

Der Bürgermeister

Hilden, den 17.12.2008
AZ.: IV/61.1-BPlan 255(VEP 11)



Hilden

WP 04-09 SV 61/259

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 255 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11) für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmannstraße/ Diesterwegstraße/ Eisenbahntrasse;

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Beschluss über den städtebaulichen Entwurf**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.01.2009			

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer		Bezeichnung	
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:			
Haushaltsjahr:	2009		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €	
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:				
Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €	
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer:				

Erläuterungen und Begründungen:

zu 1.

In der Sitzung vom 12.11.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplanes) für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße / Eisenbahntrasse zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss für den konkreten Bebauungsplan Nr. B 255 und den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.11 ist daher der nächste Verfahrensschritt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 255 umfasst den gesamten Block zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Karnaper Straße, der Schürmannstraße und der Diesterwegstraße sowie der östlichen Begrenzung der Anlagen der Eisenbahntrasse.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.11 umfasst zum einen die Flurstücke Nr. 70, 71, 72, 73, 74, 75, 327 [Flur 55 in der Gemarkung Hilden] die im Besitz des Vorhabenträgers sind. Zum anderen gehören dazu die Flurstücke 67, 68, 69, 150, 154, 155 und 475, ebenfalls in Flur 55 der Gemarkung Hilden. Diese zusätzlichen Flächen müssen vom Vorhabenträger noch erworben werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine modellhafte Entwicklung des Bereiches. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll eine Solarsiedlung realisiert werden, die zusätzlich soziale Ziele wie das zielgruppenorientierte Bauen für Kinder und alte Menschen beinhaltet.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sollen ebenfalls erhöhte solare und ökologische Standards gelten. Insgesamt soll die Planung der nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklung dienen.

Vorhabenträger Herr Thorsten Spelter, Trillser Siepen 3, 40699 Erkrath.

Er hat sich bereits im o.g. Antrag zur Tragung der Kosten der Planung und aller erforderlichen Gutachten, der Errichtung und Finanzierung des Lärmschutzes für den gesamten Bereich und der für den Vorhaben- und Erschließungsplan notwendigen Erschließungsanlagen verpflichtet. Planungsträger ist das Büro Hamann | Stadtplaner + Architekten, Köln.

zu 2.

Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über die Karnaper Straße (Mischfläche 5,50 m); Fußwege führen jedoch auch zur Diesterwegstraße.

In der Mitte des Gebietes liegt der zentrale Platz, an dem auch die gemeinschaftsorientierten Wohngebäude liegen.

Am westlichen Rand des Quartiers, entlang der Bahnlinie, liegt eine Kette von Atrium-Häusern, die mit ihren geschlossenen Wänden (zusätzlich zu einer Lärmschutzwand) lärmschützende Aufgaben übernehmen.

Die übrigen Einfamilienhäuser sind als Doppel- oder Reihenhäuser geplant. Diese sind so angeordnet, dass sie auf den Grundstücken der Nachbarn, die sich beteiligen wollen, fortgesetzt werden können.

Öffentliche und halböffentliche Räume

Der zentrale Platz des Quartiers dient mit einer baumbestandenen „Terrasse“ als allgemeiner Treffpunkt.

Zusätzlich gibt es Ruhezonen für ältere oder erholungssuchende Bewohner und Zonen, die den Bewegungsaktivitäten von Kindern und Jugendlichen dienen.

Lärmschutz

Auf der Gleisanlage fahren (Stand 1998, Quelle: TÜV Ecoplan) täglich ca.110 und nachts ca. 70 Güterzüge mit einer Standardlänge von 700 m und mit Geschwindigkeiten zwischen 80 und 100 km/h. Dieses führte zu Emissionspegeln von 73 und 74 dB(A) pro Richtung.

Inzwischen hat sich die Immissions-Situation für das Gebiet verschärft. Der Bau von Lärmschutzeinrichtungen entlang der DB-Trasse ist notwendiger als zuvor.

Vorgespräche mit dem Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz, Düsseldorf, haben für den Stand 1998 gezeigt, dass für die erforderliche Abschirmwirkung von ca.14 dB ein Wall von ca. 2 m und eine Lärmschutzwandhöhe von 5 m benötigt würden.

Ein neues Gutachten, das die aktuellen Emissionen berücksichtigt, wird erstellt.

In 5-6 m Entfernung steht die geschlossene Westwand der Atrium-Häuser, die ihre Bewohner zusätzlich vor Lärm schützt. Der Streifen zwischen der Lärmschutzwand und der Bebauung kann für die Aufnahme zusätzlicher Photovoltaik-Elemente, thermischer Sonnenkollektoren oder intensiver ökologischer Ausgleichsmaßnahmen eingesetzt werden.

Bebauung

Den Grundstock des Wohnquartiers bilden Atrium-, Doppel- und Reihenhäuser zur Versorgung von Familien.

Alle Häuser sind durchgängig barrierefrei, die Grundrisse hierarchiefrei, die Treppen sind einläufig und haben ein geringes Steigungsmaß. Damit sollen die Häuser die Fähigkeit zum „Mitaltern“ bekommen.

Für alle Gebäude gelten die Grundsätze der 50 modellhaften Solarsiedlungen in NRW. Alle sind als Passivhäuser konzipiert.

- 7 zweigeschossige Atrium-Häuser:
- 4 zweigeschossige Doppelhäuser (auf den Flurstücken 67 + 68)
- 5 Reihenhäuser auf eigenen Flächen / 3 auf benachbarten Grundstücken
- 3 Einzelhäuser (auf benachbarten Grundstücken)

Mit den Anliegern, die Flächen außerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes besitzen, wird gesprochen. Die exakte Form der Bebauung auf diesen Flächen wird sich jedoch erst im Laufe des Verfahrens ergeben.

Neben der Priorität der Versorgung von Familien mit Kindern liegt das Schwergewicht auf der „Zielgruppe“ alte Menschen: Ein Gebäude am zentralen Platz ist als „Gemeinschaftliches Wohnen für Senioren“ gedacht, ein weiteres als „Mehrgenerationen-Wohnen“. Für diese Wohnformen werden im Laufe des Verfahrens Träger gesucht.

Ökologischer Ausgleich:

Ein möglichst umfassender ökologischer Ausgleich im Plangebiet wird angestrebt. Dieser wird Gegenstand des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sein.

Für die detaillierte Programmatik des Projektes und die Fördermodalitäten wird auf die Projektbeschreibung (Anlage 2 zum Antrag vom 12.11.08, Sitzungsvorlage Nr. 61/245) verwiesen.

[Hinweis: Die Vorlage wurde inhaltlich durch das Büro Hamann, Stadtplaner+Architekten, Köln, erstellt.

Der Vorhabenträger verfügt derzeit noch nicht über alle für die Umsetzung seines Vorhabens erforderlichen Grundstücke. Im Laufe des Planaufstellungsverfahrens muss die Verfügungsberechtig-

gung über alle notwendigen Grundstücke durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden, um das Verfahren abschließen zu können.
Dies ist aus Sicht der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.]

Günter Scheib