

Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben –und Erschließungsplanes

für die Liegenschaft Schwanenstraße 15-17, in 40721 Hilden
Gemarkung Hilden, Flur 58, Flurstücke 95,98,923,926,928,929,930 und 931.

Die Familie Frauenhof ist an uns herangetreten, um für die, seit mehreren Generationen in Familienbesitz befindliche Liegenschaft, Schwanenstraße 15-17, unter Berücksichtigung des speziellen innerstädtischen Standortes, ein neues Planungs- resp. Bebauungskonzept zu entwickeln und zu realisieren.

Für die oben genannten Flurstücke ist im Sinne des einzureichenden Antrages auf Aufstellung eines Vorhaben und Erschließungsplanes ein zusammenhängendes Baurecht zu erwirken.

Planungskonzept

Folgendes Planungskonzept ist Grundlage unseres Antrages :

Dem Umfeld, dem innerstädtischen Standort und dem derzeitigen Charakter der Liegenschaft entsprechend, sieht unser Konzept eine aufgelockerte Bebauung mit dreigeschossigen Einzelhäusern vor, die sich in das Umfeld und in die unmittelbare Anbindung an die Itter einfügen.

Es handelt sich um fünf Stadthäuser (Solitäre) mit je drei Wohneinheiten. Des Weiteren ist ein abgestufter, der Nachbarbebauung angepasster Baukörper geplant, der die Bebauung entlang der Schwanenstraße ergänzt. Mit der Baumaßnahme werden insgesamt 19 Wohneinheiten entstehen.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu dem historischen Umfeld / Stadtkern, sehen wir eine schlichte kubische Bebauung im Sinne des Bauhausstiles vor, die nicht in Konkurrenz zum vorhandenen Fachwerk tritt, sondern sich zurückhaltend in das Gesamterscheinungsbild einfügt und somit das städtebauliche Gefüge abrundet.

Unser Planungskonzept sieht im Sinne des nachhaltigen Bauens alle Faktoren eines Niedrig –Energie- Standards vor.

Erschließung

Sämtliche Erschließungsstrukturen lassen sich für die Neubaumaßnahme über die Schwanenstraße und den Schwanenplatz realisieren.

Durch den bereits bestehenden städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und dem Eigentümer der Liegenschaft Schwanenplatz Nr. 2-6 ist die Nutzung der bereits vorhanden Tiefgaragen-Zu- und Abfahrt am Schwanenplatz und der damit gewährleisteten unmittelbaren Anbindungsmöglichkeit für oben besagte Liegenschaft

gesichert. Dementsprechend sieht unser Konzept die Erstellung einer Tiefgarage angrenzend an den Schwanenplatz in ausreichender Größe vor.

Unser internes Erschließungskonzept für das Areal Schwanenstraße 15-17 ist hauptsächlich auf Fußläufigkeit ausgelegt. Nach Abklärung mit Feuerwehr und vorbeugendem Brandschutz ist die notwendige Befahrbarkeit für Feuerwehr, Rettungswagen und dementsprechend auch Müllabfuhr in der Planung berücksichtigt und gewährleistet.

Itternähe / Topographie / Hochwasserereignis

Durch den Bergisch Rheinischen Wasserverband wurde uns die Wasserspiegellage für das 100-jährliche Hochwasser -Ereignis im Planungsgebiet mitgeteilt. Das gewachsene Geländeniveau des gesamt Areals liegt über dieser Marke. Dieses wurde anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins mit dem BRW und der Unteren Wasserbehörde geprüft, so dass besagtes Gelände nicht als Überflutungsgebiet einzustufen ist.

OK. FFB der Neubauten wird dementsprechend festgelegt.

In diesem Zusammenhang wurde die Abhängigkeit der geplanten Bebauung zu der Uferböschung in Bezug auf Abstand und Höhe abgestimmt und abgeklärt, so dass die von uns gewählte Positionierung der Baukörper den Auflagen und Bestimmungen dieser Behördenstellen entspricht.

Auf vorangehender Aussage basiert das diesem Schreiben beiliegende Planungskonzept , Lageplan Stand 21.06.2010, M 1:250

Düsseldorf, den 21.06.2010

Anlage: Anschreiben
 Auszug aus der Flurkarte o. Maßstab
 Lageplan / Dachaufsicht M 1:500 Stand 21.06.2010
 Lageplan M 1:250 Stand 21.06.2010
 Modellfotos