

Erläuterungen (Kurzform) zu den städtebaulichen Vorentwürfen der Verwaltung (Entwürfe A und C) und der Firma BF-Bau Blang (Entwurf B) zum Bebauungsplan Nr. 165A

Entwurf A ist der Entwurf, der im Jahr 2007 als Verfahrensgrundlage beschlossen wurde. Er enthält alle vom STEA geforderten Elemente und wurde lediglich um die Grundstücke Walder Straße 8 und 10 erweitert.

Die Entwurfs-Planung sieht die Errichtung von II- und III geschossigen Baukörpern in offener Bauweise vor. Dadurch soll Wohnraum für ca. 60 bis 70 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Die Baukörper sind kürzer als 50m und bilden keinen geschlossenen Riegel. Damit wird eine bessere Durchlüftung des Wohnquartiers erreicht. Gleichzeitig wird die kleine Zahl der Wohneinheiten pro Haus dazu beitragen, den einzelnen Häusern im gesamten Neubaugebiet einen individuellen Anstrich zu geben und damit für eine hohe Wohnqualität in diesem innerstädtischen Viertel sorgen.

Die Baukörper an der Walderstraße (III Geschosse) erhalten eine Dachform (Zeltdach), die den Gebäuden im Einmündungsbereich der Planstrasse eine Art Turmcharakter verleiht und als Eingangspforte in das geplante Neubaugebiet darstellt. Die II-geschossigen Gebäude entlang der Planstraße erhalten Satteldächer mit Traufstellung zur Straße. Die Dachgeschosse erhalten Ausbaumöglichkeiten.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Planstraße, die im rechten Winkel von der Walderstraße aus ca. 45m weit ins Plangebiet führt. Danach erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche, verbunden mit Biegung nach Westen. Ab hier teilt sich die Verkehrsfläche in 2 Fahrtrassen und einen als Grünfläche zu gestaltenden Mittelstreifen auf, um letztendlich in einen großzügig dimensionierten Wendebereich zu münden. Die einzelnen Fahrbahnen in der Wendeanlage werden in diesem Bereich auf 4m reduziert. Die Grünfläche vermittelt einerseits dem Wohngebiet einen großzügigen Platzcharakter und dient andererseits als Versickerungsfläche für die Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist an einen Ausbau in Form einer verkehrsberuhigten Mischfläche gedacht.

Die Wendeanlage befindet sich bereits auf dem Grundstück des Krankenhauses sowie mit einem 3m breiten Streifen auf dem Grundstück Kirchhofstraße 15. Hierdurch wird für den Bereich des St. Josef-Krankenhauses eine zusätzliche Erschließungsoption geschaffen (siehe auch B-Plan Nr. 165B).

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Tiefgaragen. Diese werden über Zufahrten von der Walder Strasse und der Planstrasse (je 2) aus erreicht und decken den erforderlichen Stellplatzbedarf von je 2 Baukörpern ab.

Durch Festsetzung der Firshöhen (max. FH 67,0 ü. NN bzw. max. FH 70,0 ü. NN) wird eine Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandene Umgebungsbebauung angestrebt. Für diese Bereiche gelten dann eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 bzw. 1,2.

Auf den neu hinzu gekommenen Grundstücken im Westen des Plangebietes sind zwei I-geschossige Einfamilienhäuser so geplant, dass sie über eine private Stichstraße von der neuen Erschließungsstraße abzweigend erreicht werden können. Der bestehende alte Baumbestand ist nicht gefährdet. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch geschaffen.

Entwurf B ist der Entwurf der Firma BF Bau Blang. Die folgenden für einen Vergleich der Entwürfe ausschlaggebenden Erläuterungen sind weitgehend und wortgleich der Entwurfsbegründung entnommen, die mit allen 25 Seiten dieser Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügt ist.

Entwurf B sieht [im gesamten Plangebiet] die Errichtung einer überwiegend III-geschossigen Bebauung vor. Im Bereich unmittelbar an der Walder Straße soll jedoch auch ein viergeschossiges Wohngebäude errichtet werden. Durch die Anlage von Tiefgaragen soll die Parkraumsituation im Plangebiet gelöst werden.

Die Bebauung soll entlang der Walder Straße ausgerichtet werden und hier zur Straße hin eine Raumkante ausbilden. Im Westen sowie im Osten sollen zwei Erschließungsstraßen von der Walder Straße in das Plangebiet geführt werden, wodurch die rückwärtigen Wohngebäude erschlossen werden sollen. Insgesamt soll durch das Konzept eine Bebauung der Grundstücke in insgesamt drei Gebäudereihen parallel zur Walder Straße realisiert werden können.

Die zwei Erschließungsstraßen sind erforderlich, um eine direkte Anbindung zu den jeweiligen Tiefgaragen zu ermöglichen und so kurze Wege im Plangebiet zu ermöglichen...

Eine private Erschließungsstraße soll den östlichen Bereich des Plangebietes erschließen [Grundstücksanteil BF Bau Blang] und eine zweite und öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage soll den westlichen Teil des Plangebietes erschließen.

Durch die vorgesehene Erschließung ist auch eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes umsetzbar.

Auf eine durchgängige Erschließung, welche im Süden an die Verkehrsflächen des Krankenhauses anbindet, soll verzichtet werden, um keinen Durchgangsverkehr im Plangebiet zu generieren.

Insgesamt ist im Plangebiet Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die einzelnen Gebäuderiegel können eine Länge von 50m erreichen bzw. diese Länge leicht überschreiten. Somit soll entsprechend der Entwurfsintention eine geschlossene Bauweise im Plangebiet verfolgt werden.

Gleichzeitig soll eine Bebauung im Plangebiet verfolgt werden, bei der ausreichend Freiflächen geschaffen werden, welche gärtnerisch genutzt werden [private Grünflächen].

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Eine Festsetzung der max. Firsthöhen der Gebäude soll im weiteren Verfahren erfolgen.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird bei ca. 100 liegen, wenn der gleiche Berechnungsschlüssel wie bei den beiden Entwürfen A und C angewendet wird (100qm Bruttogeschossfläche gleich eine Wohneinheit).

Die sich im Südwesten des Plangebietes befindliche Rotbuche wird in Folge der geplanten Bebauung weichen müssen.]

Entwurf C ist ebenfalls ein Entwurf der Verwaltung. Er wurde erstellt, um die Einbeziehung der Grundstücke Walder Straße 8 und 10 planerisch nicht wie ein „Anhängsel“ aussehen zu lassen, sondern diese als Teil des Gesamtentwurfes zu betrachten.

Die Entwurfs-Planung sieht die Errichtung von überwiegend II-geschossigen Baukörpern mit ausbaubarem Dachgeschoss in offener Bauweise vor. Dadurch soll – genau wie bei Entwurf A - Wohnraum für ca. 60 bis 70 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Die Baukörper im Bereich der Walderstraße mit ihren Zeltdachformen erhalten eine III-Geschossigkeit, sind also identisch mit denen aus Entwurf A. Die anderen

Satteldächer aller Baukörper im Geschosswohnungsbau erhalten an den Giebelseiten eine Walmdachfläche

Wie beim Entwurf A werden auch hier durch Festsetzung der Firsthöhen (max. FH 67,0 ü. NN bzw. max. FH 70,0 ü. NN) eine Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandene Umgebungsbebauung angestrebt und die gleichen Nutzungsziffern (GRZ und GFZ) erreicht.

Die verkehrliche Aufschließung des Plangebietes erfolgt ebenfalls nach gleichem „Muster“ wie beim Entwurf A, d.h. von der Walderstraße zweigt rechtwinklig eine Straße in Richtung Süden ab. Durch Abbiegung der Planstraße unter 45 Grad nach Westen über eine Länge von ca. 50m entsteht im Plangebiet ein dreieckiger Platz, um den herum die Baukörper parallel zum Straßenverlauf angeordnet sind. Es entsteht dadurch der Eindruck von städtebaulicher Weite und gleichzeitiger räumlicher Geschlossenheit, was dem gesamten Ensemble ein Gefühl urbaner Geborgenheit verleiht. Gegenüber dem Vorschlag A ist der Anteil an Verkehrsfläche erst einmal geringer, da der weiter nach Süden führende Straßenstich zunächst nicht erforderlich ist. Er wird erst benötigt, wenn die südlich angrenzenden Grundstücke mittels eines eventuellen weiteren Planverfahren zur Diskussion gestellt werden.

Der Entwurf C könnte ausgewählt werden, wenn eine über das schon hohe Niveau des Entwurfes A hinausgehende gesteigerte städtebauliche Qualität das zukünftige Quartier auszeichnen soll.

Beide Verwaltungsentwürfe enthalten die seinerzeit vom STEA geforderten Elemente. Besonders wichtig ist dabei, sich die Möglichkeit offen zu halten, die südlich und östlich (Krankenhaus) angrenzenden Grundstücke verkehrstechnisch später einmal anbinden zu können.

Hilden, im Februar 2011