

Der Bürgermeister

Hilden, den 14.05.2009
AZ.: IV/61.1 Groll/Hamann



Hilden

WP 04-09 SV 61/286

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14) für den
Bereich Nidenstraße/ Eichenstraße
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über den städtebaulichen Entwurf**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2009			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 256 (VEP Nr. 14) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen im Hinterland des Eckbereiches von Niederstraße und Eichenstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 umfasst die Flurstücke 662, 674, 677, 696 und 697.

Das Flurstück 314 (Eichenstr. 112) liegt außerhalb des VEP. Alle Flurstücke liegen in Flur 3 der Gemarkung Hilden.

Zusammen bilden sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die behutsame Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung durch den Bau von Einfamilienhäusern ermöglichen.

2. das Aufstellungsverfahren auf der Basis des hier vorgestellten Entwurfes fortzusetzen.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 12 BauGB ist am 4.2.2009 vom Stadtentwicklungsausschuss angenommen worden.

Vorausgegangen war auch eine Ortsbesichtigung durch den Ausschuss.

In der Zwischenzeit hat der Antragsteller, Herr Sikorski aus Erkrath (der auch selbst als Vorhabenträger auftritt) ein Planungsbüro aus Köln (Hamann Stadtplaner + Architekten) mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens beauftragt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 (VEP Nr. 14) kann damit offiziell eingeleitet werden.

Auf der Basis des nun vorliegenden städtebaulichen Konzeptes sollen der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die dann folgende Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3 und 4 BauGB beschlossen werden.

Die in der Vergangenheit auch im Stadtentwicklungsausschuss kritisch diskutierten Punkte der Bebauung wurden überprüft und geändert:

- Es gibt nur eine Erschließung (von der Eichenstraße); zudem wird nur die bereits vorhandene Zufahrt zu den bestehenden Garagen benutzt.
- Die Dichte wurde reduziert: anstelle dreier Doppelhäuser sollen zwei Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus (auf der Grenze zum Nachbargrundstück Eichenstraße 112) entstehen.

Dadurch soll möglichst viel Raum für den ökologischen Ausgleich auf den eigenen Flächen geschaffen werden.

Die übrigen Aussagen des Antrages zur Aufstellung des VEP (etwa hinsichtlich der ökologischen Aspekte der Bebauung) bleiben unverändert.

Der städtebauliche Entwurf, der dann Grundlage für die weitere Arbeit werden soll, wird im folgenden kurz erläutert:

1. VORHANDENE SITUATION

Die überplanten Flächen sind nur zum Teil reine Garten- bzw. Grünflächen.

Die dort vorhandene Vegetation (Bäume, Gehölze) ist sparsam.

Auf den Flurstücken 662 und 697 befinden sich Stellplätze und Garagen. Auf den Flurstücken 696 und 674 sind Schuppen, die im Zuge der Neubebauung entfallen.

Der vorhandene Spielplatz hinter dem Haus Niedenstraße 28 bleibt an der Stelle erhalten.

Die sorgfältige Nachverdichtung des Blockinneren ist also ohne Verlust an Wohnqualität für die jetzt dort lebenden Bewohner möglich.

2. GELTUNGSBEREICHE DES BEBAUUNGSPLANES UND DES VEP

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 umfasst die Flurstücke 662, 674, 677, 696 und 697. Das Flurstück 314 (Eichenstr. 112) liegt außerhalb des VEP. Alle Flurstücke befinden sich in Flur 3 der Gemarkung Hilden.

Zusammen bilden sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bebauung

Auf dem Flurstück 674 sollen zwei Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von je 11,58 x 10,08 m mit folgender Charakteristik entstehen:

- 1½ - geschossig, d.h. eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- Dachneigung 38 - 45 Grad, Orientierung nach Süd-Süd-Ost (kollektorgeeignet)
- Energiestandard KfW 40
- Nutzung von Solaranlagen für die Warmwasserversorgung und/oder Heizung durch Wärmepumpen
- Dachbegrünung auf den Garagen oder Carports.

Auf der Grenze zum Flurstück 314 ist ein Doppelhaus geplant. Je Doppelhaushälfte beträgt die Grundfläche 6,54 x 10,58 m.

Eine der Hälften liegt im Bereich des VEP, die andere auf dem Grundstück Eichenstraße 112, also im Bereich des Bebauungsplanes.

Die Charakteristik entspricht der der Einfamilienhäuser.

Erschliessung

Die Bebauung innerhalb des VEP wird ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt von der Eichenstraße erschlossen. Für die Zuwegung ist keinerlei weitere Versiegelung nötig.

Für die Zufahrt zum westlich gelegenen Einfamilienhaus muss der Block aus drei Garagen abgebrochen werden. Dafür entstehen (um 90 Grad gedreht) an gleicher Stelle vier Garagen.

Jedes der vorgesehenen Gebäude hat auf der eigenen Grundstücksfläche eine Garage bzw. einen Carport.

Die Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Eichenstraße 112 ist über die dort vorhandene Zufahrt erschlossen.

Freiflächen

Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ist so ausgelegt, dass möglichst große zusammenhängende Freiflächen entstehen. Dadurch sollen optimale Qualitäten für die Bewohner und gute Voraussetzungen für die Bepflanzung gewährleistet werden.

Der zum Gebäude Niederstraße 28 gehörende private Spielplatz wird erhalten.

Ökologische Aspekte

Die vorgesehene Bebauung soll im Rahmen dieses kleinen privaten Vorhabens möglichst hohen ökologischen Standards genügen.

Bei der Planung der Gebäude, der Freiflächen und der Erschließung wurde zudem versucht, die weitere Versiegelung zu minimieren.

Es wird angestrebt, den ökologischen Ausgleich *innerhalb des Geltungsbereiches des VEP* zu realisieren.

Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Der ökologische Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird eines der Ziele des *Landschaftspflegerischen Fachbeitrages* sein, der nach dem Aufstellungsbeschluss beginnen wird. Außerdem wird sich ein *Hydrogeologisches Gutachten* unter anderem mit der Grundwassersituation und den Möglichkeiten zur dezentralen Versickerung der Niederschläge befassen. Die Notwendigkeit für die Erstellung eines Schallschutzgutachtens wird angesichts der geplanten kleinen Baumaßnahme derzeit nicht gesehen.

Aus Sicht der Verwaltung sind nun die Voraussetzungen gegeben, das Planaufstellungsverfahren einzuleiten.

Über die weiteren Verfahrensschritte wird seitens der Verwaltung begleitend informiert werden.

Günter Scheib