



Hilden

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(VEP 23) Nr. 10C Teil 1
für den Bereich Poststraße

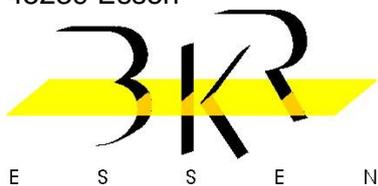
Bearbeitungsstand 21.12.2021

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenträger:
Jacob Durst GmbH & Cie.
Talstraße 24
41199 Mönchengladbach



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



Datum: 21.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	6
3.	Planungsrechtliche Situation und planungsrechtliche Anpassung	7
3.1.	Regionalplanung	7
3.2.	Flächennutzungsplan	8
3.3.	Landschaftsplan	9
3.4.	Bisherige Bebauungsplanung.....	9
4.	Bestandsbeschreibung	9
4.1.	Zustand des Planungsgebietes	9
4.2.	Verkehr	9
4.3.	Natur und Landschaft	10
4.4.	Böden und Wasser.....	12
5.	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	13
5.2.	Öffentliche Verkehrsfläche	13
5.3.	Öffentliche Grünflächen.....	14
5.4.	Nebenanlagen.....	14
5.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
5.7.	Gestaltungsfestsetzungen	14
5.8.	Hinweise	14
5.8.1.	Artenschutz.....	14
5.8.2.	Bodendenkmäler.....	14
5.8.3.	Maßnahmen zum Klimaschutz.....	14
6.	Ver- und Entsorgung	15
6.1.	Strom- und Wasserversorgung.....	15
6.2.	Entwässerung	15
7.	Auswirkungen der Planung.....	15
7.1.	Bodenschutz	15
7.2.	Verkehr und Mobilität	15
7.3.	Immissionsschutz.....	15
7.4.	Artenschutz	15
7.5.	Eingriff und Ausgleich.....	15
7.6.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
7.7.	Denkmalschutz.....	16
8.	Flächenbilanz	16

8.1. Bilanz VEP	16
8.2. Bilanz VBP	17
9. Quellen.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)	5
Abbildung 2: VEP (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)	6
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan (Quelle: Regionalplan Düsseldorf).....	8
Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des FNP - ohne Maßstab (Quelle: FNP der Stadt Hilden). 8	
Abbildung 5: Luftbild (©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)	10
Abbildung 6: HQextrem am Plangebiet (Quelle: Hochwassergefahrenkarte (https://www.flussgebiete.nrw.de)).....	12

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) SGV.NRW.2023, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW.S. 218b).

1. Räumlicher Geltungsbereich

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

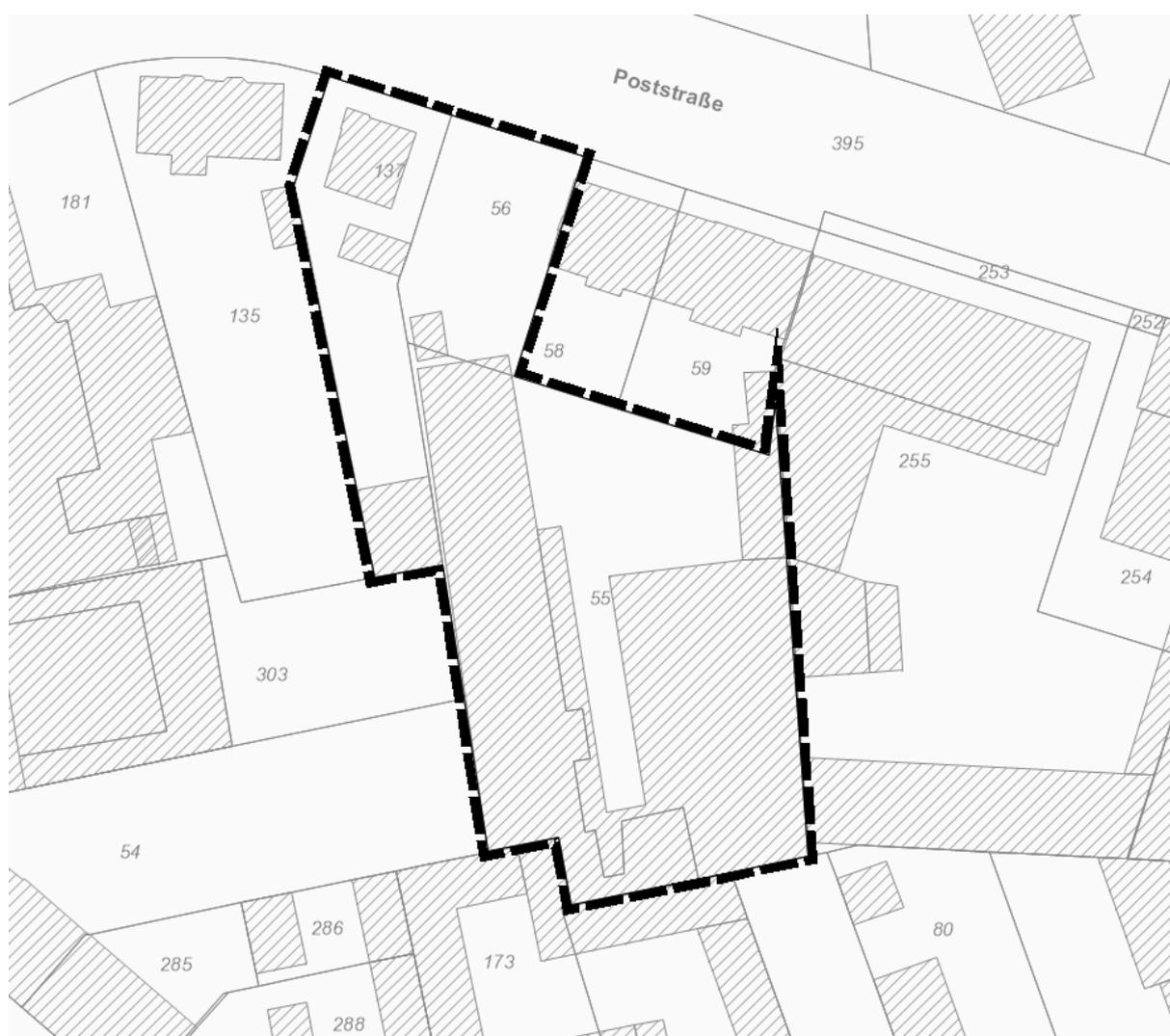


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)

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

Rund 280 m südöstlich befindet sich der Stadtpark mit der Stadthalle Hilden. Dahinter beginnt die Fußgängerzone mit dem Zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte. Weiter westlich befindet sich der MediTower Hilden (ein Ärztezentrum) sowie ein achtgeschossiger Wohnkomplex. Westlich des MediTowers schließt der Bahnhofsvorplatz mit einer kleinen Grünanlage an, an diese wiederum der Hildener Bahnhof. Südwestlich der Bahnanlagen sowie nördlich des Bahnhofs befinden sich großflächige Gewerbe- und Industriegebiete.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

Der Vorhabenträger plant im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnnutzung und eine Eingliederung der Bebauung in das städtische Rahmenkonzept des Gebiets.



Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)

Die Blockrandbebauung an der Poststraße 33 wird nach Westen verlängert. Hier soll öffentlich gefördertes Wohnen in einem 2-4-geschossigen Mehrfamilienhaus mit etwa 10 Wohnungen entstehen. In dem Gebäude wird eine Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstück angelegt, sie schafft die Zugänglichkeit für Fußgänger, Radfahrer, die Feuerwehr und 5 Stellplätze für

Nachbarn. Eine zweite Zufahrt führt direkt in die Tiefgarage, die alle erforderlichen Stellplätze des Plangebiets aufnimmt, dadurch wird das Grundstück bis auf die 5 Stellplätze für Nachbarn autofrei gestaltet. Die Rückseite der nördlichen Zeilenbebauung wird über der Tiefgarage begrünt, an dem Fußweg liegt eine Feuerwehraufstellfläche. In der Durchfahrt zum rückwärtigen Bereich ist im Kopfgebäude eine Müllsammelstelle für das gesamte Gebiet geplant.

Im Blockinnenbereich werden zwei Zeilen mit max. dreigeschossigen Einfamilien-Reihenhäusern angelegt, die von Norden erschlossen sind und Gärten im Süden erhalten. Die nördliche Zeile hat 6 Reihenhäuser mit einer Tiefe von ca. 10 m, wobei die Zeile an das grenzständige Postgebäude im Osten angrenzt. Die südliche Zeile mit 4 Reihenhäusern hat eine Tiefe von ca. 9 m und grenzt ebenfalls an die Grenzbebauung der Post an. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine solarorientierte Grundrissgestaltung. Die Dächer werden begrünt, vor den Hauseingängen werden jeweils zwei Fahrradstellplätze angeordnet, und die Autos können nur in der Tiefgarage mit ca. 23 Stellplätzen abgestellt werden.

Im Südwesten und Süden ist eine etwa 310 m² große private Parkanlage vorgesehen, der sowohl als öffentlich nutzbare Grünfläche wie auch als gebietsbezogener Spielplatz für Kleinkinder angelegt werden kann.

Verfahren

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

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

3. Planungsrechtliche Situation und planungsrechtliche Anpassung

3.1. Regionalplanung

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

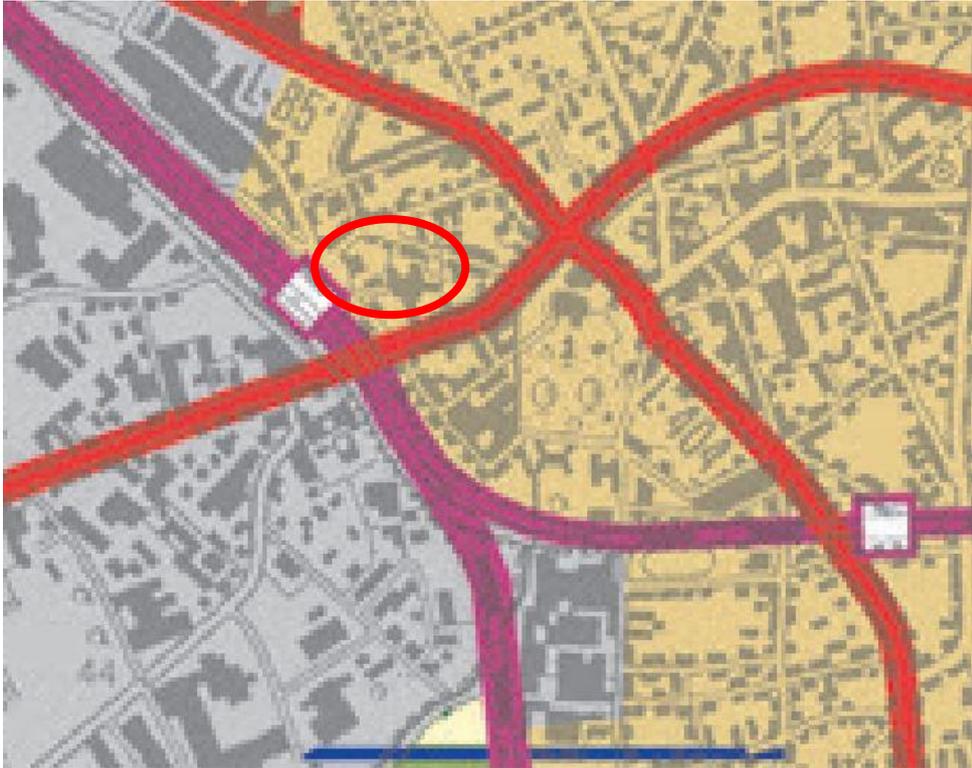


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan (Quelle: Regionalplan Düsseldorf)

Eine Abfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

3.2. Flächennutzungsplan

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

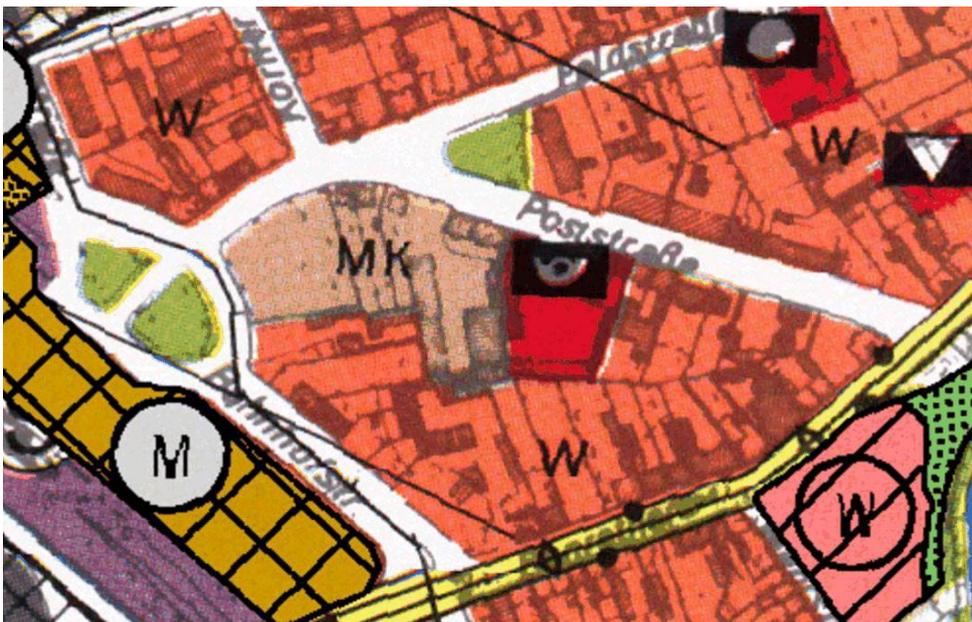


Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans - ohne Maßstab (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Hilden)

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

3.3. Landschaftsplan

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

3.4. Bisherige Bebauungsplanung

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

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

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

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Zustand des Planungsgebietes

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

4.2. Verkehr

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

¹ Verkehrszählung 2015 gemäß NW-SIB

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

4.3. Natur und Landschaft



Abbildung 5: Luftbild (©GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)

Der größte Teil des Plangebiets besteht aus Gebäuden, welche besonders für planungsrechtlich relevante Fledermausarten eine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bieten können. Die restlichen Flächen sind durchzogen von Kleingehölzen, Bäumen, Gebüsch, Hecken und Brachen, in welchen planungsrelevante Vogel-, Amphibien- oder Reptilienarten vorkommen können.

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher im weiteren Verfahren die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

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

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

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

Erh.Zust. = Erhaltungszustand der betrachteten Population im eher kontinentalen Klimabereich (KON), im eher atlantischen Klimabereich (ATL), und zwar im Sinne von G =günstig, G_J= günstig, mit abnehmender Tendenz, U=ungünstig, U_J=ungünstig mit abnehmender Tendenz
 Na, FoRu =Funktion des Lebensraumes, als Nahrungsbereich Na, als Fortpflanzungs- und/oder Ruhebereich FoRu, in eingeschränkter Form (Na), (FoRu)

² LANUV: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807.

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

Bezüglich der planungsrelevanten Arten muss im Rahmen der Artenschutzprüfung das Vorkommen dieser Arten mit Begehungen vor Ort geprüft werden. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Fauna werden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt.

4.4. Böden und Wasser

Für die Planung wird insgesamt eine Fläche von etwa 3.000 m² in Anspruch genommen, davon werden ca. 1.200 m² oberflächlich versiegelt.

Das Plangebiet ist heute bereits großflächig versiegelt; nach der Bodenkarte NRW³ handelt es sich ursprünglich bei dem Bodentyp des Plangebiets um Kolluvisol und bei der Bodenart um tonigen Schluff. Der Grundwasser-Flurabstand ist sehr hoch, somit ist kein Grundwasser vorhanden und eine Versickerungseignung nicht gegeben. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist mittel.⁴ Der Boden im Plangebiet zeichnet sich als sehr schutzwürdiger und fruchtbarer Boden aus, welcher eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie eine natürliche Bodenfruchtbarkeit innehat.

Das Plangebiet befindet sich in einem Quadranten, der die Erdbebenzonen 0-3 ausweist. Des Weiteren sind keine Gefährdungspotenziale des Untergrundes belegt.⁵

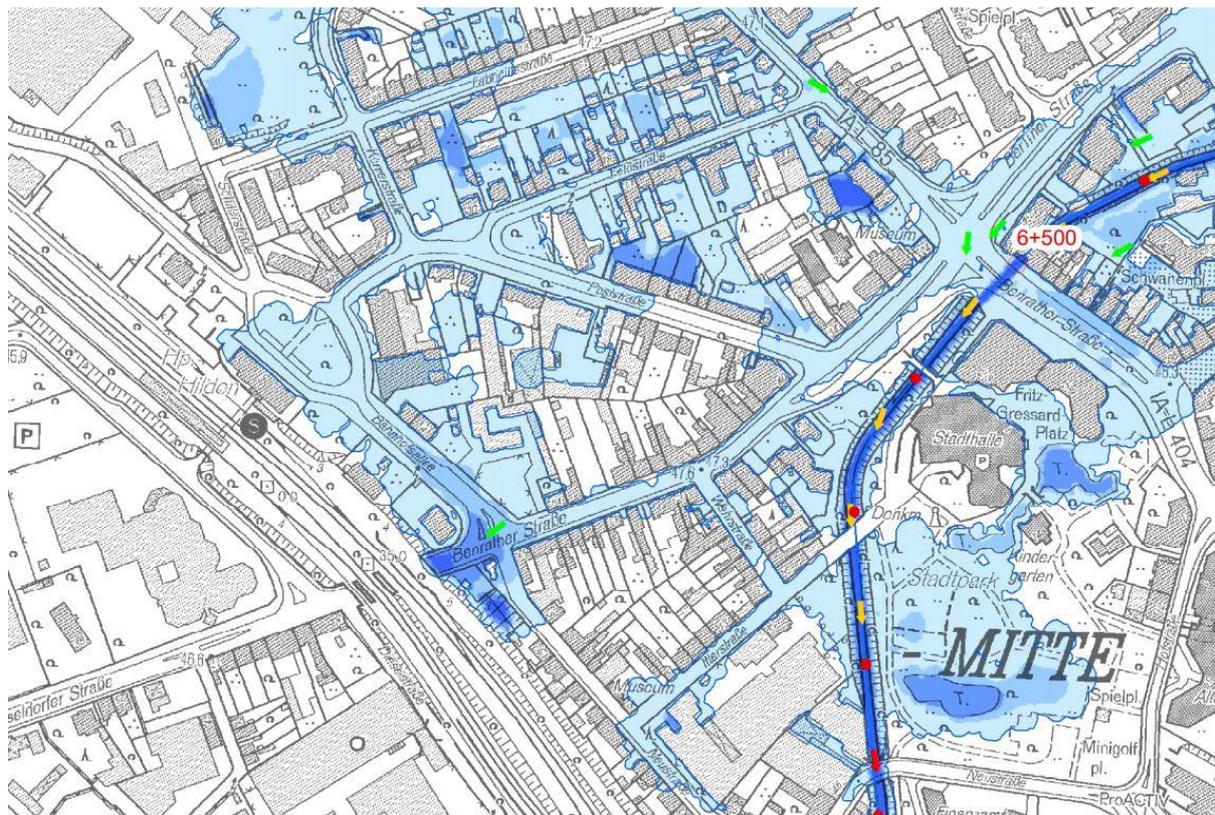


Abbildung 6: HQextrem am Plangebiet (Quelle: Hochwassergefahrenkarte (<https://www.flussgebiete.nrw.de>))

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

³ Website Geoportal NRW

⁴ Bodenkarte NRW

⁵ Website Geologischer Dienst NRW

im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt (HQextrem), können Teile des Plangebietes durch bis zu 0,5 m hohe Überschwemmungen der Itter betroffen sein. Im Falle eines Hochwassers, das häufiger als HQextrem auftritt, sind keine Überschwemmungen zu erwarten.⁶ Ergänzend wird auch im „Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten für die Stadt Hilden“ festgestellt, dass das Plangebiet durch die Itter bei Extremhochwasser durch Überflutungen gefährdet ist.⁷

5. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Obergrenzen festgesetzt; beide Maße entsprechen einer dichten Bebauung und den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Es werden Gebäudehöhen von maximal 66,0 m über Normalhöhennull (NHN) für das WA1 und maximal 57,0 m für das WA2 festgesetzt. Eine Baulinie und eine geschlossene Bebauung an der Poststraße sichern das städtebauliche Ziel, die Blockrandbebauung an der Poststraße weiter zu schließen. Zwei weitere Baulinien an der östlichen Plangebietsgrenze sichern die derzeit bestehende Anbauverpflichtung an die östlich liegende Bestandsbebauung an der Grenze des Plangebietes.

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO werden im WA1 die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf IV festgesetzt, um an die im Nordosten bestehende Bebauung anschließen zu können; innerhalb dieses rechtlichen Rahmens wird der Kopfbau jedoch nach Westen hin abgetreppert. Für das WA2 wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, um den Charakter der umliegenden Blockrandbebauung in das Innere des Plangebietes zu übertragen.

Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO an der Poststraße eine Hausgruppe festgesetzt, womit eine dichte Bebauung ermöglicht wird. Durch die Schaffung der Hausgärten und sonstigen Grünflächen wird dennoch in Teilen eine Entsiegelung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht.

Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig sind.

5.2. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Poststraße. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ergänzend werden zwei Einfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB festgesetzt. Ein Einfahrtsbereich dient der Zufahrt zur Tiefgarage, eine zweite Durchfahrt dient der Erschließung für die Feuerwehr und weiterer 5 Stellplätze.

⁶ ELWAS: elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW

⁷ FISCHER TEAMPLAN (2021): S. 42, 43

5.3. Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgelegt. Die Fläche dient zur Freizeitgestaltung sowie als Spielfläche.

5.4. Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im nordwestlichen Bereich zwei Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Die Flächen dienen dem Nutzungszweck einer Tiefgarage und 5 oberirdischen Stellplätzen. Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Bodensubstrat von mindestens 80 cm anzulegen, um eine ausreichende Regenwasserretention des Bodens zu gewährleisten und eine Minimierung der negativen klimatischen Auswirkungen zu erwirken.

5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die öffentliche Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch den nach Norden verlaufenden Weg zur Poststraße erschlossen. Um die Erschließung zu sichern, wird ein drei Meter breites Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

5.7. Gestaltungsfestsetzungen

Im WA2 wird gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass nur Flachdächer zugelassen sind. Dies sichert die Eingliederung der Innenbebauung in die umliegende Bestandsbebauung.

5.8. Hinweise

5.8.1. Artenschutz

Damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, werden im Rahmen der Artenschutzprüfung Hinweise gegeben.

5.8.2. Bodendenkmäler

Um Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.8.3. Maßnahmen zum Klimaschutz

Wird im Verfahren ergänzt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Strom- und Wasserversorgung

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

6.2. Entwässerung

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Bodenschutz

Um Altlasten im Plangebiet zu ermitteln oder auszuschließen, wird im weiteren Verfahren ein Baugrundgutachten erstellt.

7.2. Verkehr und Mobilität

Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt.

7.3. Immissionsschutz

Die Schallimmissionen sind im weiteren Verfahren zu untersuchen und bezüglich der Wohnnutzung zu beurteilen. Dazu wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt.

7.4. Artenschutz

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend ist daher im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

7.5. Eingriff und Ausgleich

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

7.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländere relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

Gemäß der Planungskarte zu den klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hilden⁸ befindet sich das Planungsgebiet in einem Belastungsbereich. Es ist eine geringfügige, in Einzelfällen mäßige klimatische Belastung vorhanden und es herrscht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Das Planungsziel, den Bereich zu entsiegeln, wirkt gegen die bestehende klimatische Belastung und kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Zur Entwässerung und notwendigen Rückhaltung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken dienen die geplanten Gründächer als Retentionsflächen für das anfallende Regenwasser. Zusätzlich können Mulden oder Rigolen in den Gärten gebaut werden, welche ausreichend groß geplant werden müssen, um eine Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten.

Das nördliche Grundstück für den geförderten Wohnungsbau ist durch die geplante Tiefgarage fast vollständig unterirdisch versiegelt. Um Starkregen auf dem Grundstück zurückhalten zu können, eignet sich an dieser Stelle, zusätzlich zu der auf Teilen des Wohnhauses geplanten Dachbegrünung, ein Überlaufbecken/-tank in der Tiefgarage, um das anfallende Regenwasser der Grünfläche auffangen zu können.

Ergänzend sollte die Tiefgarage selbst vor Regenwasser geschützt werden. Die Einfahrt der Garage wirkt bei einem starken Regenschauer wie eine Mulde, in der sich das Wasser sammelt. Um dies zu verhindern kann bspw. eine geringe Neigung an der Straßenkante das Regenwasser der Straße von der Einfahrt der Tiefgarage abwehren.

7.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Im Süd-Osten grenzt der Denkmalsbereich „Benrather Straße“ an.

8. Flächenbilanz

8.1. Bilanz VEP

	Fläche (in m ²)	Flächenanteil (in %)
Wohngebäude	768	26
Terrassen	110	4
Private Grünfläche	1.161	39
Öffentliche Grünfläche	313	10
Erschließung Pkw	149	5
Erschließung Fußgänger	307	10
Rasengittersteine	183	6
- davon Feuerwehraufstellfläche	68	37
- davon Parkplätze	65	36
- davon Fahrradständer	50	27
Tiefgarage*	959	32
Gesamt	2.991	100

*wird nicht auf die Gesamtfläche aufgerechnet

⁸ Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Stand: August 2009

8.2. Bilanz VBP

	Fläche (in m ²)	Flächenanteil (in %)
Allgemeines Wohngebiet	2.678	90
- davon überbaubare Grundstücksfläche	810	30
- davon Flächen für Nebenanlagen	775	29
Öffentliche Grünfläche	313	10
Gesamt	2.991	100

9. Quellen

ELWAS: elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW: <https://www.elwasweb.nrw.de/>

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

Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen <https://www.gdu.nrw.de>

Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW <https://www.geoportal.nrw>

Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, Stand: August 2009: <https://www.hilden.de/>

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB www.nwsib-online.nrw.de

LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung www.klimaanpassung.nrw.de

LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807.

MUNLV NRW: Flussgebiete NRW <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/5696>

MUNLV NRW: NRW Umweltdaten vor Ort