



Hilden

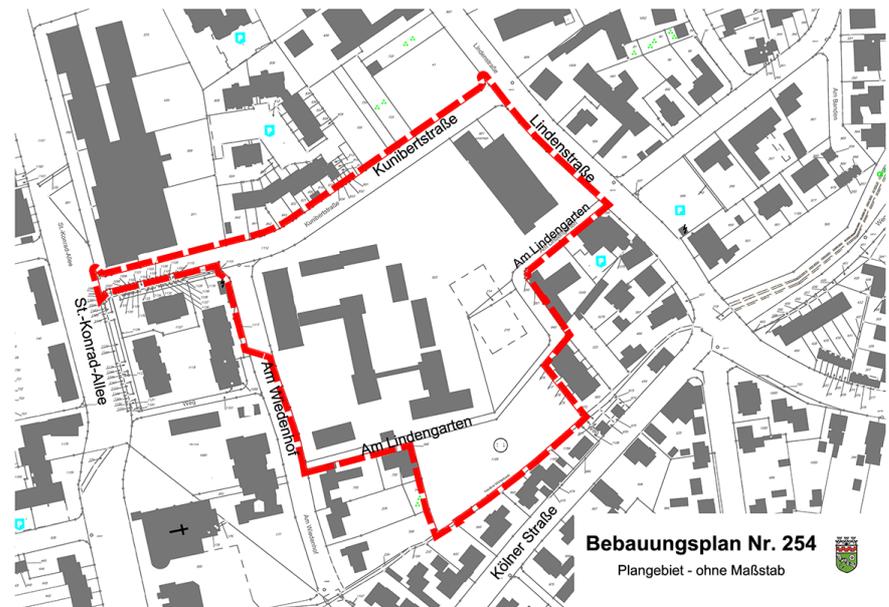
STADT HILDEN

Bebauungsplan Nr. 254

für den Bereich

Kunibertstraße / Lindenstraße / Am Wiedenhof
(Quartier Albert-Schweitzer-Schule)

Begründung zum Entwurf (Teil A)



Planungsbüro

MEURER ARCHITEKTEN | STADTPLANER | INGENIEURE PG
BURGSTRASSE 5 | 60316 FRANKFURT AM MAIN | WWW.MEURER-ARCHITEKTEN.COM

12.03.2014

Inhaltsverzeichnis

A.1.0	Einleitung	4
A.1.1	Rechtsgrundlage	4
A.1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	4
A.1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
A.1.2.2	Entwicklung	5
A.1.2.3	Beschreibung des Gebietes	5
A.1.3	Bisheriges Planungsrecht	7
A.1.3.1	Regionalplan	7
A.1.3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
A.1.3.3	Verhältnis zu anderen Planungen	8
A.1.4	Anlass des Aufstellungsverfahrens	8
A.1.5	Verfahrensschritte bis zum Offenlagebeschluss	9
A.1.6	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung	9
A.1.7	Erforderlichkeit	9
A.2.0	Städtebauliches Konzept	11
A.2.1	Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes	11
A.2.2	Planungsalternativen	15
A.2.3	Grün- und Freiflächenkonzept	18
A.3.0	Planinhalte und Festsetzungen	19
A.3.1	Bebauung	19
A.3.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
A.3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
A.3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
A.3.1.4	Höhe und Stellung baulicher Anlagen	20
A.3.1.5	Bedingtes Baurecht	22
A.3.1.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	22
A.3.2	Verkehr	23
A.3.3	Grün- und Freiraum	27
A.3.4	Sonstige Umweltbelange	29
A.3.5	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	30
A.3.5.1	Fassadengestaltung	31
A.3.5.2	Dachform und Dachneigung	31
A.3.5.3.	Dacheindeckungen und Dachaufbauten	32
A.3.5.4	Gestaltung nicht überbaubarer Flächen	32

A.3.5.5	Festsetzungen zur Versiegelung nicht überbaubarer Flächen und zur Versickerung des Niederschlagswasser	32
A.3.6	Kennzeichnung von Flächen	33
A.3.7	Textliche Hinweise im Bebauungsplan	33
A.4.0	Umweltbericht Teil B der Begründung	35
A.5.0	Zusammenfassung	35
A.5.1	Maßnahmen zur Verwirklichung	35
A.5.1.1	Bodenordnung und Entschädigung	35
A.5.1.2	Erschließung	35
A.5.1.3	Ver- und Entsorgung	35
A.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	37
A.5.3	Kosten und Finanzierung	37
A.5.4	Flächenbilanz und städtebauliche Zahlenwerte	38
A.5.5	Quellenangaben	38
A.5.6	Erläuterung der Abkürzungen	39

A.1.0 Einleitung

A.1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. 2000 S.256), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GV. NRW. 2013 S.142)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Elften Änderungsgesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 und Art. 4 Abs. 100 G zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 7. 8. 2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. 2. 2012 (BGBl. I S. 212)

Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003

A.1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

A.1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Hilden liegt im Kreis Mettmann, ca. 13 km südöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf im Ballungsraum.

Das Plangebiet liegt ca. 1,3 km südlich des Hildener Stadtzentrums im Stadtteil Hilden-Süd. Das Plangebiet wird begrenzt von den Straßen Am Wiedenhof, Kunibertstraße, Lindenstraße, der Straße Am Lindengarten und dem Garather Mühlenbach. Der Geltungsbereich schließt die Kunibertstraße ein (Aufstellungsbeschluss vom 29.08.2012).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 214,218,921,922,940,1112, 1188 und 1117 sowie Teile des Flurstücks 1114 (die westliche Grenze verläuft im Bereich des fußläufigen Teils der Straße Am Wiedenhof quer durch das Flurstück 1114 sowie entlang seiner westlichen Grenze) in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Das festgesetzte Plangebiet hat eine Größe von 29.959 qm, die sich folgendermaßen gliedert:

Nettobauland:	17.114 qm
Verkehrsflächen:	7.144 qm
Grünflächen:	5.701 qm

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Hilden. Das Grundstück Kunibertstraße 8 (Flurstück 921, Flur 62) mit dem darauf befindlichen Vereinsheim ist im Erbbaurecht an den betreibenden Sportverein verpachtet.

Im ersten Halbjahr 2012 wurde ein Städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule durchgeführt (weitere Informationen hierzu siehe Kapitel A.2.2). Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.08.2012 wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 254 gegenüber dem Wettbewerbsgebiet verkleinert. Die an das im Eigentum der Stadt befindliche Plangebiet angrenzenden privaten Wohngrundstücke sollen im Bebauungsplan nicht überplant werden. Hingegen wurde die Kunibertstraße in das Plangebiet aufgenommen, um die für den Straßenverkehr nicht erforderlichen Flächen für das Baugebiet zu gewinnen und die Straßenbegrenzungslinien der Kunibertstraße festzulegen. Dadurch können auch im Hinblick auf spätere beitragsrechtliche Abrechnungsverfahren die Anforderungen gemäß § 125 BauGB an die Herstellung von Erschließungsstraßen erfüllt werden.

A.1.2.2 Entwicklung

Trotz der Nähe zum Stadtzentrum handelt es sich um ein relativ junges Stadtquartier, das erst nach dem II. Weltkrieg baulich erschlossen wurde.

Bis Mitte der 1950er Jahre des 20. Jahrhunderts war das Gebiet zwischen der Richrather Straße im Westen und der Lindenstraße im Osten durch Landwirtschaft und Obstanbau geprägt. Es gab keine Bebauung außer der Essenzfabrik Reinartz (Lindenstraße 20). Mitte der 50er bis Mitte der 60er Jahre entstanden die Sankt-Konrad-Allee, die Kunibert- und die Dagobertstraße, der Gerhart-Hauptmann-Hof (1951) mit den jeweils angrenzenden Wohnbebauungen. Auch die Albert-Schweitzer-Schule und die Fabricius-Sporthalle, die katholische Kirche Sankt Konrad und die evangelische Erlöser-Kirche wurden in dieser Zeit errichtet.

Anfang bis Mitte der 70er Jahre wurde das Ladenzentrum an der Sankt-Konrad-Allee mit den dazugehörigen Wohnhochhäusern gebaut. In den 80er und 90er Jahren entstand die Wohnbebauung auf der Nordseite der Kunibertstraße sowie die Bebauung der Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) auf dem Gelände des ehemaligen Verkehrsübungsplatzes (Ecke Sankt-Konrad-Allee / Kunibert-Straße).

A.1.2.3 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule mit Sporthalle, die südlich angrenzenden Grünanlagen und die nördlich angrenzende Kunibertstraße. Die Albert-Schweitzer-Schule ist aufgegeben worden. Die Gebäude der leer stehenden Albert-Schweitzer-Schule werden derzeit teilweise für soziale und sportliche Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt. Das Aula-Gebäude beherbergt einen italienischen und einen marokkanischen Verein und einen Tanzsportclub. Einige Klassenräume des Hauptgebäudes werden tagsüber durch die VHS Hilden-Haan genutzt. Der Naturwissenschaftliche Trakt dient der Nutzung durch den Marokkanischen Freundeskreis Hilden e.V. als Vereinsheim und Gebetsraum. Das Vereinsheim wird durch den TuS 96 Hilden e.V. genutzt. Die Fabricius-Sporthalle an der Lindenstraße ist im Februar 2013 abgerissen worden. Die Bausubstanz der Schulgebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen an Energieeinsparverordnung, technische Regeln und Wirtschaftlichkeit. Der Keller des Naturwissenschaftlichen Trakts ist als Bunkeranlage ausgeführt, deren Nutzung jedoch schon vor mehreren Jahren aufgegeben wurde. Eine Sanierung und Umnutzung wäre unwirtschaftlich. Die Grünflächen des Schulgeländes sind momentan nicht öffentlich zugänglich.

Die Erschließung erfolgt über die Lindenstraße, Kunibertstraße und Am Wiedenhof, wobei die Straße Am Wiedenhof keine Durchgangsstraße darstellt. Der innere Bereich wird für Anlieger von Osten und Westen durch die Zweistichstraße Am Lindengarten erschlossen. Die Verbindung zwischen den Stichwegen ist abgepollert, dient Fußgängern und Radfahrern und ist nur für Pflegemaßnahmen mit Kraftfahrzeugen befahrbar.

Noch in Laufnähe zum Stadtzentrum gelegen, verfügt das Plangebiet über eine gute ÖPNV-Anbindung. Der S-Bahn-Haltepunkt Hilden-Süd liegt lediglich 600-700 m entfernt. An der Richrather Straße, am Lindenplatz sowie an der Lindenstraße befinden sich zudem Haltestellen der Buslinien 741,781 und 785.

Die Grünflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule sowie die angrenzende öffentliche Fläche mit Kinderspielplatz stellen in diesem Bereich eine bedeutende Grün- und Freifläche dar. Eine wichtige Freiraumvernetzung bildet der benachbarte Grünzug entlang des Garather Mühlenbachs östlich und südlich des Plangebiets.

Der Baumbestand ist sehr umfangreich. Vor allem im nördlichen Teil, am Garather Mühlenbach sowie entlang der Kunibertstraße gibt es zahlreiche aufgrund ihres ökologischen Wertes und ihrer Vitalität „schutzwürdige“ und „erhaltenswerte“ Bäume. Aufgrund ihrer Größe, ihres Wuchses und ihres Standortes sind sie prägend für das Gebiet. Neben den im Baumbestandsplan gekennzeichneten Bäumen sind etliche weitere Laubbäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden unter Schutz gestellt.

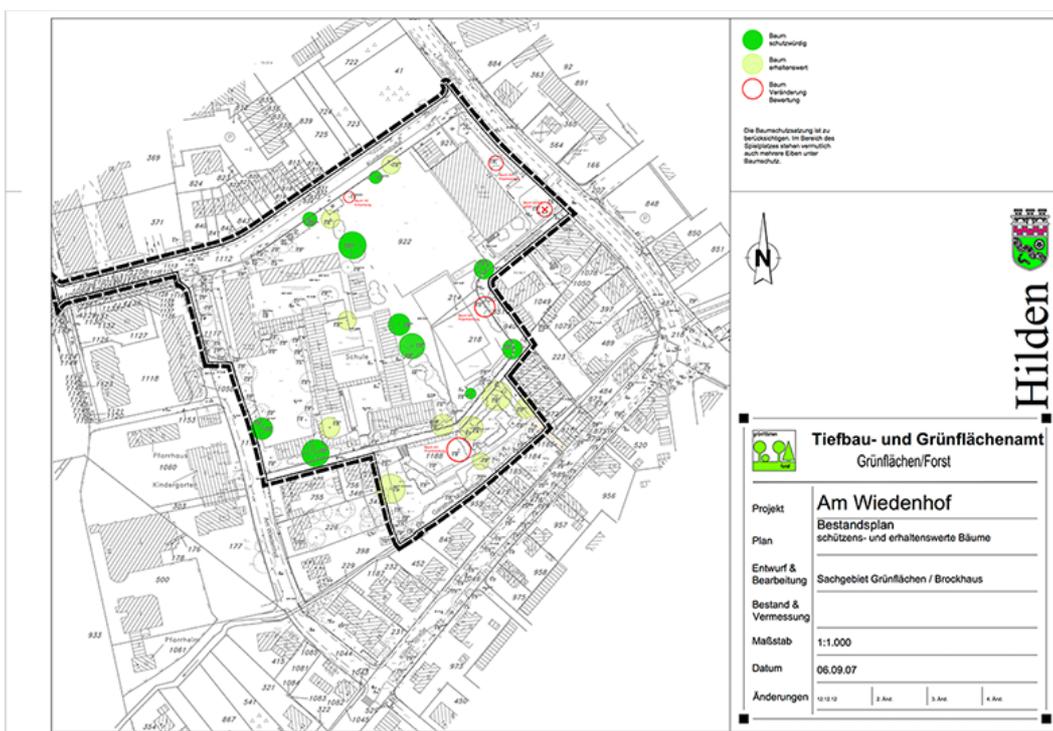


Abbildung 1: Baumbewertung

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule sind aus bauhistorischer Sicht unbedeutend und stehen nicht unter Denkmalschutz.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist im Umfeld des Geländes das Gebäude Lindenstraße 20 (Essenzfabrik Reinartz) zu nennen, das seit Ende 2007 in die Denkmalliste der Stadt Hilden eingetragen ist.

Das Plangebiet ist in das Siedlungsgefüge der Stadt Hilden integriert. In seinem Umfeld überwiegt die Wohnnutzung in der für Hilden typischen Mischung aus Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude besitzen in der

Regel zwei Vollgeschosse, an der nördlichen und südlichen Sankt-Konrad-Allee befindet sich auch dreigeschossige Bebauung. Die Gebäude an der Kunibertstraße verfügen teilweise über vier Vollgeschosse, sie stellen jedoch, wie die Wohnhochhäuser an der Sankt-Konrad-Allee, Ausnahmen dar. Neben der Wohnbebauung befinden sich im Umfeld des Plangebietes auch Sonderbauten wie eine Kirche, Kindergärten und ein Ladenzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Ladenzeile an der Sankt-Konrad-Allee (Drogeriemarkt, Bäckerei, Restaurant, Wochenmarkt etc.) in unmittelbarer Nähe sowie in weniger als 600 m Luftlinie Entfernung in Form der Supermärkte an der Richrather Straße.

Kindergärten, Grundschulen und das Schulzentrum Holterhöfchen sind ebenso wie eine Zweigstelle der Sparkasse Hilden•Ratingen•Velbert in fußläufiger Entfernung.

A.1.3 Bisheriges Planungsrecht

Für das Areal liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan und auch kein übergeleiteter Durchführungsplan vor.

A.1.3.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen

A.1.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/ Am Wiedenhof entwickelt werden kann, wird in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan geändert:

- 29.08.2012 Aufstellungsbeschluss
- 11.10.2012 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 17.01.2013 Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 22.03.2013 – 26.04.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 10.07.2013 Offenlagebeschluss
- 11.07.2013 Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses
- 22.07.2013 - 16.09.2013
Offenlage
- 19.07.2013 - 30.08.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche für Schul- bzw. Sportzwecke“ sowie als „Grünfläche“ und „Kinderspielplatz“ dargestellt. Das Wohngebiet im Südwesten sowie im Südosten ist als „Wohngebiet“ dargestellt. Durch die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die nicht mehr benötigten Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) und eine Grünfläche in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung innerstädtischen Wohnraums.

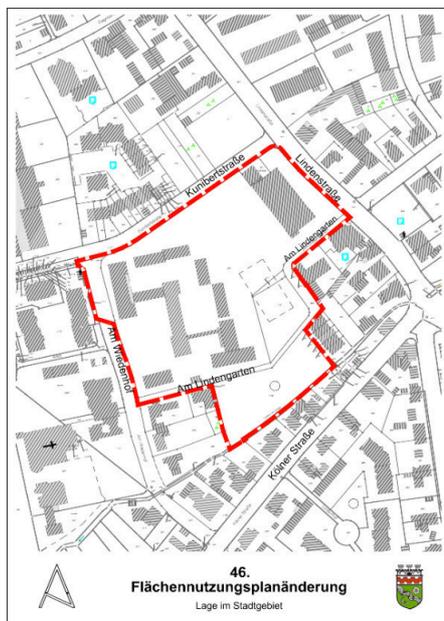


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet 46. Flächennutzungsplanänderung

Eine ausführliche Beschreibung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Verfahrens erfolgt in der Begründung zum Flächennutzungsplan.

A.1.3.3 Verhältnis zu anderen Planungen

Es existiert ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu folgenden benachbarten Bebauungsplänen:

Nördlich des Plangebiets zwischen Kunibertstraße, Dagobertstraße, Sankt-Konrad-Allee und Lindenstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 100 aus dem Jahr 1967. Dieser weist in seinem Geltungsbereich zwei Kerngebiete aus. Das Kerngebiet wird heute durch die Ladenzeile und die Wohnhochhäuser an der Sankt-Konrad-Allee eingenommen, das östliche wird durch Wohnbebauung, einen Gartenbaubetrieb, eine Sparkasse und eine Fabrik geprägt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden 2001 in den MK-Gebieten von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Im Westen, Süden und Osten des Plangebiets grenzen Gebiete an, die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Südlich der Kölner Straße weist der Bebauungsplan Nr. 151 aus dem Jahr 1991 ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung aus.

A.1.4 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Es handelt sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 für den Geltungsbereich Kunibertstraße / Lindenstraße / Am Wiedenhof (Quartier Albert-Schweitzer-Schule).

Der qualifizierte Bebauungsplan wird aufgestellt, da im Stadtteil Hilden Süd die Albert-Schweitzer-Schule aufgegeben wurde. Das Grundstück ist für den Stadtteil wichtig und verfügt durch den attraktiven Baumbestand sowie den Grünzug entlang des Garather Mühlenbachs über außerordentliche Freiraumqualitäten. Auf Grund des akuten Wohnraumbedarfs soll das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

A.1.5 Verfahrensschritte bis zum Offenlagebeschluss

Bisherige Verfahrensschritte:

- 19.09.2012 Aufstellungsbeschluss
- 11.10.2012 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 17.01.2013 Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 22.03.2013 – 26.04.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 10.07.2013 Offenlagebeschluss
- 11.07.2013 Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses
- 22.07.2013 - 16.09.2013
Offenlage
- 19.07.2013 - 30.08.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

A.1.6 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan setzt als verbindlicher Bauleitplan für den Geltungsbereich Kunibertstraße / Lindenstraße / Am Wiedenhof (Quartier Albert-Schweitzer-Schule) die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit fest. Ebenso sollen wirtschaftliche, soziale und umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden, die der späteren Stadtentwicklung und der Bestandssituation zuträglich sind und ein allgemein ungestörtes Wohnen ermöglichen. Die Umgebung des Planungsbereiches bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung sowie die große Grünanlage die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die im Gebiet vorherrschende Bebauung (kleinteiliger und verdichteter Reihen- und Einfamilienhausbau, Mehrfamiliengeschosswohnungsbau mit bis zu 4 Geschossen) anlehnen und somit die vorhandenen stadträumlichen Qualitäten stärken. Durch die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung sollen der Wohnqualität abträgliche Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden.

Die Stadt Hilden ist bestrebt, mit dem zu beplanenden 2,99 ha großen Grundstück das Angebot an Baugrundstücken in innerstädtischer und zentrumsnaher Lage zu vergrößern, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu bedienen und somit Bevölkerungsverluste zu verhindern. Die Stadt zeigt mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und dessen Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen ihren planerischen Willen zur baulichen Entwicklung.

A.1.7 Erforderlichkeit

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist an die Erforderlichkeit der Planung gebunden: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§1 (3) Nr. 1 BauGB). Die Neuausweisung des Baugebietes für Wohnnutzung des Bebauungsplan Nr. 254 ist quantitativ notwendig.

„Die Stadtverwaltung Hilden stellt sich den komplexen Fragestellungen der zukünftig angemessenen Siedlungsentwicklung, um die Standortqualitäten der Stadt für ihre Bewohner und Zuziehenden zu sichern und zu stärken.“ (Schulten, 2010, Seite 11) Daher wurde 2010 im Auftrag der Stadt Hilden ein „Strategisches Stadtentwicklungskonzept“ von der Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation aus Düsseldorf erarbeitet. Dieses Gutachten macht strategische Aussagen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Wohnbebauung in Hilden:

„Die Nähe zu Düsseldorf hat eine große Bedeutung für die Entwicklung der

Bevölkerungszahl von Kommunen der Region. Insgesamt hat die Stadt Hilden eine vergleichsweise positive Ausgangslage bei Betrachtung der Wanderungssalden. Hilden verliert Einwohner in den Altersgruppen der klassischen „Ausbildungswanderung“, hat eine vergleichsweise schwächere Entwicklung bei den 30- bis 49-jährigen und ist attraktiv für die Altersgruppe der „jungen Senioren“. Der Wohnungsmarkt der Stadt Hilden wird sich den demografischen Rahmenbedingungen anpassen müssen. Neu- und Umbaumaßnahmen werden erforderlich sein. [...]

Durch den bereits hohen Versiegelungsgrad der Stadtfläche sind die Möglichkeiten Hildens begrenzt, noch in expansivem Umfang Bauflächen auszuweisen.“ (Schulten, 2010, Seite 25)

Somit ergibt sich die Erfordernis der Innenverdichtung. Die Bebauung des Plangebietes ist zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs in Hilden vorgesehen. Es wird als städtebaulich sinnvoll und nachhaltig angesehen, innerstädtische Flächen wie das Plangebiet, die bereits baulich genutzt sind, für die Deckung des Wohnraumbedarfs zu nutzen, anstatt baulich bisher nicht genutzte (landwirtschaftliche oder Wald-) Flächen anzugreifen.

„Im Rahmen des [...] Strategischen Stadtentwicklungskonzepts erfolgte nicht nur eine Einschätzung des Bestandes, sondern insbesondere von noch vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen. In Abstimmung mit der Stadt Hilden wurden die zu untersuchenden Flächen festgelegt [...]. Bis auf wenige Flächen stellen diese Flächen das insgesamt vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Hilden dar. [...] Es handelt sich insgesamt um 19 potenzielle Wohnbauflächen, auf denen insgesamt etwa 1450 Wohneinheiten realisiert werden könnten.“ (Schulten, 2010, Seite 76)

Anhand von „Flächensteckbriefen“ wurde ein „Standortcheck“ für eine Auswahl der Wohnbaupotenzialflächen durchgeführt:

1. Westliche Hofstraße / nördliche Karnaper Straße
2. Walder Straße / Dürerweg
3. Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße
4. Walder Straße / Kirchhofstraße / Stadtwerke
5. Am Strauch / Zur Verlach / Kölner Straße
6. Humboldtstraße / Zuckerbuckel
7. Lievenstraße / Kalstert
8. Westring / Meide
9. An den Linden / Ohligser Weg
10. Albert-Schweitzer-Schule
11. Bahnhofsallee / Benrather Straße

Für die Fläche der Albert-Schweitzer-Schule sprachen folgende Aspekte:

1. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Hilden und kann in vollem Umfang einer Neubebauung zugeführt werden.
2. Auf Grund der integrierten Lage weist die Fläche einen guten Versorgungsgrad für Familien und 1- und 2-Personen-Haushalte auf.
3. Die Bebauung der Fläche könnte relativ kurzfristig und in einem Bauabschnitt erfolgen.
4. Wirtschaftliche Kostenbilanz

Daher gehört die Fläche zu den bevorzugt als Wohnbauflächen zu entwickelnden Bereichen in Hilden.

Die Anzahl der Wohneinheiten, die im strategischen Stadtentwicklungskonzept für die jeweiligen Baugebiete genannt werden, beruht auf einer typisierenden Betrachtung, nicht auf einer Durchplanung der Gebiete. Diese könnte in einem Strategischen Gutachten auf Stadtebene nicht geleistet werden. So wird auch im Stadtentwicklungskonzept dargestellt: „Die Betrachtung mit LEANkom® erfolgt

typisierend (u.a. Bebauungstypen, Siedlungstypen). Anhand von (zum Teil) vorliegenden ersten städtebaulichen Entwürfen und Bebauungskonzepten werden für jede Fläche Besonderheiten berücksichtigt. In dieser frühen Phase der Betrachtung (strategische Ebene der Stadtentwicklung) kann die letztendliche Bebauung der Fläche jedoch nicht mit letzter Genauigkeit vorhergesagt werden.“ (Frehn, Schulten, Steinberg, 2010, Seite 78). Die städtebauliche Dichte kann aus diesen Gründen nicht auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes festgelegt werden.

A.2.0 Städtebauliches Konzept

A.2.1 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes

Das Planungsgebiet in der Nähe der Hildener Innenstadt hat ein großes Potenzial zur innerstädtischen Entwicklung von Wohnbauflächen und Nachverdichtung des Stadtkörpers. Kennzeichnendes Merkmal des Areals ist neben seiner zentralen Lage der große schützenswerte Baumbestand.

Es ist zentrale Absicht der Planung, die bestehende Stadt mit dem neuen Quartier zu vernetzen, indem Wege weitergeführt werden. Andererseits wird eine wirtschaftliche Ausnutzung und Bebauung des attraktiven Quartiers vorgeschlagen. Der Baumbestand als ein wesentliches Qualitäts- und Identitätsmerkmal soll zumindest teilweise erhalten bleiben.

Die Entwurfsziele sind:

- die Schaffung einer prägnanten stadträumlichen Neufassung von Kunibertstraße, Am Wiedenhof und Lindenstraße;
- die langfristige Sicherung unterschiedlicher Wohnnutzungen und deren verträgliche Anordnung;
- Sicherung und Erweiterung der Grünanlage und Erhalt der Spielflächen am Garather Mühlbach;
- eine maßvolle Verdichtung der innenstadtnahen Wohnnutzung;
- Wohn-, private und öffentliche Freiflächennutzung sollen hier langfristig geschaffen und erhalten werden;

Hierzu wird eine an die Umgebungsbebauung angepasste, 2- 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Diese bildet städtebaulich markante Hofsituationen in den einzelnen Baufeldern, welche den Schutz der privaten Grünflächen zum Ziel haben.

Das vorliegende Konzept sieht eine offene, **Grüne Mitte** in Form einer Grünanlage vor, um die herum sich das neue Quartier bildet. Die neue Grünanlage integriert die Bestandsgrünfläche am Garather Mühlbach und entwickelt diese in Richtung Norden zur Quartiersmitte. In dieser Position ist die Grünfläche für das ganze Quartier wirksam. Die Spielflächen im südlichen Teil der Grünanlage werden erhalten bzw. erweitert.

Die Grünfläche ist im Westen und Norden von „Spielwegen“ gesäumt, welche das Angebot an freizeithlichen Beteiligungsmöglichkeiten erweitern. Diese können im Bedarfsfall auch von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden und sind für die Entsorgungsunternehmen zugänglich. Am WA 5 endet der östliche Teilbereich der Straße Am Lindengarten an der öffentlichen Grünfläche.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8 BNatSchG die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan mögliche Neubaumaßnahmen beziehen sich jedoch auf Flächen, die derzeit zu großen Teilen bebaut und versiegelt sind.



Abbildung 3: Überblendung Neubaumaßnahmen Bestand, Stand Januar 2013

Kompensationsmaßnahmen gelten gemäß Kapitel 6 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) ergänzend. (Siehe Kap. A.3.3 der Begründung)

Die Bebauungsstruktur besteht aus einzelnen Feldern, auf welchen eine breite Vielfalt unterschiedlicher Gebäudetypen um jeweils einen grünen Hof stehen. Das Erschließungsgerüst wird aus diesen Baufeldern gebildet und erschließt das Quartier durch verkehrsberuhigte Wohnwege. Zwei Wohnwege bedienen sich der Lage der Einfahrten der ehemaligen Straße Am Lindengarten. Ein Wohnweg wird am nördlichen Wendehammer der Straße Am Wiedenhof angeordnet. Die Kunibertstraße wird durch zwei Wohnwege an das neue Quartier angeschlossen. Eine Querung nördlich der Grünanlage durch motorisierten Individualverkehr wird ausgeschlossen.

Notwendige Stellplätze sind vorrangig auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Der ruhende Individualverkehr wird für den Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen organisiert, die innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden können. Die unterschiedlichen Arten der „Einfamilienhäuser“ (Reihenhäuser und Hausgruppen) verfügen über Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

In der Summe entsteht so ein ruhiges, durchgrüntes Quartier.

Die Typologie der vorgeschlagenen Gebäude ist breit angelegt. Zudem wird Wert auf die Flexibilität der einzelnen Typen hinsichtlich ihres Standorts innerhalb des Quartiers einerseits und der Position des Gebäudes auf dem Baufeld andererseits gelegt. So kann ein Baufeld beispielsweise nur mit einem Gebäudetyp besetzt sein, wie aber gleichfalls auch eine Durchmischung mit unterschiedlichen Typen umsetzbar ist. Diese Flexibilität ermöglicht eine Anpassung des Planungskonzepts an den Markt ohne die robuste Grundstruktur zu zerstören. Die Patiohäuser, welche die größten Grundstücksflächen (190m² / WE) beanspruchen und die größten Wohneinheiten darstellen, werden auf zwei Gebäudezeilen beschränkt. Hiermit soll der beabsichtigten Mischung der Gebäudetypen sowie der sozialen Mischung Rechnung getragen werden.

Insgesamt soll eine Mischung der im Folgenden näher erläuterten unterschiedlichen Gebäudetypen realisiert werden. Diese passt sich in das Umfeld ein und ermöglicht eine soziale Mischung. Wohnungen und Häuser verschiedener Größe berücksichtigen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse einer sozial gemischten Einwohnerschaft.

Die Gebäude gruppieren sich jeweils zu einem Geviert, in dessen Mitte eine Wegeaufweitung Raum für nachbarschaftliche Kontakte bietet. Die privaten Gartenflächen grenzen jeweils an diesen halböffentlichen Bereich. Es werden grundsätzlich nur solche Typen vorgeschlagen, welche auf die innerstädtische Lage in einer angemessenen Verdichtung reagieren können. Freistehende Einfamilienhäuser sind somit keine Option des Städtebaus an diesem Ort.

Folgende Gebäudetypen werden vorgeschlagen:

Patiohaus

Ein reihungsfähiger Einzelhaustyp, der in zwei Varianten gezeigt wird. Dabei ist der Wechsel zwischen dreigeschossigem Gebäudeteil und zweigeschossigem Bindeglied verantwortlich für eine rhythmisierte Straßen- und Gartenansicht. Der Typ verfügt über einen kleinen Hof (Patio) wie auch einen Gartenanteil vor und hinter dem Haus. Die Patiohäuser werden im WA 5 sowie am westlichen Stichweg „Am Lindengarten“ (Planstraße 7) angeordnet.



Abbildung 4: Vorentwurf Ansicht und Grundriss Patiohaus

Stadthaus Typ A und B

Dieser Gebäudetyp stellt eine besonders wirtschaftliche Lösung eines innerstädtischen Einfamilienhauses dar, da er nur einen sehr geringen Grundstücksanteil bezogen auf die Grundfläche des Gebäudes benötigt und andererseits den geringsten Fassadenanteil aller Typen aufweist. Als Split-Level-Typ entfaltet er zudem große innenräumliche Qualitäten.



Abbildung 5: Vorentwurf Ansicht und Grundriss Stadthaus
Beispiel Typ A

Geschosswohnen

Solche Typen ermöglichen ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen in einem Gebäude. Durch Integration eines Aufzugs können alle Ebenen barrierefrei erschlossen werden. So eignen sich diese Typen für vielfältige Aufgaben, etwa zur Aufnahme von Seniorenwohnungen, aber auch zur Schaffung eines breiten Wohnungsmixes mit Größen zwischen 60 und 110 qm Nutzfläche. Auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, welche verschiedene Projektgruppen in Hilden derzeit realisieren möchten, ist im Geschosswohnungsbau problemlos zu verwirklichen.

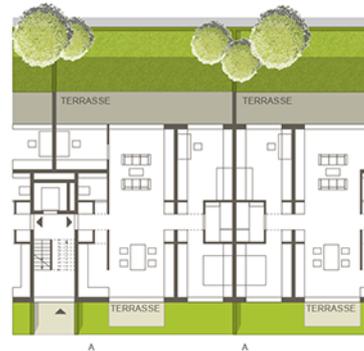


Abbildung 6: Vorentwurf Ansicht und Grundriss Geschosswohnen

Alle vorgeschlagenen Gebäudetypen verfügen entweder über einen Garten, eine Dachterrasse oder Balkon/Loggia, einen Hof oder alle Merkmale dieser Art. Liegen sie am Park, so sind sie mit ihren Aufenthaltsräumen in diesen orientiert.

Auf diese Weise erhält die Grünanlage eine Fassung und das Quartier eine Mitte.

Durch den modularen Aufbau der Makrostruktur (Baufelder) lässt sich das Quartier in einzelnen Schritten sukzessive entwickeln. Dabei stellen die Baufelder sinnvolle Realisierungsabschnitte dar, in denen die Tiefgaragen in einem dezentral angelegten Konzept, jeweils die Parkraumbedürfnisse der Geschosswohnungsbauten im Baufeld erfüllen. Die Parkraumbedürfnisse der Einfamilienhaustypen (Stadhäuser und Patiohäuser) werden durch oberirdische Stellplätze oder Garagen ebenfalls im jeweiligen Baufeld erfüllt.



Abbildung 7: Städtebaulicher Gestaltungsplan Stand März 2014

Für die Realisierung der Bebauung auf dem Baufeld WA5 ist eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen zu der Bestandsbebauung Lindengarten 1 erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung auf dem Baufeld WA5 zur räumlichen Fassung der öffentlichen Grünfläche an deren Ostseite unumgänglich. Durch die Aufnahme der süd-westlichen Bauflucht der bestehenden Reihenhausbebauung im Süden des Baufeldes WA5 soll diese räumliche Fassung gestärkt werden. Auch die Gebäudetiefe der Neubebauung orientiert sich an dieser bestehenden Reihenhausbebauung. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine weitere Reduzierung der Gebäudetiefen der Neubebauung nicht zu vertreten. Die aus brandschutztechnischen Belangen notwendigen 5 m Mindestabstand zum Bestand Am Lindengarten 1 werden eingehalten.

Da die Bestandsbebauung Am Lindengarten 1 keine Orientierung der Wohnräume in Richtung der Neubebauung im WA 5 aufweist, besteht keine Beeinträchtigung der Wohnqualität (Belichtung, Besonnung) durch die geplante Neubebauung.

Die auf dem Baufeld WA5 entstehende Bebauung weist den Typus einer Patiobebauung auf. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass wesentliche Teile der Wohnräume in einen zentral angeordneten Hof (Patio) orientiert sind. Zusätzlich ist eine freie Orientierung nach Süd-Westen in die öffentliche Grünfläche gegeben. Insofern besteht auch hier keine Beeinträchtigung der Wohnqualität.

A.2.2 Planungsalternativen

Um Ideen für eine mögliche Gestaltung des Areals zu erhalten, hat die Stadt Hilden einen städtebaulichen Wettbewerb für Stadtplanungs- und Architekturbüros ausgeschrieben (Ratsbeschluss 19.10.2011). Durch den Wettbewerb sollte hinsichtlich Funktion, Wirtschaftlichkeit und Gestaltung eine bestmögliche Qualität erreicht werden.

Im Vorfeld des Wettbewerbs hatte die Stadt Hilden ihre Bürgerinnen und Bürger über die Zukunft des Areals befragt. Sie wollte Anwohnern, Nachbarn und interessierten Bürgern die Möglichkeit geben, Ihre Ideen und Wünsche für die Fläche und die dort zu entwickelnden Wohnformen einzubringen. Die Ergebnisse der Bürgerdiskussionsveranstaltung (18.11.2010) waren Bestandteil der Wettbewerbsunterlagen. Nach Beendigung des Wettbewerbs wurden das Wettbewerbsergebnis (1. -3. Preis) auf einer weiteren Bürgerveranstaltung am 13.06.2012 vorgestellt.

Nachdem der Rat am 19.10.2011 die Auslobung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Standort Albert-Schweitzer-Schule beschlossen hat, wurde das Wettbewerbsverfahren nach den Regeln der RAW 2004 (von der Architektenkammer NRW unterstütztes Regelwerk für Wettbewerbe) durchgeführt (Dokumentation Wettbewerb, Juni 2012).

5 Stadtplanungs- und Architekturbüros wurden geladen und 15 Büros aus einer Anzahl von Bewerbungen ausgelost, um Vorschläge für eine neue städtebauliche Perspektive zu erarbeiten. Nach der Bearbeitungszeit des Wettbewerbs vom 17.02.2012 bis zum 30.04.2012 haben 15 regionale und überregionale Stadtplanungsbüros Entwürfe abgegeben.

Über diese 15 Wettbewerbsbeiträge hat das Preisgericht am Freitag, den 01.06.2012 beraten. Den stimmberechtigten Preisrichtern standen Vertreter/innen der Fraktionen SPD, CDU, Bündnis 90/ Grüne, dUH, FDP und FL sowie der Stadtverwaltung Hildens in sachlichen Fragen beratend zur Seite.

Die vom Preisgericht beschlossenen Preisträger sind:

1. Preis: Meurer Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft, Frankfurt a.M.
2. Preis: Die Interessanten / StadtFreiRaum – Jochen Zimmermann, Trier
3. Preis: Dragomir Stadtplanung, München

Alle 3 Entwürfe legen Wert auf verkehrsberuhigte Wohnbereiche sowie eine große Grünanlage. Sie erhalten im Wesentlichen die Grünanlage und jeweils 7-8 der Bestandsbäume.

Entsprechend der Umsetzbarkeit der städtebaulichen Qualitäten der verschiedenen ausgezeichneten Entwürfe unterstützte die Verwaltung die Empfehlung des Preisgerichts, den Entwurf des ersten Preisträgers überarbeiten zu lassen und als Grundlage für einen Bebauungsplan zu nehmen. Die Entwürfe der 2. und 3. Preisträger bieten eine weniger robuste Grundstruktur, die noch intensiverer Überarbeitung bedürfte, wodurch sich die städtebauliche Struktur deutlich verändern würde (Beschlussvorlage vom 06.06.2012).

Der im Städtebaulichen Realisierungswettbewerb vorgelegte Entwurf des 1. Preisträgers soll nach Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 04.07.2012 nach Überarbeitung als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.



LAGEPLAN M 1:500
Abbildung 8: Wettbewerbsbeitrag 1. Preis



Abbildung 9: Wettbewerbsbeitrag 2. Preis



Abbildung 10: Wettbewerbsbeitrag 3. Preis

A.2.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Ein wesentliches Kriterium für die Auswahl des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist das Grün- und Freiflächenkonzept, welches damit verbunden ist.

Das Konzept verfügt über folgende Kernelemente:

- die vorhandene öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes wird vollumfänglich erhalten;
- es erfolgt eine Vergrößerung ebenfalls als öffentliche Grünfläche in substanzieller Größenordnung nach Norden hin;
- durch die geplanten Neubauten entstehen zusätzlich „halb-öffentlichen“ Innenhöfe.

Der Erhalt der vorhandenen Grünfläche entlang des Garather Mühlenbaches verhilft dem neuen Wohnquartier nicht nur zu einem attraktiven Spielgelände. Die dortige hochgewachsene Baumkulisse leistet einen Beitrag dafür, Alt und Neu miteinander zu verbinden.

Im Sinne des Wortes geschieht das durch die Ausweitung der öffentlichen Grünfläche (um ca. 2144 m²) nach Norden hin, wo sie für das neue Quartier eine „Grüne Mitte“ bilden wird.

Die schützens- und erhaltenswerten Bäume in der geplanten öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Zuwegung zu dieser Freifläche erfolgt ausschließlich über verkehrsberuhigte Wohnwege, so dass es kaum Barrieren für die Nutzung der Freiflächen gibt. Die unmittelbar angrenzenden Wegeflächen sind sogar weitgehend „autofrei“, d.h., es wird nur eine ausnahmsweise Nutzung für Funktionen wie Müllabfuhr, Feuerwehr oder Unterhaltungsfahrzeuge geben.

Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; sie soll aber zurückhaltend und wenig spezialisiert erfolgen, um vielseitige Nutzungen zu ermöglichen. Im Bereich vor der „zentralen Wohnbebauung“ (südlich des WA 2) soll die Verkehrsfläche zu einem Platzbereich aufgeweitet werden.

In der bestehenden Grünfläche entlang des Baches können insoweit Veränderungen entstehen, als dass der Bach renaturiert werden könnte. Die Möglichkeit, diese Renaturierung im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme durchzuführen und als Kompensationsmaßnahme für die entstehende Neubebauung zu nutzen, wurde am 12.06.2013 vom Stadtentwicklungsausschuss beraten und abgelehnt.

Für die spätere Umsetzung einer ökologischen Bachumgestaltungsmaßnahme (mit mäanderndem Bachlauf) auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie wird im Bebauungsplan entlang des Bachlaufes des Garather Mühlenbaches eine Fläche von max. 10 m Breite parallel zum jetzigen Verlauf des Baches vorgesehen. Die Fläche bleibt öffentliche Grünfläche, auf der eine Umgestaltung des Bachlaufes im Sinne des Tier- und Pflanzenschutzes jedoch möglich ist. Die Maßnahme wird im Rahmen des Bauleitverfahrens nicht zur Minderung des Eingriffs in Anspruch genommen.

Mit einer Wohnbebauung gehen „private“ Freiflächennutzungen einher. Da hier keine Wohngebäude mit großen privaten Gärten entstehen, war es erforderlich, hierzu eine „Alternative“ bereit zu halten. Diese Alternative besteht in Form der „halb-öffentlichen“ Wohnhöfe zwischen den neuen Wohngebäuden.

Neben den (geringen) unmittelbar privaten Garten-Anteilen bieten die Wohnhöfe weitere Möglichkeiten zur Nutzung, die Gestaltung im Einzelnen ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Neben den Nutzungen durch die zukünftigen Bewohner schaffen die Wohnhöfe zudem die Möglichkeit, das Niederschlagswasser der Neubauten über Rigolen (oder ähnliche Methoden) direkt in den Untergrund abzuleiten. Die Möglichkeit hierzu wurde durch Gutachten nachgewiesen (FGM Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden, Mai 2013). Die

Lage der einzelnen Versickerungseinrichtungen innerhalb der ausgewiesenen „Bauflächen“ WA 1 – WA 5 ist dabei nicht vorgegeben.

A.3.0 Planinhalte und Festsetzungen

A.3.1 Bebauung

A.3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Die zu bebauenden Bereiche des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 (3) BauNVO für ein WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem Nutzungsgefüge des Umfelds entsprechen, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Gartenbaubetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung größere Flächen als sie die dichte innerstädtische Baustruktur anbieten kann. Tankstellen erzeugen in Ihrem näheren Umfeld zu allen Tages- und Nachtzeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die tankenden Fahrzeuge sowie die Zulieferer. Negative Bodenbelastungen und Geruchsbelästigungen sind nicht auszuschließen. Zudem sind ausreichend Tankstellen im Hildener Süden (bereits zwei an der Richrather Straße) zu finden. Die dadurch möglichen Belästigungen sollen ausgeschlossen werden.

A.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind max. zwei bis drei Vollgeschosse zugelassen. Eine Überschreitung in Form von Staffelgeschossen ist nicht zulässig. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend festgesetzt. (siehe A.3.1.4)

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinne einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt – dies entspricht dem baulichen Bestand des Umfelds und belässt angemessene Erweiterungsmöglichkeiten. Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl bleiben gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die durch Tiefgaragen oder Stellplätze einschließlich Ihrer jeweiligen Zufahrten beanspruchten Flächen unberücksichtigt. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke angemessen zu bebauen und vor allem den Stellplatzbedarf von Mehrfamilienhäusern zu decken.

A.3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Festgesetzt wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 eine geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO. Das bedeutet, es ist nur die Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Um innerhalb des durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen streng geordneten städtebaulichen Rahmens eine gewisse Gestaltungsfreiheit der einzelnen Gebäude und Gebäudezeilen zu ermöglichen, geben folgende Festsetzungen die Möglichkeit zu Erweiterungen sowie Vor- und Rücksprünge der Fassaden in einem städtebaulich verträglichen Maß:

Das Zurückbleiben hinter der vorderen Baulinie ist für Loggien, Freisitze und Hauseingänge in einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von max. 40% der Fassadenlänge zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Das Vorspringen vor die vordere Baulinie ist für Loggien, Freisitze und Hauseingänge in einer Tiefe von 1,2 m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig, soweit der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eine Tiefe von 2,0 m nicht unterschreitet und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 - WA4 ist über die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinaus das Überschreiten der hinteren Baugrenze in einer Tiefe von 2,0 m auf einer Länge von max. 50% der Fassadenlänge (parallel zur vorderen Baulinie) je Gebäude zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Flucht der an die Baugrenze direkt (senkrecht oder im stumpfen oder spitzen Winkel) anschließenden Baulinien darf nicht übertreten werden.

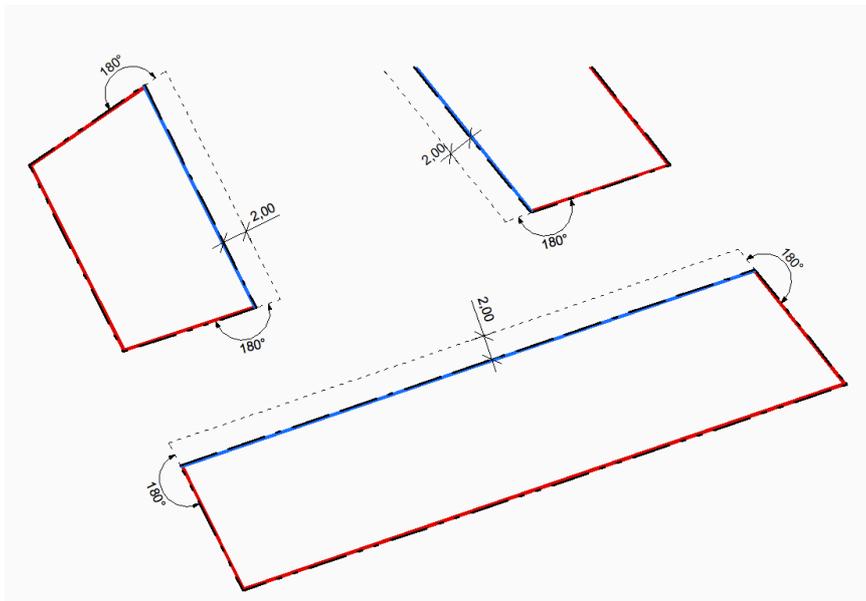


Abbildung 11: Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Städtebaulich sollen zur Kunibertstraße, zur Lindenstraße und zur Straße Am Wiedenhof sowie zu den plangebietsinternen Verkehrsflächen und öffentlichen Grün- und Freiflächen stadträumliche Kanten entstehen, die einerseits die privaten Grünflächen der Anwohner schützen, die Lärmbelastung der rückwertigen Hofbereiche minimieren und gleichzeitig einzelne Durchblicke durch das Quartier ermöglichen. Die somit als verdichtete Bauweise anzusehende Bebauung dient der Minimierung des Flächenverbrauchs.

Mit dieser Festsetzung sind sowohl mehrere Einzelgebäude (Kettenbebauung, Reihenhausbebauung, Hausgruppen) als auch ein über das gesamte Baufenster reichendes Solitärgebäude (Geschosswohnungsbau) möglich. Solitärgebäude sollen zwingend so ausgeführt werden, dass sie optisch gestaffelt bzw. gegliedert werden.

A.3.1.4 Höhe und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1,2 und 4 BauGB sowie §§ 14,16 und 18 BauNVO)

Die vorhandene Struktur des städtebaulichen Umfelds der Planung ist durch einen Wechsel von trauf- und giebelständiger Bebauung sowie Flachdachbauten in der für Hilden typischen Mischung aus Reihenhausanlagen und kleinen Mehrfamilienhäusern

charakterisiert. Die Gebäude besitzen in der Regel zwei bis drei Vollgeschosse, in Einzelfällen auch vier oder mehr Vollgeschosse.

Würde auf jegliche Regelung der baulichen Höhenentwicklung verzichtet, wären zusätzliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes (starke Inhomogenität der Trauf- und Firstlinien durch unterschiedlichste Gebäudehöhen) sowie der Wohn- und Freiraumqualität (zusätzliche Verschattung) nicht ausgeschlossen. Daher wird für das gesamte Plangebiet nachfolgende Höhenbeschränkung festgesetzt:

Gem. §9 (1) 1 und 2 BauGB und §16 (2) BauNVO sind die maximalen Trauf-, Firsthöhen bzw. Oberkanten der Gebäude über Bezugspunkt (BP) für das Plangebiet festgesetzt. Der Bezugspunkt wird in der Planzeichnung in den Baufenstern festgesetzt.

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Höhe ist wie folgt definiert:

- Die Traufhöhe des Pultdaches (TH) = Schnittkante der Vorderkante der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut
- Die Firsthöhe des Pultdaches (FH) = oberste Dachbegrenzungskante
- Die Oberkante 1 des Flachdaches (OK1) = oberster Gebäudeabschluss
- Oberkante 2 des Flachdaches (OK2) = Wandhöhe der Außenwand einschließlich der Absturzsicherung

Die Maße für die Höhen baulicher Anlagen werden folgendermaßen festgesetzt:

- Für bauliche Anlagen mit Pultdächern: FH = 11,0 m, TH = 7,0 m
- Für bauliche Anlagen mit Flachdächern: OK1 = 10,0 m, OK2 = 7,0 m
- Ausnahmsweise für bauliche Anlagen in Form von Splitlevel-Typen mit Flachdächern: OK1 = 11,0 m, OK2 = 8 m

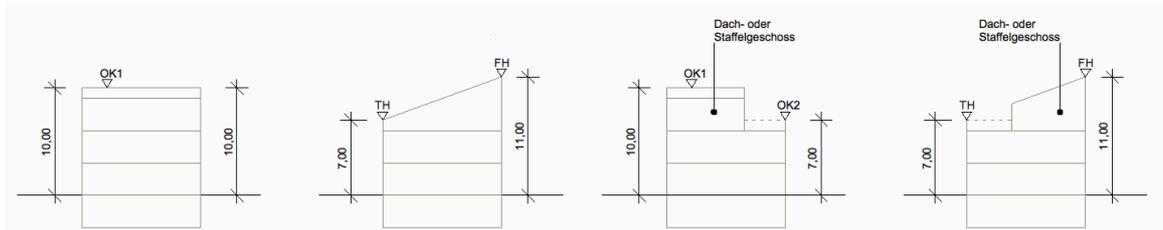


Abbildung 12: Höhenentwicklung

Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis max. 1 Meter zulässig.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 (4) BauO NRW zu verstehen, d.h. als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss der Dachfläche.

Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Abschluss der Absturzsicherung der aufgehenden Außenwand. Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit Flachdächern gilt als Höhe OK2 der obere Abschluss der Absturzsicherung der aufgehenden Außenwand. (Siehe Abbildung 12)

Die Gesamthöhe der baulichen Anlage incl. Dach- oder Staffelgeschoss darf die festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Ein Staffelgeschoss über dem 3. Geschoss ist nicht zulässig.

Um die Fassadenfronten zu den Straßen einheitlich zu gestalten, muss die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Gebäudes mindestens 0,1 m über Bezugspunkt (BP) liegen.

Für die Baufelder, in denen bauliche Anlagen mit Pultdach ermöglicht werden, wurden Gefällrichtungen festgelegt. Diese Maßnahme dient zum einen der Einfügung der Bebauung in das städtische Erscheinungsbild und zum anderen stadtoökologischen Zielen. Die Kriterien für die Standorte für bauliche Anlagen mit Pultdach und die Gefällrichtungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Der First sollte an der Verkehrsfläche liegen, um ein gleichmäßiges Straßenbild trotz unterschiedlicher Dachformen im Quartier zu erzeugen.
- Der First sollte aus ökologischen Gründen (Passivhaus: solare Gewinne beim Wärmeeintrag über die Fenster) möglichst im Süden oder Süd-Westen liegen.

A.3.1.5 Bedingtes Baurecht (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

In den Bereichen, in denen die Bäume Nr. 5, Nr. 17 und Nr. 19 (gemäß LBP) zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Das Baurecht darf in diesen Bereichen erst ausgeübt werden, wenn der jeweilige Baum gefällt werden muss.

Diese Festsetzung sichert den Erhalt dreier wertvoller und vitaler Bäume. Für die Bäume Nr. 5 und Nr. 19 wurde ein Baumgutachten erstellt (April 2013). Dieses prognostiziert eine Lebenserwartung von 30 Jahren (Baum Nr. 5) und 50 Jahren (Baum Nr. 19). Die Vitalität des schutzwürdigen Baumes Nr. 17 wurde vom zuständigen Fachamt untersucht und bestätigt. Um die städtebauliche Struktur nicht zu schwächen, wird es ermöglicht, nach Abgang der drei Bäume die Raumkanten zu schließen.

A.3.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4, 22 und 25 und § 9 (3) BauGB sowie §§ 12 (5) 14 und 21a BauNVO)

Um Beeinträchtigungen zu minimieren, wird für die Wohngebiete WA1 – WA5 gem. § 12 (5) BauNVO in Verbindung mit § 9 (3) BauGB festgesetzt, dass Garagen und deren zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) für Geschosswohnungsbauten nur im Untergeschoss unterhalb der Geländeoberfläche in den dafür festgesetzten Bereichen für Tiefgaragen (TG) auf 60% der dafür vorgesehenen Fläche und in den überbaubaren Flächen zulässig sind. Garagen und Stellplätze für Reihenhäuser, Kettenhäuser (Patiohäuser) und Hausgruppen sind ausschließlich in der baulichen Anlage und somit in der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Platzierung der Tiefgaragenzufahrten ergibt sich aus den verkehrlichen Verhältnissen und dient dem möglichst reibungslosen Ablauf von Zu- und Ausfahrten in und aus den Tiefgaragen in das Plangebiet.

Innerhalb der für Tiefgaragen gekennzeichneten und nicht überbauten Flächen sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 80 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen und gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu begrünen. Somit können die Tiefgaragen unterhalb der privaten Grünflächen der jeweiligen Bebauung untergebracht werden, ohne deren Nutzung einzuschränken.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen im WA 2 und im WA 4 ist die Tiefgarage so zu errichten, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume Nr. 5 und Nr. 19 (gem. LBP) im Umkreis von mind. 5,0 m zur Außenseite des Stammes durch die Baumaßnahme nicht tangiert wird. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen. In diesen Bereichen gilt das Bedingte Baurecht der Festsetzung Nr. 3 auch für die Tiefgarage. Diese Einschränkung ist erforderlich, um die genannten Bäume zu erhalten. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind nur aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

(Weitere Ausführungen hierzu siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan.)

Um ein einheitliches städtebauliches Bild der Bebauung zu erreichen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllaufstellanlagen und Einfriedungen bei Reihenhäusern und Hausgruppen. An Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Kettenhäusern (Patiohäusern) und Hausgruppen sind in diesem Bereich zudem Fahrradabstellanlagen in Form von Bügeln oder Fahrradboxen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Fahrradabstellanlagen in Form von Fahrradboxen sind zum öffentlichen Raum hin hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m unterzubringen.

In den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind nur Sichtschutzwände an Terrassen sowie Anlagen gemäß § 65 (1) 13, 25, 28, 46 und 49 BauO NRW zulässig. Dies sind: Einfriedungen bis zu 2 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,20 m Höhe über der Geländeoberfläche; überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze; bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen; Brunnen; unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen, wie Teppichstangen, Markisen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe bis zu 5 m³.

Je Grundstück eines Reihenhauses, Kettenhauses (Patiohauses) und eines Hauses einer Hausgruppe sind Nebenanlagen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage zulässig, die in ihrer Summe die Nutzfläche von 7,5 qm (in lotrechter Grundrissprojektion) und die Höhe von 3,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

An Mehrfamilienhäusern sind Nebenanlagen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, die in ihrer Summe die Nutzfläche von 7,5 qm (in lotrechter Grundrissprojektion) und die Höhe von 3,0 m je erdgeschossiger Wohneinheit (Erdgeschoss-Gartenwohnung) nicht überschreiten.

Die hier beschriebenen Festsetzungen zu den zulässigen Nebenanlagen sind erforderlich, um dem Baugebiet ein einheitlich ruhiges gestalterisches Bild zu verleihen.

A.3.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die direkt angrenzende Lindenstraße im Osten, die Kunibertstraße im Norden und die Straße Am Wiedenhof im Westen. Noch in Laufnähe zum Stadtzentrum gelegen verfügt das Plangebiet über eine gute ÖPNV-Erschließung. Der S-Bahn-Haltepunkt Hilden-Süd liegt lediglich 600-700 m entfernt. An der Richrather Straße, am Lindenplatz sowie an der Lindenstraße befinden sich zudem Haltestellen der Buslinien 741, 781 und 785.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird aus 5 Baufeldern gebildet und erschließt das Quartier durch verkehrsberuhigte Wohnwege. Zwei der Wohnwege bedienen sich der Lage der Einfahrten der ehemaligen Straße Am Lindengarten. Ein Wohnweg wird am nördlichen Wendehammer der Straße Am Wiedenhof angeordnet. Die Kunibertstraße wird durch zwei Wohnwege an das neue Quartier angeschlossen. Eine Querung nördlich der Grünanlage durch motorisierten Individualverkehr wird ausgeschlossen. Östlich entlang des Baufeldes WA05, im Bereich der bestehenden Straßentrasse, führt eine Stichstraße mit Wendehammer um den Bestand anzuschließen. Der Bereich nördlich der Grünanlage und der Weg westlich davon sind als reine Fußgängerbereiche ausgewiesen.

Die Wohnwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich – Mischverkehrsfläche) festgesetzt, d.h. die Straßen haben

Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut. Die Radien der Straßeneinmündungen erhalten eine Größe von 5 m bzw. 3 m. Die Wohnwege sind durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar.

Zusätzlich wird die zum Plangebiet gehörende Kunibertstraße als Wohnstraße und somit als Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt und ausgebaut. Entlang der Kunibertstraße werden für die Baufelder WA1 und WA3 jeweils ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Für das Baufeld WA2 wird ein Bereich für Ein- und Ausfahrten an dem westlich des Baufeldes verlaufenden Wohnweg festgesetzt und für das Baufeld WA4 an dem nördlich des Baufeldes verlaufenden Wohnweg. Diese Bereiche für Ein- und Ausfahrten dienen der Regelung der Platzierung der Ein- und Ausfahrten der möglichen unterirdischen Garagengeschosse. Die Festsetzung gewährleistet, dass der Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit der gebietsinternen Wohnwege und der Kunibertstraße nicht beeinträchtigt werden.

In der Verkehrsprognose wurde eine Anzahl der zusätzlichen Pkw-Fahrten von 708 Fahrten aus und in das Plangebiet pro Tag prognostiziert. Damit entstehen durch die Realisierung des geplanten neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Schulgelände keine relevanten neuen Verkehrsbelastungen. Die unmittelbar im Plangebiet liegenden Straßen sind nicht stark betroffen, da sich die Belastungen auf einem sehr niedrigen absoluten Niveau befinden. Lediglich die Kunibertstraße hat eine im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens noch zu beachtende Verkehrsbelastung:

Auf der Kunibertstraße werden durch die geplanten Zufahrten in Form von Wohnwegen und Tiefgaragen-Zufahrten ca. 432 KFZ-Fahrten pro Tag hinzukommen, dies bedeutet eine Zunahme von etwa einem Drittel gegenüber der derzeitigen Verkehrsbelastung. Die Verkehrsbelastung von dann ca. 1600 KFZ/Tag ist aber auch weiterhin als unproblematisch zu betrachten:

Das derzeit gültige Straßenbau-Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06“ (FGSV Köln, 2007) weist dem „Wohnweg“, der niedrigsten Straßenkategorie, eine Verkehrsstärke von max. 150 KFZ/Stunde = 3600 KFZ/Tag zu. Derartige Belastungen werden im Plangebiet und den umgebenden Straßen nicht erreicht. Um in der Kunibertstraße die Auswirkungen der Fahrgeschwindigkeiten und der damit verbundenen Lärmentwicklung dennoch so gering wie möglich zu halten, sollte die Straße verkehrsberuhigt gestaltet und als Tempo 30 - Zone ausgewiesen werden. Der Ausbaustandard der Straße „Am Wiedenhof“ muss nicht geändert werden. Die Straße Am Lindengarten muss sowohl in ihrem westlichen Teilabschnitt (zu „Am Wiedenhof“ hin) als auch in ihrem östlichen Teilabschnitt (zur Lindenstraße hin) komplett neu erstellt werden, vorgesehen ist dabei die Gestaltung als „Verkehrsberuhigte Mischfläche“. Der Gestaltungsgrundsatz der „Verkehrsberuhigten Mischfläche“ gilt auch für die drei neu zu bauenden Wohnwege im Plangebiet.

Die Angaben basieren auf der „Verkehrserzeugungsprognose der Stadt Hilden, Stand Januar 2013“ des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Hilden und dem „Abschlussbericht Verkehrsentwicklungsplan Hilden, Stand Februar 2004“ des Büros R +T Topp Skoupil Küchler und Partner aus Düsseldorf.

Die öffentlichen Parkplätze, insgesamt 49 bei einer angestrebten Anzahl der Wohneinheiten von 145, befinden sich gleichmäßig verteilt an bzw. in den geplanten Wohnwegen und der Kunibertstraße im Plangebiet. (Siehe Abbildung 7: Städtebaulicher Gestaltungsplan, Stand März 2014)

Für den Planungsbereich wird ein privater Stellplatzschlüssel von 1,0 je Wohneinheit erreicht. Die Stellplatzverpflichtung ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen, für Geschosswohnungsbau unterirdisch in Tiefgaragen und für Einfamilienhaustypen oberirdisch, einzulösen.

Um das Aufkommen des ruhenden Verkehrs berechnen zu können, wird eine gemischte Nutzung aus Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhaustypen

angenommen. Auf dieser Basis wurden die maximal notwendigen unterirdischen Stellplätze berechnet:

Der Berechnung liegen außerdem folgende Annahmen zugrunde:

- Brutto-Flächenverbrauch von ca. 25 qm pro Tiefgaragenstellplatz
- durchschnittlich 100m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnungen im Geschosswohnungsbau (dies entspricht ca. 80 qm Wohnfläche)
- durchschnittlich 70 qm BGF für seniorengerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau (dies entspricht ca. 50 qm Wohnfläche)

Gebiet	WE	WE	WE	WE	Summe WE
WA1	9 (SH)	10 (GW)	15 (GW)	4 (PH)	38
WA2	8 (GW)	7 (SH)	5 (GW)	21* (SGH)	41
WA3	10 (GW)	9 (GW)	8 (GW)	7 (SH)	34
WA4	8 (GW)	6 (PH)	10 (SH)	4 (SH)	28
WA5	4 (PH)				4
Summe WE					145

WE = Wohneinheit, SH = Stadthaus, GW = Geschosswohnungsbau, PH = Patiohaus
SGH = Seniorengerechter Geschosswohnungsbau

Daraus ergibt sich folgende Annahme der Tiefgaragengrößen:

Gebiet	WF	St Anzahl unterirdisch	BGF /St	BGF TG
WA1	mix	25	25 qm	625,0 qm
WA2	mix	34	25 qm	850,0 qm
WA3	mix	27	25 qm	675,0 qm
WA4	mix	8	25 qm	200,0 qm
WA5	mix	-	25 qm	-

St = Stellplätze, BGF = Bruttogeschossfläche, TG = Tiefgarage, WF = Wohnform

Aus den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich, dass alle Tiefgaragen als Mittelgaragen nach Garagenverordnung NRW (GarVO) einzuordnen sind. Der durch die Neubebauung entstehende und im Plangebiet vorhandene Stellplatzbedarf sowie der geplante Stellplatzanteil wurden folgendermaßen ermittelt:

Der Planung liegt eine Verkehrsprognose zugrunde, die von der Annahme ausgeht, dass 100% der neuen Haushalte über je einen Pkw verfügen, obwohl es in Hilden statistisch gesehen ca. 15% Haushalte ohne Pkw gibt. Derzeit gibt es an der Lindenstraße noch 21 Stellplätze, die jedoch der ehemaligen Turnhalle direkt zugeordnet waren.

Bestand

der Parkplätze und hierfür nutzbaren Flächen im öffentlichen Raum:

- Nordseite der Kunibertstraße / angelegte Stellplätze 16 Parkplätze

•	<u>Südseite der Kunibertstraße („wild“) max.</u>	16 Parkplätze
•	<u>insgesamt</u>	<u>32 Parkplätze</u>

Planung

Öffentliche Parkplätze:

Für den Bedarf an Besucherparkplätzen im öffentlichen Raum wird üblicherweise ein Schlüssel von 1,0 Besucherparkplätzen pro 10 WE vorgesehen, also 13 Besucherparkplätze für 130 WE¹. Im Bebauungsplanentwurf sind jedoch 1,0 Besucherparkplätze pro 4 WE vorgesehen, folglich sind 33 Parkplätze für die zu realisierenden 130 WE erforderlich und 36,25 Stellplätze bei den langfristig möglichen 145 WE.

In der Planung der Straßen tatsächlich vorgesehen sind 49 Besucherparkplätze, der Bestand der Parkplätze auf der Kunibertstraße ist hierbei eingerechnet:

•	Kunibertstraße	17 Parkplätze
•	<u>Planstraße 1-7</u>	<u>32 Parkplätze</u>
•	<u>insgesamt</u>	<u>49 Stellplätze</u>

Der Verkehrsprognose liegt die Annahme zugrunde, dass alle neuen Haushalte über je einen Pkw verfügen, obwohl es in Hilden statistisch gesehen ca. 15% Haushalte ohne Pkw gibt.

Der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr wird folgendermaßen nachgewiesen:

Private Stellplätze:

Der aufgrund der neuen Wohneinheiten entstehende Platzbedarf für den ruhenden Verkehr wird durch Stellplätze in Tiefgaragen und in den Einfamilienreihen- und Patiohäusern gedeckt. Hierfür wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 pro WE angesetzt. Bei einigen Einfamilienhäusern kann zudem die Garagenzufahrt als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Von den auf dem Schulgrundstück erstellten Parkplätzen an der Kunibertstraße sind 8 der WGH und den Geschosswohnungsbauten an der St.-Konrad-Allee über eine Baulast zugeordnet. Diese werden in einer TG ersetzt.

Bei einem höheren Stellplatzschlüssel, als bisher in der Planung berücksichtigt, würden fehlen:

- bei einer Forderung von 1,25 Stellplätze/WE: 6,75 Stellplätze, die nicht auf privatem Grund realisiert werden können.
- bei einer Forderung von 1,5 Stellplätze /WE: 13,5 Stellplätze, die nicht auf privatem Grund realisiert werden können.

Sollte ein höherer Stellplatzschlüssel festgesetzt werden, als bisher in der Planung berücksichtigt,

- könnten die Tiefgaragen größer gebaut werden (unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen), oder in den Tiefgaragen Doppelparker oder sonstige Parksyste me eingerichtet werden. Dies ist ohne Überarbeitung möglich, erhöht aber die Kosten für den einzelnen Bauherren/ Käufer.
- könnten die zusätzlichen Stellplätze oberirdisch auf festgelegten Flächen für Gemeinschaftsparken realisiert werden. Hierfür wäre eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs nötig (da im vorliegenden städtebaulichen Entwurf keine Flächen hierfür zur Verfügung stehen).

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein sicheres Netz von verkehrsberuhigten und teilweise autofreien Verbindungen angeboten. Die durchgängige und sichere Benutzung

¹ langfristig sind ca. 130 Wohneinheiten zu realisieren. Wenn durch Wegfall des Vereinsheims und Abgang der festgesetzten zwei Bäume das Baurecht in diesen Bereichen ausgenutzt werden kann, können maximal weitere 15 Wohneinheiten entstehen. In Bezug auf die Besucherstellplätze würde dies bei einem Schlüssel von 1 Besucherstellplatz je 10 WE 2 weitere Stellplätze erfordern (und bei einem Schlüssel von 1 Besucherstellplatz je 4 WE 4 Besucherstellplätze).

für Fußgänger und Radfahrer ist gewährleistet. Die Wege nördlich und westlich der Grünanlage und der Fußweg im Westen des Plangebiets, der die Straße Am Wiedenhof mit der Kunibertstraße verbindet, sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche) festgesetzt. Die Wege sind frei von motorisiertem Individualverkehr und dienen dem Aufenthalt von Personen. Die Fußgängerbereiche westlich und nördlich der Grünanlage sind zur Sicherheit der sich dort aufhaltenden Personen und spielenden Kinder mit Pollern von den anderen Verkehrsflächen getrennt. Lediglich Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Feuerwehr und Müllfahrzeuge können diese Bereiche befahren. Der bestehende Fußweg im Westen des Plangebiets, der die Straße Am Wiedenhof mit der Kunibertstraße verbindet, bleibt erhalten bzw. wird erweitert.

A.3.3 Grün- und Freiraum

Da mit dem hier ausgearbeiteten Bebauungsplan unmittelbar Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, ist es erforderlich gewesen, einen „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ erstellen zu lassen.

Dieser wurde durch das Büro Haacken+Hammermann, Solingen, im März bzw. Mai 2013 erstellt und im Oktober 2013 sowie im März 2014 unter Berücksichtigung der Änderungen an den Festsetzungen fortgeführt und ergänzt.

In diesem Begleitplan wurde zunächst eine Konfliktdanalyse durchgeführt, und zwar hinsichtlich der Aspekte „Biotope und Einzelbäume“, „Artenschutz“, „Ortsbild und Erholung“, „Klima“, „Wasserhaushalt“ und „Boden und Morphologie“.

Anschließend erfolgte die Ermittlung der „ökologischen Wertigkeit“, um eine Bilanzierung zwischen dem Bestand und dem vorgesehenen Eingriff vornehmen zu können.

Hierbei wurde das Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) angewendet.

Aus dem Vergleich zwischen heutigem Bestand und zukünftiger Nutzung hat sich folgende Bilanz ergeben:

Ökologische Bewertung im Bestand:	46.415 Punkte
Ökologische Bewertung in der Planung:	35.411 Punkte.

Im Bebauungsplangebiet ergibt sich bei Bilanzierung der ökologischen Gesamtwerte von Bestand zu Planung ein Defizit von 11004 Punkten. Hierbei sind der Verzicht auf die ökologische Optimierung des Uferbereichs des Garather Mühlenbaches, die Versickerung der Niederschlagswässer und die Festsetzung der Bäume Nrn.5, 16, 17 und 19 berücksichtigt. Das Defizit kann nur durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden. Im vorliegenden Fall erfolgt eine „Abbuchung“ der ermittelten Punktzahl vom „Ökokonto“ der Stadt Hilden über eine Ökokontofläche am Westring (im Eckbereich von Gerresheimer Straße und Westring).

Die Fläche am Westring bietet noch eine Gesamtpunktzahl von 15.495 Ökopunkten für den Ausgleich von Eingriffen. (Abzüglich der 11.004 Punkte für das Plangebiet verbleiben dann noch für künftige Maßnahmen 4.491 Punkte.)

Aufgrund seiner Analyse-Ergebnisse enthält der Landschaftspflegerische Begleitplan in der Folge auch Aussagen über „Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft“.

Diese finden im Bebauungsplan ihren Niederschlag in den textlichen Festsetzungen.

Es werden im Einzelnen „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ vorgeschlagen (Begrenzung der Bodenversiegelung, Versickerung des Niederschlagswassers, Begrünung der Tiefgaragen). Weiterhin werden „Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen“ auf privaten und auf öffentlichen Flächen aufgeführt. Hierbei werden angesprochen die Begrünung der (späteren) Privatgrundstücke, die Art der Einfriedungen und die Begrünung von Müllbehältern.

Des Weiteren werden das Anpflanzen von Straßenbegleitgrün sowie die Thematik der naturnahen Umgestaltung des Abschnittes des Garather Mühlenbaches im Plangebiet angesprochen. Zahl und Qualität von Straßenbäumen werden festgesetzt.

Ebenfalls macht der Landschaftspflegerische Begleitplan Aussagen zum Erhalt von vorhandenen und schützenswerten Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen.

In drei Fällen, bei einer Stiel-Eiche und bei zwei Spitzahornbäumen, sieht der Bebauungsplan ein entsprechend dargestelltes „bedingtes Baurecht“ vor. Die dort jeweils ausgewiesene mögliche Neubebauung kann erst umgesetzt werden, wenn der entsprechende Baum gefällt wird. Diese aufschiebende Bedingung wird im Bebauungsplan gewählt, da hier zunächst der Erhalt der drei alten und eindrucksvollen Bäume im Vordergrund steht. Neben ihrem Beitrag zum Naturhaushalt spielt hierbei auch die ästhetische Komponente eine Rolle: die drei Bäume stellen eine optische Bereicherung der geplanten Neubebauung dar und verbinden diese mit dem „Altbestand“ der Umgebung.

Da der Begleitplan hierzu nur einen „Prüfauftrag“ enthält, wurden die Möglichkeiten zum Erhalt der Bäume Nr. 5 und Nr. 19 durch ein eigenständiges Baumgutachten (Draeger, Essen, April 2013) untersucht. Die Schutzwürdigkeit des Baumes Nr. 17 wurde durch das zuständige Fachamt untersucht und bestätigt.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan enthält schließlich noch Hinweise zum Baumschutz und zum Bodenschutz, die in den Bebauungsplan einbezogen worden sind.

Im Einzelnen werden aufgrund des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

Baumerhalt und Baumpflanzung

Je 50 laufende Meter öffentlicher Straße ist gem. § 9 (1) 25a BauGB ein Einzelbaum II. Ordnung (s. Pflanzenliste 1), insgesamt mindestens 15 Stck. als H 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind ausreichend zu verankern und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 m² großen Baumscheiben sind mit Bodendeckern oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen.

Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 und gemäß der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (FGSV-Nr.293/4), Ausgabe 1999, zu schützen. Die Bäume Nr. 5, Nr. 17 und Nr. 19 dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden. Für diese drei Einzelbäume wird keine Nachpflanzung festgesetzt, da in diesen Bereichen ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt wird.

Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Sämtliche Pflegearbeiten an den zu erhaltenden Bäumen sind vor Durchführung der Pflege mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

Ist der Baum Nr. 16 abgängig, so ist an gleicher Stelle ein Baum als Hochstamm, 3xv m. DB, StU 18-20 cm gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Die Stadt Hilden ist grundsätzlich an die Baumschutzsatzung und dadurch an den Baumerhalt gebunden. Fällungen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen und ausschließlich in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt zulässig.

Im Bereich des westlichen Fußweges an der Kunibertstraße wird die Neupflanzung einer Baumreihe von 4 heimischen Laubbäumen entlang der Straße auf privatem Grundstück

festgesetzt. Eine Erhaltung der bisher dort vorhandenen Bäume ist nicht sinnvoll, da diese z.T. auf Grund der Baumart und des Wuchses nicht längerfristig erhaltenswert sind. Gestalterisch und auch langfristig ökologisch ist eine Neupflanzung vorzuziehen.

Die geplante zentrale Freifläche sowie der vorhandene Spielplatz werden gem. § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die gem. § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume auf der öffentlichen Grünfläche sind bei Abgang innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch Hochstämme, 3xv m. DB, StU 18-20 cm gem. Pflanzenliste 2a zu ersetzen.

Unbebaute Grundstücksflächen

Begrünung der Grundstücke (gem. § 23 (5) BauNVO)

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der im Plangebiet liegenden unbebauten privaten Grundstücksbestandteile sind als Grünflächen (Rasenflächen, Gehölzpflanzungen) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Innenhof der Baublöcke WA1, WA 2, WA3 und WA4 sind mindestens 2 mittelkronige Bäume als Hochstamm, 3xv m. DB, StU 18-20 cm gem. Pflanzenliste 1 anzupflanzen.

Einfriedungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m in Form einer einzeiligen Strauchhecke (s.

Pflanzenliste 3) zulässig. Es sind verpflanzte Heckenpflanzen, geschnitten, Höhe 60-100 cm, zu verwenden. Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen.

Daneben sind offene Einfriedungen wie Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen sowie Mauern zulässig. Heckenpflanzen müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 0,5 m einhalten, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Für Hecken gelten keine Höhenbeschränkungen, jedoch ist hier das Nachbarrecht zu beachten. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig. Sichtschutzwände, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu diesen einhalten, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden.

Externe Kompensation

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden die erforderlichen Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist: "Grünfläche am Westring" auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 1, Flurstück 426.

A.3.4 Sonstige Umweltbelange

Von dem Ingenieurbüro grasy + zanolli engineering wurde eine „Schallimmissionstechnische Bearbeitung – Geräuscheinwirkung und Straßenverkehrsgeräusche“ erarbeitet. Dieses Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 im Bereich Kunibertstraße, Straße „Am Lindengarten“ mit keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation zu rechnen. An der Straße „Am Wiedenhof“ erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise um bis zu 3-4 dB(A). Der resultierende Beurteilungspegel liegt jedoch unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Fahrzeugverkehr von Kunibertstraße und Lindenstraße von Straßenverkehrsgeräuschen betroffen. Dies führt entlang der entsprechenden Straßenachsen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der

DIN 18005-1 Beiblatt für Allgemeines Wohngebiet von bis zu 10 dB(A). Eine Orientierungswertüberschreitung betrifft bei der Freiflächenbetrachtung ca. 35% bei der Betrachtung mit geplanter Bebauung ca. 10% der geplanten Wohnbaufläche (WA-Ausweisung). Orientierungswertüberschreitungen im Bereich der Grünzone (Park-ähnliche Anlage) liegen nicht vor.“ (Grasy, 2012, Seite 27)

Die empfohlene optimale Anordnung von Gebäudeteilen und Anordnung von schützenswerten Räumen (insbesondere Schlafräumen) an abgeschirmten Bereichen der Fassaden (an der von der Schallquelle abgewandten Seite des Gebäudes) wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Schutzmaßnahme zur Lärminderung werden zudem Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 im Bebauungsplan festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind Tabelle 8, DIN 4109:1989-11 zu entnehmen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist ein davon abweichender Einzelnachweis gem. DIN 4109:1989-11 zulässig. In der zeichnerisch gekennzeichneten Zone C (Lärmpegelbereich IV) sind zusätzlich schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 (Beuth Verlag GmbH) für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer einzubauen.

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 13: Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11

Die Lärmfestsetzungen sind in Form von Zonen im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegt.

A.3.5 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zum städtebaulichen Entwurf wurde ein Gestaltungskatalog erarbeitet. Teile dieses Gestaltungskataloges wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Die getroffenen Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren bzw. die Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die Vorgabe dieses Gestaltungsrahmens ist notwendig, um den gestalterischen Ansprüchen an den räumlich erlebbaren Straßenraum, die sich auch aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, gerecht zu werden.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW.

Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer

Die Gestaltung von Werbeanlagen, Vordächern und Sonnenschutzdächern hat sich im Plangebiet nach den Vorschriften der §§ 5-10 der Werbegestaltungssatzung (Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen, vom 28.10.2003) zu richten.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen, Vordächern und Sonnenschutzdächern ist an die Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen gekoppelt, um deren schützende Grundsätze zu übernehmen. Ziel dieser Satzung und der Festsetzung ist es, die Architektur der einzelnen Bautypen sichtbar zu lassen bzw. hervorzuheben. Hierzu werden Werbeanlagen in ihrer Dimensionierung begrenzt. Auch Vordächer und Sonnenschutzdächer sollen durch ihre Gestalt und Konstruktion das Fassadenbild nicht stören oder überformen. Durch diese Maßnahmen soll die Qualität der Architektur gesteigert, ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

A.3.5.1 Fassadengestaltung

Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, sind mit einem Anteil von mind. 25% der Fassadenfläche als schwarzfarbige, braunfarbige oder rotfarbige Ziegelfassaden (Verblendmauerwerk, etc.) auszuführen. Die Fassadenoberflächen sind in Kombination der Ziegel mit hellem Putz zu realisieren. Für die rückwärtigen Flächen ist zusätzlich eine Ausführung nur in hellem Putz möglich.

Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker und Kellerersatzräume) müssen in Material und Farbgebung dem Hauptbaukörper entsprechen.

Damit werden ortstypische Materialien festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich kann dabei auf zu einengende Festsetzungen verzichtet werden, da dieser Bereich den öffentlichen Straßenraum nicht prägt.



Abbildung 14: Beispiel Fassadengestaltung Stadthäuser



Abbildung 15: Beispiel Fassadengestaltung Patiohäuser

A.3.5.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer. Für die Pultdächer von Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 20° zulässig. Mit dieser Festsetzung einer einheitlichen Dachneigung wird ein städtebaulich gewünschter Gesamteindruck angestrebt und vor allem eine möglichst geringe Verschattung von Freiflächen und Gebäuden erzielt. Die

festgesetzte Dachneigung gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen wie Anbauten und Carports.

Im Plangebiet ist eine flächensparende Bauweise vorgesehen. Der Abstand zwischen den Gebäudezeilen beträgt im Minimum 10 m. Die geringe Dachneigung spielt daher eine wichtige Rolle für die Belichtung der Gebäude und Freiflächen. Die Erdgeschosszonen werden im Winter bei flachstehender Sonne natürlich belichtet. Gestützt wird diese Vorschrift durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen.

A.3.5.3. Dacheindeckungen und Dachaufbauten

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung. Die Dacheindeckung von Pultdächern muss in einem Farbspektrum von dunkelbraun bis schwarz erfolgen. Geneigte Dächer sind mit kleinteiligen Materialien wie Ziegeln oder Materialien, die Ziegeln ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Auf Dächern ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Solarzellen und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Attika von Flachdächern um max. 0,5 m überragen.

„Ruhige“ Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei, der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Dachneigung, Trauf- und Firshöhen und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu gestalten um den Gesamteindruck als Ensemble nicht zu stören.

A.3.5.4 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Müllaufstellbereiche

Private Abfall- oder Recyclingbehälter sind so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Sie sind zum öffentlichen Raum hin hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unterzubringen oder mit Zäunen oder Pergolen einzuhausen, die mit einheimischen Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3 zu begrünen sind.

Mit diesen Festsetzungen wird eine homogene Gestaltung des Straßenraumes und ein harmonisches Erscheinungsbild erzielt.

A.3.5.5 Festsetzungen zur Versiegelung nicht überbaubarer Flächen und zur Versickerung des Niederschlagswassers

Mit den folgenden Festsetzungen soll gem. § 51a Landeswassergesetz NW die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im Plangebiet erhalten bleiben:
Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") sind bis auf notwendige Zuwegungen und zulässige Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Hofflächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen. Zusätzliche Einbauten zur Entwässerung

(z.B. Hofeinläufe) sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Wasser auf dem Grundstück zu versickern.

Die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ist ausschließlich dann zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Verwendung voll versiegelnder Belagsarten ausschließlich dann zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt

Durch diese Festsetzungen wird der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert.

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Wasser von neuen öffentlichen Verkehrsflächen) ist gemäß § 51 a (1) LWG NW über Rohr- oder Rigolenanlagen zu versickern.

A.3.6 Kennzeichnung von Flächen

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht (Kreisverwaltung Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, Stand 25.04.2013). Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Diese sind im Rechtsplan auf Grund der Vollständigkeit und Übersicht eingetragen.

A.3.7 Textliche Hinweise im Bebauungsplan

Baumschutz

Um den Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Bäume auf öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten, werden die notwendigen Schutzvorkehrungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Einzelbäume und die gem. Festsetzung Nr. 9.2.3 zu erhaltenden Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Die Bäume müssen z.B. durch eine Stammverbretterung geschützt werden. Bei erforderlichen Arbeiten im Kronentraufbereich müssen alle mechanischen Beschädigungen durch Baumaschinen vermieden werden. Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen sind zu unterlassen.

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen müssen in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Ausschachtungen in einem Abstand zum Stamm von kleiner als 2,5 m sind zu vermeiden, andernfalls in Handschachtung durchzuführen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel (fungizidhaltig) zu behandeln. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem Abstand zum Stamm kleiner als 2,5 m ist zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadtverwaltung zu erfolgen.

Bodenschutz

Damit die Bodenfunktionen für Menschen, Tiere und Pflanzen langfristig erhalten bleiben, wird textlich auf die notwendigen Maßnahmen hingewiesen:

Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplans wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden. Die Baufahrzeuge müssen zur Vermeidung von Schäden durch Treib- oder Schmierstoffe dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Kampfmittelbeseitigung

Aus Sicherheitsgründen wird darauf hingewiesen, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann. Die Sicherheitshalber zu treffenden Maßnahmen werden aufzeigt:

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen (z. B. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen schichtweise Abtragung und Beobachtung des Erdreichs). Sofern Kampfmittel während der Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle und die zuständige Ordnungsbehörde unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelräumdienstes ist zu beachten.

Bodendenkmäler

Um mögliche Bodendenkmäler vor der Zerstörung durch Abriss- und Baumaßnahmen zu bewahren, wird auf folgendes hingewiesen:

Beim Auftreten archäologischer 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.

Bauzeitenbeschränkung zum Artenschutz

Um durch die durch die Abriss- und Rodungsmaßnahmen zur Baufeldräumung möglichen Beeinträchtigungen geschützter Arten so gering wie möglich zu halten, werden Hinweise zur Bauzeitenbeschränkung gegeben.

Die baubedingte Rodung von Gehölzen ist aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 'Verletzen oder Töten von Individuen' gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG, der 'erheblichen Störung' gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG und 'Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten' gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, gem. § 64 LG NRW zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, vorzunehmen:

Zum Schutz europäischer Vogelarten ist die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) im Zeitraum von Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Gebäude sind grundsätzlich als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen von der Planung betroffen. Zu deren Schutz ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstubezeit (Wochenstubezeit Mai bis Juli) durchzuführen.

Grünordnung

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die textlichen Festsetzungen wurden der Empfehlungen des LFB zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzenlisten aus dem LFB wurden als Textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Folgende an das Plangebiet angrenzende Flächen sind im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet:

Altlastennummer	Altlastenklasse	Status der Flächen
6569/3 Hi	5	Altlast
6569/4 Hi	5	Altlast
6569/19 Hi	3	altlastverdächtige Fläche
6669/5 Hi	7	sanierte Altlast ohne Überwachung
6669/6 Hi	7	sanierte Altlast ohne Überwachung
6669/10 Hi	3	altlastverdächtige Fläche

Bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

A.4.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Teil B der Begründung des Bebauungsplans Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße / Lindenstraße / Am Wiedenhof.

A.5.0 Zusammenfassung

A.5.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

A.5.1.1 Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich der gesamte Planbereich im Besitz der Gemeinde befindet. Infolgedessen entstehen auch keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB. Beabsichtigt ist, die Baugrundstücke an unterschiedliche Projektentwickler und private Bauherren zu veräußern.

Für das Grundstück des Vereinsheims an der Ecke Kunibertstrasse/ Lindenstrasse besteht ein Erbbaurecht. Das private Gebäude des Vereins hat, zumindest für die Dauer des Erbbaurechts, Bestandsschutz.

A.5.1.2 Erschließung

Zur Erschließung der Grundstücke ist die Anlage mehrerer neuer Wohnwege erforderlich. Diese Maßnahme wird durch die Stadt Hilden erfolgen.

A.5.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird wie folgt sichergestellt:

„Das Gebiet des B-Planes 254 und die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich über die vorhandene Kanalisation gesichert. [...]

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des bisher im B-Plangebiet anfallende Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Lindenstraße und Am Wiedenhof. Das anfallende Schmutzwasser aus der neu ausgewiesenen Baufläche wird über neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle im Baugebiet und der Kunibertstraße an die o.g. vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Es erfolgt eine Ableitung zur Kläranlage Düsseldorf Straße. [...]

Ableitung des Regenwassers:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Regenwassereinleitung DE-10-G St-Konrad-Allee, DE-11-G Am Wiedenhof und DE-12-G Am Lindengarten. Die Umsetzung der Anforderungen aus dem Wasserrecht (Trennerlass) ist im gültigen Abwasserbeseitigungskonzept ab 2020 vorgesehen. Darüber hinaus werden an den Einleitungsstellen Rückhaltungsmöglichkeiten geprüft.

Unabhängig davon ist unter Berücksichtigung der durch die Bebauung hervorgerufenen Verdichtung der befestigten Flächen eine Ableitung des Regenwassers über die vorhandenen RW-Kanäle nicht möglich. Diese können aus hydraulischen Gründen zusätzliche Wassermengen nicht ableiten. Die aus der derzeitigen Bebauung (Dachflächen der Schulgebäude, Schulhofbefestigung) anfallenden Regenwassermengen werden mit Abriss abgekoppelt.

Schon allein aus diesem Grund, aber auch in Anlehnung an den § 51 a des Landeswassergesetzes ist das im B-Plangebiet anfallende Regenwasser sowohl auf den Privatflächen, als auch auf den öffentlichen Flächen zu versickern. Dies [...]“ wird „[...] in beiden Fällen über Rohr- / Rigolenversickerungen erfolgen [...] unter Verwendung von sickerfähigen Pflasterarten im Privatbereich. [...] Die öffentliche Versickerung erfolgt im nördlichen Teil der ausgewiesenen Grünfläche.“ (Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden, Stand 26.03.2013)

Die private Versickerung erfolgt den privaten Grünflächen. Die Berechnungen der Ingenieurgesellschaft Müller (Stand 21.05.2013) haben ergeben, dass anfallendes Regenwasser auf den privaten Grünflächen über eine Rohr- und Rigolanlage nachweislich versickert werden kann.

Es ist „darauf hinzuweisen, dass die unterkellerten Gebäude, die im Bereich von Versickerungsanlagen liegen, gem. DIN 18 195, Bauwerksabdichtungen nach Teil 6, aus Sicherheitsgründen nach Abschnitt 8 gegen drückendes Wasser, im Bereich der Versickerungsanlagen, zu sichern sind.“ (Müller, Müller, Stand 21.05.2013)

Bei Beibehaltung der Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle im westlichen Bereich des Baufeldes WA3 wäre die dort geplante Tiefgaragenzufahrt des Baufeldes nicht zu realisieren und die Geometrie der überbaubaren Flächen müsste geändert werden. Dies führt zum Verlust überbaubarer Fläche.

Bei der näheren Betrachtung anderer Standorte für die Tiefgaragenzufahrt ergeben sich folgende Konflikte:

- Im Bereich Kunibertstrasse zwischen den beiden Gebäuden des Baufeldes WA3 müsste ein weiterer Bestandsbaum gefällt werden und es gäbe massive Einschränkungen der Größe der Privatgärten.
- Im Bereich des östlich des Baufeldes WA3 gelegenen Wohnweges müsste ein weiterer Bestandsbaum gefällt werden und es gäbe massive Einschränkungen der Größe der Privatgärten.
- Im Bereich des südlich des Baufeldes WA3 gelegenen Wohnweges müsste ein weiterer Bestandsbaum gefällt werden und es gäbe massive Einschränkungen der Größe der Privatgärten. Zudem ist diese Seite des Baufeldes prädestiniert für Einfamilienhaustypen. Würde dies so umgesetzt, so hätte es zur Folge, dass die Tiefgaragenzufahrt weit entfernt von Ihren Nutzern gelegen und die Erschließung somit unwirtschaftlich wäre.

Aus diesen Gründen wird eine Verlegung der o.g. Kanäle entweder in die Kunibertstrasse zur St-Konrad-Allee (Kosten ca. 50.000,-) oder in den festgesetzten Fußweg westlich des Baufeldes WA3 (Kosten ca. 40.000,-) erforderlich.

Für die 145 Wohneinheiten wurde für die Stromversorgung eine Vorhalteleistung von 300 kVA ermittelt.

Aus der derzeitigen Ortsnetzversorgung steht diese Leistung nicht zur Verfügung. Im südlichen Teil der öffentlichen Grünanlage wird eine Trafostation auf einer Fläche von 6 x 5 m erstellt.

Bei der Realisierung des Neubaugebietes wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) sowie der Energieeinsparverordnung (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, EnEV 2009, in der Form der zzt. diskutierten Novellierung) von den Stadtwerken Hilden berücksichtigt.

A.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsgebiet ergibt sich nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (Haacken + Hammermann, Stand 21.03.2013 und dessen Ergänzung Stand März 2014) bei Bilanzierung der ökologischen Gesamtwerte von Bestand zu Planung ein Defizit von 11.004 Punkten. Die Kompensation erfolgt durch die Abbuchung der ermittelten Punktzahl vom Ökokonto der Stadt Hilden. Die Maßnahmenfläche „Grünfläche am Westring“ wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

A.5.3 Kosten und Finanzierung

Die der Stadt durch Maßnahmen dieses Bebauungsplans entstehenden finanziellen Belastungen und Erträge werden wie folgt geschätzt:

Ausgaben / Aufwand:

Die Planungskosten für den Baubauungsplan beliefen sich auf:

Städtebaulicher Wettbewerb ca.	67.300,- €
Gutachten ca.	31.400,- €
Bebauungsplan ca.	25.600,- €

	124.300,- €

Voraussichtliche Kosten für Abriss und Erschließung ergeben sich wie folgt:

Abriss der Fabricius Turnhalle ca.	130.000,- €
Abriss Schulgebäude, Straßenbau, Kanalbau/ -entwässerung, Begrünungsmaßn., Vermessung ca.	2.545.000,- €

	2.675.000,- €

Restbuchwert der auf dem Grundstück vorhandenen städtischen Anlagen (zum 31.12.2013):

Verkehrsanlagen, Entwässerungsanlagen ca.	96.000,- €
Nettovermögensverlust (Abriss von Gebäuden, Grünflächen, Spielgeräte, Sonderposten etc.) ca.	639.000,- €

	735.000,- €

Gesamterschließungskosten:

Summe Erschließung ca.	2.675.000,- €
Summe Restbuchwerte ca.	735.000,- €

	3.410.000,- €

Vorraussichtliche Kosten für den Ausbau der Kunibertstraße (inkl. Kanalbau/Entwässerung):

507.000,- €

Gegenüber den Gebäuderestwerten steht ein aufzulösender Zuschuss von ca. 1.888.700,-€.

Die Restbuchwerte von vorhandenen Anlagen sind durch eine Sonderabschreibung haushaltswirksam aus dem städtischen Vermögen auszubuchen.

Zum 31.12.2012 hatte die Fabricius-Turnhalle noch einen Restbuchwert von 446.770,39 €. Dem stand ein Zuschuss in Höhe von 446.769,66 € gegenüber.

A.5.4 Flächenbilanz und städtebauliche Zahlenwerte

Die Flächenbilanz für die vorliegende Planung stellt sich folgendermaßen dar:

Wohngebiete W1 bis W5	1,71 ha	57 %
Verkehrsflächen	0,71 ha	24 %
Öffentliche Grünflächen	0,57 ha	19 %
Gesamt	2,99 ha	100 %

Im Plangebiet können ca. 145 Wohneinheiten unter Zugrundelegung üblicher Durchschnittswerte realisiert werden.

A.5.5 Quellenangaben

„Strategisches Stadtentwicklungskonzept“, Stadt Hilden, Stand November 2010, Planersozietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation

Verkehrserzeugungsprognose der Stadt Hilden, Stand Januar 2013, Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden

„Abschlussbericht Verkehrsentwicklungsplan Hilden, Stand Februar 2004, R + T Topp Skoupil Küchler und Partner

„Schallimmissionstechnische Bearbeitung – Geräuscheinwirkung und Straßenverkehrsgeräusche“ des Ingenieurbüro grasy + zanolli engineering, Stand Januar 2013

„Baugrundgutachten, Hilden, Baugebiet Albert-Schweitzer-Schule B-Plan I 254“ der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller, Stand Dezember 2012

„Baumbewertungsplan“ des Tiefbau und Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Stand Dezember 2012

„Artenschutzprüfung, Bebauungsplan Nr. 254, Albert-Schweitzer-Schule“, des Büros Hamann und Schulte, Stand Juli 2012

„Klima und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“ der GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand August 2009

„Nachweis der verfügbaren Flächen für Versickerungsanlagen“ der F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller, Stand 21.05. 2013-05-23

„Landschaftspflegerischer Begleitplan“ des Büro Haacken + Hammermann Landschaftsarchitekten/Ingenieure, Stand 21.03.2013

„Landschaftspflegerischer Begleitplan - Ergänzung“ des Büro Haacken + Hammermann Landschaftsarchitekten/Ingenieure, Stand März 2014

„Baumgutachten“ des Sachverständigen für Baumpflege Bernd Draeger, Stand 08.04.2013

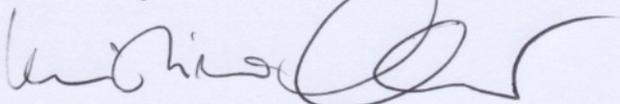
Dokumentation Wettbewerb, Stand Juni 2012

A.5.6 Erläuterung der Abkürzungen:

BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	=	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
BGF	=	Bruttogeschossfläche
BNatSchG	=	Bundesnaturschutzgesetz
FNP	=	Flächennutzungsplan
GarVO NRW	=	Garagenverordnung Nordrhein-Westfalen
GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl
GW	=	Geschosswohnungsbau
LBP	=	Landschaftspflegerischer Begleitplan
MFH	=	Mehrfamilienhaus
PH	=	Patiohaus
SH	=	Stadthaus (Reihenhaus)
SGW	=	seniorengerechter Geschosswohnungsbau
St	=	Stellplätze
TG	=	Tiefgarage
WA	=	Allgemeines Wohngebiet
WE	=	Wohneinheiten
WGH	=	städtische Wohnbaugesellschaft Hilden

Frankfurt am Main, 19.03.2014

Im Auftrag



Dipl.-Ing. Kristina Meurer

MEURER ARCHITEKTEN | STADTPLANER | INGENIEURE PG

Hilden, 19.03.2014

Im Auftrag

Lutz Groll

SGL Stadtplanung