedlungsnah gelegen und dadurch von der Öffentlichkeit wahrnehmbar ist. Der Umsetzung ging eine Änderung des FNP voraus, wodurch von der zuvor dargestellten Gewerbefläche Abstand genommen und die Streuobstwiese planungsrechtlich vorbereitet wurde. Weitere Voraussetzung für die Umsetzung der Streuobstwiese war und ist, dass die Stadt Hilden auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Pachteinahmen verzichtet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass die Umstände zum Ökokonto nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Die Streuobstwiese wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben bei der Unteren Naturschutzbehörde als Ökokontoantrag nach § 16 Abs. 1 BNatSchG beantragt und von diesem genehmigt. Mit der Anerkennung der Fläche in das städtische Ökokonto ist auch die langfristige Sicherung der Maßnahme formal gewährleistet. Die Einsichtnahme in die Vorgänge des Genehmigungsverfahrens sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Gleichwohl können die entsprechenden Antragsunterlagen im Planungs- und Vermessungsamt eingesehen werden.

Für die Einbuchung von vorgezogenen Maßnahmen in ein Ökokonto sind zivilrechtliche Pacht- oder Mietverhältnisse nicht maßgeblich. Ungeachtet des ursprünglichen Grundes zur Umsetzung der Streuobstwiese bleibt der ökologische Wert und die identitätsstiftende Wirkung weiterhin erhalten. Gerade das Instrument „Ökokonto“ sieht entgegen des Zusätzlichkeitsprinzips ausdrücklich vor, bereits geschaffene Aufwertungen oder andere bereits umgesetzte Maßnahmen einzubeziehen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 135a ff. BauGB wird durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt und nach den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes erhoben.

Zu „Alternativenprüfung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der möglichen und geprüften Alternativen liegen weder im Entscheidungs- noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder der WGH - Wohnungsbaugesellschaft Hilden. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung; andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Einzelmaßnahmen wie kleinteilige Umnutzungen oder Leerstandsrevitalisierungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder oder inzwischen eingestellter Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Prozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist es Aufgabe der Planung, eine städtebaulich vertretbare, rechtssichere und nachhaltige Nutzung für die betroffene Fläche zu entwickeln. Die Prüfung von Alternativen erfolgt dabei innerhalb des planerischen und rechtlichen Entscheidungsraums, nicht jedoch innerhalb von pauschalen Forderungen, die andere Projekte oder Fachbereiche betreffen. Die Bebauung von Außenbereichsflächen bleibt in Hilden nach wie vor ausgeschlossen; zugleich ist es Aufgabe der Kommune, dringend benötigten Wohnraum im Bestand zu entwickeln und geeignete innerstädtische Flächen verantwortungsvoll zu nutzen.

3.6 Schreiben von BürgerIn Nr. 6 vom 03.06.2026

Es wird auf die hohe Bebauungsdichte der Stadt Hilden, auf die Erlebbarkeit von Grünflächen und auf den Freiflächenschutz für künftige Generationen hingewiesen. Es wird angeregt, Baulücken und ältere Bausubstanz zu reaktivieren. Es wird darauf hingewiesen, zunächst noch nicht vollständig umgesetzte Baugebiete auszuschöpfen, bevor neue Gebiete beplant werden.

Trotz der permanenten Wohnraumschaffung ist kein erheblicher Einwohnerzuwachs erkennbar. Es wird vorgeschlagen, Wohnraummobilisierungen in Folge von Remanenzeffekten durch „Residential Downsizing“ zu ermöglichen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu „Verlust von Grün- und Freiflächen und hohe Dichte“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist maßgeblich, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, in dem die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundlegende städtebauliche Entscheidung zur Nutzung der Fläche wurde damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen. Der Außenbereich der Stadt Hilden soll – in politischer Übereinstimmung – nicht für neue Siedlungsentwicklungen in Anspruch genommen werden. Damit konzentriert sich die Schaffung von Wohnraum notwendigerweise auf die verbliebenen innerstädtischen Entwicklungspotenziale.

Das Plangebiet zählt zu den letzten verfügbaren Flächenreserven zur Umsetzung dringend benötigten Wohnraums in Hilden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Garten- und Übergangsflächen sowie um Grundstücke, die bereits an die bestehende technische Infrastruktur angebunden sind. Hieraus ergibt sich eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch ausdrücklich vorsieht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sämtliche berührten Belange – darunter Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Naturhaushalt, Grün- und Freiflächen sowie soziale und städtebauliche Aspekte und auch die Bedürfnisse künftiger Generationen – systematisch geprüft, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung hat die möglichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung untersucht und erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die der weiteren Planung zugrunde gelegt wurden.

Vielmehr erfolgt die vorliegende Planung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Hilden und der Notwendigkeit, innerstädtischen Wohnraum in verantwortungsvoller Weise zu schaffen.

Zu „Alternativenprüfung“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Innenentwicklung sind städtebaulich geeignete Flächen erforderlich, die sich – anders als vielfach angenommen – nicht beliebig vermehren oder kurzfristig aktivieren lassen. Viele der möglichen und geprüften Alternativen liegen weder im Entscheidungs- noch im Verfügungsbereich der Stadt Hilden oder des Vorhabenträgers. Eine Vielzahl von Bestandsgebäuden oder Gewerbebrachen befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung; andere Flächen verfügen weder über geeignete Zuschnitte noch über die städtebauliche oder baurechtliche Eignung, um einen Wohnraumbedarf dieser Größenordnung zu decken. Darunter fallen auch Modelle wie „Residential Downsizing“ zur Remanenzbekämpfung. Einzelmaßnahmen wie kleinteilige Umnutzungen oder Leerstandsrevitalisierungen leisten wichtige Beiträge, können jedoch kein strukturell relevantes Wohnungsangebot ersetzen, wie es mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden soll. Gerade auch vor dem Hintergrund anderer, sich verzögernder oder inzwischen eingestellter Planverfahren ist es in Hilden notwendig, weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festzuhalten, um die steigenden Wohnraumbedarfe befriedigen zu können.

Die kommunale Wohnraumschaffung wird nicht allein mit dem Ziel zur Steigerung von Einwohnerzahlen begründet. Es ist auch kommunale Aufgabe, im Rahmen der Stadtentwicklung die Einwohnerzahlen zu verstetigen und Wegzüge durch neue Wohnraum- und Gewerbeangebote auszugleichen.

Der Bebauungsplan Nr. 139A wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche vorsieht. Die städtebauliche Grundsatzentscheidung ist damit im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2020 erfolgte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; im weiteren Verlauf wurde das Verfahren mehrfach politisch beraten, angepasst und schließlich in ein Regelverfahren überführt. Ebenso wurden im Laufe des Prozesses Alternativen geprüft, die Anzahl der Wohneinheiten reduziert und unterschiedliche städtebauliche Varianten diskutiert.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist es Aufgabe der Planung, eine städtebaulich vertretbare, rechtssichere und nachhaltige Nutzung für die betroffene Fläche zu entwickeln. Die Prüfung von Alternativen erfolgt dabei innerhalb des planerischen und rechtlichen Entscheidungsraums, nicht jedoch innerhalb von pauschalen Forderungen, die andere Projekte oder Fachbereiche betreffen. Die Bebauung von Außenbereichsflächen bleibt in Hilden nach wie vor ausgeschlossen; zugleich ist es Aufgabe der Kommune, dringend benötigten Wohnraum im Bestand zu entwickeln und geeignete innerstädtische Flächen verantwortungsvoll zu nutzen.

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 15.04.2026 (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/001) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 15.04.2026 verwiesen.**
5. **den Bebauungsplan Nr. 139A gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, als Satzung zu beschließen.**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17 und 18 der Flur 55 sowie die Flurstücke 2 (tlw.), 3, 138, 194, 195, 196, 197 und 452 (tlw.) der Flur 56 in der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnraum (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 12.01.2026, ergänzt am 07.08.2026 sowie der Umweltbericht mit Stand vom 12.01.2026, überarbeitet am 07.08.2026 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen bei:

- | | |
|----|---|
| 13 | Ja-Stimmen (CDU, SPD) |
| 8 | Nein-Stimmen (Bündnis 90/Die Grünen, AfD, BA/Piraten, Die Linke, FDP) |
| 1 | Enthaltung (AfD (Herr Vocke)) |

6 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

Frau Müller informierte die Anwesenden über eine Informationsveranstaltung des Kreises Mettmann am 08.10.2026 zum Thema thermische Fotografie von Häusern.

Darüber hinaus wies sie auf die kommenden Termine der Veranstaltung „Hildener Heizungsgespräche“ hin.

Weiterhin berichtete sie, dass in Kürze die 5.000 Türanhänger zur Einladung für die Heizungsgespräche verteilt werden.

7 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

7.1 Antrag der Fraktion der CDU; Überprüfung und Verbesserung der Beleuchtung an Fußgängerüberwegen

Herr Kevin Schneider (RM) reichte für die Fraktion der CDU folgenden Antrag ein:

Überprüfung und Verbesserung der Beleuchtung an Fußgängerüberwegen

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. sämtliche Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) im Stadtgebiet Hilden hinsichtlich ihrer Beleuchtungssituation zu überprüfen,
2. die vorhandene Beleuchtung mit den geltenden technischen Regelwerken und Anforderungen an die Verkehrssicherheit von Fußgängerüberwegen abzugleichen,
3. festgestellte Defizite durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen und dabei insbesondere den Einsatz einer gezielten Fußgängerüberweg-Beleuchtung (Zusatzbeleuchtung) zu prüfen,
4. dem zuständigen Fachausschuss über die Ergebnisse der Überprüfung sowie über erforderliche Maßnahmen und deren Kosten zu berichten.

Begründung

Fußgängerüberwege stellen wichtige Querungsstellen im Stadtgebiet dar und werden täglich von Kindern auf dem Schulweg, Seniorinnen und Senioren sowie zahlreichen weiteren Bürgerinnen und Bürgern genutzt. Gerade während der dunklen Jahreszeit sowie bei Regen oder schlechten Sichtverhältnissen kommt der Erkennbarkeit von Fußgängerüberwegen und wartenden beziehungsweise querenden Personen eine besondere Bedeutung zu.

Aus Sicht der CDU-Fraktion sind verschiedene Fußgängerüberwege im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Beleuchtung kritisch zu betrachten. Häufig entspricht die Beleuchtungsstärke am Überweg weitgehend der allgemeinen Straßenbeleuchtung, wodurch sich der Fußgängerüberweg nur unzureichend von seiner Umgebung abhebt. Dies kann dazu führen, dass querende Personen von Fahrzeugführern erst spät wahrgenommen werden. Moderne Beleuchtungskonzepte sehen vor, dass Fußgängerüberwege durch eine gezielte Zusatzbeleuchtung hervorgehoben werden. Ziel ist es, Personen auf dem Überweg und bereits im Wartebereich deutlich sichtbar zu machen. Die geltende Norm DIN 67523 „Beleuchtung von Fußgängerüberwegen mit Zusatzbeleuchtung“ beschreibt hierfür entsprechende Anforderungen und Richtwerte. Sie verweist ausdrücklich darauf, dass Fußgänger bei Dunkelheit gut sichtbar sein müssen und dass hierfür gegebenenfalls eine zusätzliche Beleuchtung erforderlich ist.

Zudem wird die Straßenverkehrssicherungspflicht als Grundlage einer ausreichenden Beleuchtung hervorgehoben. Nach den anerkannten Regeln der Technik müssen Fußgänger auf dem Überweg sowie in den angrenzenden Wartebereichen für den

Fahrzeugverkehr deutlich und rechtzeitig erkennbar sein. Reicht die vorhandene Straßenbeleuchtung hierfür nicht aus, ist eine zusätzliche Beleuchtung vorzusehen. Durch eine gezielte Hervorhebung von Fußgängerüberwegen kann die Aufmerksamkeit des Fahrzeugverkehrs erhöht und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Insbesondere Kinder, ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen profitieren von einer besseren Sichtbarkeit und einer frühzeitigeren Wahrnehmung durch Kraftfahrzeugführer. Vor diesem Hintergrund erscheint eine systematische Überprüfung aller Fußgängerüberwege im Stadtgebiet Hilden sinnvoll und geboten, um mögliche Sicherheitsdefizite zu identifizieren und erforderliche Verbesserungen umzusetzen.

7.2 Antrag der CDU-Fraktion; Plateauaufpflasterung für alle Zebrastreifen

Herr Kevin Schneider (RM) reichte für die Fraktion der CDU folgenden Antrag ein:

Antrag Plateauaufpflasterung für alle Zebrastreifen

Die Verwaltung wird beauftragt, sämtliche Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) im Stadtgebiet Hilden mit geeigneten geschwindigkeitsdämpfenden baulichen Maßnahmen auszustatten. Hierzu sollen die bestehenden Fußgängerüberwege sukzessive zu sogenannten Plateauaufpflasterungen (aufgepflasterte Fußgängerüberwege) umgebaut werden. Dabei wird die Fahrbahn im Bereich des Fußgängerüberweges angehoben, sodass Kraftfahrzeuge ihre Geschwindigkeit vor dem Überweg deutlich reduzieren müssen.

Begründung

Fußgängerüberwege dienen dem Schutz der schwächsten Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. Dennoch ist im Alltag immer wieder zu beobachten, dass sich Fahrzeuge den Zebrastreifen mit unangepasster Geschwindigkeit nähern oder ihre Geschwindigkeit nicht ausreichend reduzieren. Häufig kommt es zu abrupten Bremsmanövern sowie gefährlichen Situationen für querende Personen.

Auch Mitglieder unserer Fraktion haben wiederholt festgestellt, dass Fahrzeugführer die notwendige Vorsicht an Fußgängerüberwegen nicht immer walten lassen. Insbesondere Kinder auf dem Schulweg, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sind auf sichere Querungsmöglichkeiten angewiesen.

Eine wirksame Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit stellen Plateauaufpflasterungen dar. Durch die Anhebung der Fahrbahn im Bereich des Fußgängerüberweges wird der Fahrzeugverkehr gezwungen, die Geschwindigkeit deutlich zu reduzieren. Ein schnelles oder ungebremstes Überfahren des Zebrastreifens wird dadurch wirksam verhindert. Gleichzeitig erhöht sich die Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer gegenüber querenden Fußgängern.

Aufgepflasterte Fußgängerüberwege werden bereits in zahlreichen europäischen Ländern sowie in vielen deutschen Kommunen erfolgreich eingesetzt. Sie tragen nachweislich zu niedrigeren Geschwindigkeiten, einer höheren Verkehrssicherheit und einer besseren Wahrnehmbarkeit von Querungsstellen bei. Die Einführung von Plateauaufpflasterungen an den Fußgängerüberwegen in Hilden stellt daher einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Schulwegsicherheit, zum Schutz älterer Menschen sowie zur allgemeinen Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Bürgerinnen und Bürger dar.

Ende der Sitzung: 18:25 Uhr

Kevin Buchner / Datum
Vorsitzender

Daniel Beier / Datum
Schriftführer/in

Gesehen:

Peter Stuhlträger / Datum
Beigeordneter