Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 18.05.2021
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan 106A-05

WP 20-25 SV 61/010/1

Beschlussvorlage

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 106A, 5. Änderung für den Bereich zwischen Gerresheimer Strasse und Heinrich-Lersch-Straße

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	09.06.2021	Entscheidung

Anlage 0: BPlan-Auszug
Anlage 1: Antrag auf Einleitung des Verfahrens
Anlage 2: Antrag auf Einleitung des Verfahrens_Geltungsbereich
Anlage 3: Staedtebauliches Konzept_DRH
Anlage 4: Vorhabenbeschreibung_DRH
Anlage 5a: Luftbild-aktuell
Anlage 5b: histor.Luftbild 1994-95
Anlage 6: Antrag CDU_03-2021

Antragstext:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel der Entwicklung des Grundstücks Hilden, Gerresheimer Straße mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden Flur 10 Flurstücksnummern 721 und 765 zu Wohnbauland zu.

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzungsvorlage wurde die Anlage 6 ergänzt.
Es handelt sich um einen im Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2021 von der CDU-Fraktion eingebrachten, aber aus formalen Gründen nicht zur Abstimmung gebrachten Ergänzungsantrag.

Alle im Antrag genannten Aspekte lassen sich in die Inhalte eines Bebauungsplanes aufnehmen bzw. sind Teil eines Regelverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 beschlossene Ortsbesichtigung hat am 19.05.2021 stattgefunden.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Erläuterungen und Begründungen:

Einleitend muss zunächst ausgeführt werden, dass es - entgegen der Ausführung im Antragsschreiben - keine Absprachen zwischen dem Antragsteller Deutsche Reihenhaus und der Stadtverwaltung Hilden gibt. Das gilt auch in Hinsicht auf das zum Antrag eingereichte städtebauliche Konzept.
Es hat - da der Antragsteller bereits seit 2017 an einer Bebauung des in Rede stehende Grundstückes interessiert ist - diverse Vorgespräche gegeben. In diesen wurde seitens der Verwaltung die Historie des Grundstücks und die planerischen Randbedingungen wie z.B. die die Örtlichkeit und ihre Umgebung oder das im Bebauungsplan vorgesehene Kanalrecht erläutert. Außerdem wurde auf Unstimmigkeiten in den vorgestellten Entwürfen hingewiesen.

Die folgenden Erläuterungen sind folgendermaßen gegliedert:

- Geltendes Planungsrecht
- Vorgeschichte
- Antragsinhalt
- Verwaltungsempfehlung

Geltendes Planungsrecht

Der vorliegende Antrag der Firma Deutsche Reihenhaus bezieht sich auf einen Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Gerresheimer Straße und der Gewerbenutzung an der Heinrich-Lersch-Straße.
Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 106A, 5.Änderung ist seit 04/2009 rechtswirksam.

Er weist den hier betroffenen Grundstücksbereich als „private Grünfläche“ aus. Nach Westen hin zur Heinrich-Lersch-Straße wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, nach Osten hin an der Gerresheimer Straße ein Wohngebiet (siehe Anlage 0).
Die private Grünfläche wurde im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans als Pufferzone

zwischen Wohnen und Gewerbe betrachtet.

Der vorherige Bebauungsplan Nr. 106A aus dem Jahr 1985 folgte ebenfalls der Idee einer Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe; allerdings wies er den betroffenen Bereich nicht als Grünfläche, sondern als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ aus, das dem Wohngebiet an der Gerresheimer Straße zugeordnet war.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das Grundstück jeweils ungefähr zur Hälfte als Wohnbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Vorgeschichte

Versuche, den vom Antrag betroffenen Grundstücksbereich als (Wohn-)Bauland auszuweisen, gibt es bereits seit Jahrzehnten.

Erstmalig wurde das Ansinnen bereits frühzeitig bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106A durch den Rat im Jahr 1977/78 zurückgewiesen; ein weiteres Mal im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan (1984/85).
Damals wurde das Grundstück noch von einer Streuobstwiese geprägt (siehe Anlage 5b).

Im Juni 1988 fasste der Ausschuss für Grün-, Forst- und Umweltwesen im Zuge der Erstellung eines ersten Grünordnungsplanes für Hilden den Beschluss, die im Plangebiet liegende Obstwiese sei ein „schutzwürdiges ökologisches Objekt im besiedelten Bereich“.

Im Zusammenhang mit einem Änderungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 106A aus 1992 wurde der Antrag, der das Ziel einer Innenbereichsbebauung verfolgte, durch den damaligen Bau- und Planungsausschuss unter Bezug auf den Beschluss des Ausschusses für Grün-, Forst- und Umweltwesen abgelehnt.

In den Jahren 1998/99 gab es einen weiteren Anlauf, das betroffene Grundstück mittels einer Bebauungsplan-Änderung in Wohnbauland umzuwandeln. Dieser Antrag der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft wurde jedoch im Februar 2000 durch den Fachausschuss abgelehnt.

In dem Zeitraum zwischen 1995 und 2002 wurden dann, das lässt sich aus historischen Luftbildern ableiten, der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück entfernt und der heutige Zustand als baumlose Wiese hergestellt.

Auch bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A wurde das Thema einer Baulandausweisung für das betroffene Grundstück diskutiert, aber im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen. Der Rechtsplan von 2009 enthält deshalb die beschriebene Ausweisung als „private Grünfläche“.

Antragsinhalt

Die Firma Deutsche Reihenhaus hat mit der Grundstückseigentümerin einen Vertrag zum Erwerb des Grundstücks vereinbart, mit der Absicht das Grundstück als Wohnbauland zu entwickeln. Deshalb beantragt sie nun die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das hier betroffene Grundstück zwischen Gerresheimer Straße und Heinrich-Lersch-Straße.
Ziel des Bebauungsplanes soll sein, die Errichtung von 24 Reiheneigenheimen zu ermöglichen. (siehe Anlage 1-4).

Die Erschließung soll über eine Zufahrt von der Gerresheimer Straße aus erfolgen, direkt gegenüber der Einmündung der Beethovenstraße. Hierzu soll ggfs. auch die Leistungsfähigkeit des Knotens ertüchtigt werden.

Nach Westen hin, in Richtung des Gewerbes an der Heinrich-Lersch-Straße, ist zum gegenseiti-

gen Schutz der Nutzungen die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, deren endgültige Höhe im Bebauungsplanverfahren zu bestimmen wäre.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Dazu kommen oberirdische Besucherplätze.

Weitere Inhalte der Planung sind ebenfalls Anlage 1-4 zu entnehmen.

Eine Aussage zu dem möglichen Bau von öffentlich geförderten (Miet-)Wohnungen ist in den Unterlagen nicht enthalten. Jedoch wird ausgeführt, dass alle Gebäude/Reihenhäuser den Vorgaben zur Wohnraumförderung von selbstgenutzten Wohneigentum des Landes NRW entsprechen würden und die Erwerber daher diese öffentliche Wohnbauförderung erhalten könnten.

Verwaltungsempfehlung

Das vom Antrag betroffene Grundstück (Luftbild siehe Anlage 5) ist in seiner heutigen Situation weder ökologisch noch baulich genutzt. Die Lage im Stadtgebiet wäre für beide Extreme - also eine ökologische Aufwertung auf der einen, eine Nutzung als Wohnbauland auf der anderen Seite - sinnvoll und gut. Die Situation heute ist sicher nicht optimal.

Weiterhin ist zu beachten, dass für das Gewerbe an der Heinrich-Lersch-Straße eine heranrückende Wohnbebauung eine Gefährdung darstellen könnte. Natürlich würde in einem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren die Lärmthematik ausführlich untersucht werden müssen. Auch die Antragstellerin ist sich der Problematik bewusst und sieht bereits eine Lärmschutzwand vor.
Bisher wurde dieser potentielle Konflikt - wie oben dargelegt - in den Bebauungsplänen Nr. 106A und Nr. 106A, 5. Änderung durch die mit Hauptanlagen nicht bebaubare Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe aufgelöst.

Bezüglich des baulichen Umfelds bietet sich das Grundstück als Potentialfläche für Bauland an. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das Grundstück jeweils ungefähr zur Hälfte als Wohnbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bei der Entscheidung, ob diese Fläche entwickelt werden soll, ist auch das Thema der „Klimarelevanz“ zu betrachten. Das gesamtstädtische Klimagutachten aus 2009 bezeichnet das Grundstück als Grün- und Freifläche als „Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen“ mit „hoher stadtklimatischer Bedeutung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen“.

Jedoch ist auch nachzuvollziehen, dass die Grundstückseigentümerin ein Interesse hat, die aus dem Status quo abzuleitende vorwiegend fremdnützige Wirkung nicht mehr unterstützen zu wollen und an der wirtschaftlichen Entwicklung der benachbarten Grundstücke auch teilzuhaben bzw. eine ähnliche Entwicklung erfahren zu dürfen.
Eine alternative Lösung könnte sein, dass die Stadt Hilden das Grundstück erwirbt und anschließend als Grünfläche unterhält. Das würde aber Lasten auf die Allgemeinheit verlagern, die sie heute nicht tragen muss.

Die Aufnahme eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung ist sicherlich der kostengünstigere Weg. Ob er aber der richtige Weg ist, diesen Konflikt aufzulösen, obliegt der politischen Bewertung und Entscheidung.

Um dem Antragsteller auf seine Frage eine klare Antwort zu geben, hat die Verwaltung deshalb, nicht einen eigenen Beschlussvorschlag formuliert, sondern nur seinen Antrag in Beschlussform ausformuliert.

Gez.
Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

Klimarelevanz:

Das vom Antrag der Fa. Deutsche Reihenhaus betroffene Grundstück liegt innerhalb des dicht bebauten Hildener Nordens zwischen einer Wohnbebauung und einer Gewerbebebauung und dient heute als „Pufferzone“ zwischen diesen Nutzungen.
Es handelt sich um eine Freifläche, die vor ca. hundert Jahren als Getreidefeld genutzt wurde, ab den 1950er Jahren als Hofstelle mit Obstwiese, ab den 1980er Jahren nur noch als Obstwiese, schließlich ab den 2000er Jahre nur noch als Wiese.
Systematisch und zusammenhängend bebaut war es nie.

Insofern hat eine erstmalige Inanspruchnahme für eine Bebauung unausweichlich Auswirkungen auf Ökologie und Umwelt. Diese Auswirkungen würden im Zuge eines Bauleitplan-Verfahrens bewertet und müssten auch ausgeglichen werden (Kompensationsthematik).

Das gesamtstädtische Klimagutachten aus 2009 bezeichnet das Grundstück als Fläche mit „hoher stadtklimatischer Bedeutung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen“.

Ausschnitt BPlan 106A-05

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 24. November 2020.

20 Meter

Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Dipl.-Ing. Mehmet Beytekin
Stadtplaner AKNW
Teamleiter Baurecht Nord

Deutsche Reihenhaus AG
Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Telefon 0221 340309-77
Telefax
Mobil 0151 58064021

mehmet.beytekin@reihenhaus.de
www.reihenhaus.de

Köln, 30.09.2020

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben Hilden, Gerresheimer Straße (Gemarkung Hilden, Flur 10, Flurstücks-Nr. 721 und 765)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragt die Deutsche Reihenhaus AG gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel auf der ca. 7.300 qm großen Fläche eine Wohnanlage mit 24 Reiheneigenheimen zu errichten. Derzeit ist das Vorhabengebiet als private Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 106 A, 5 . Änderung festgesetzt. Das städtebauliche Konzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Hilden erarbeitet.

Zur Erläuterung erhalten Sie die den aktuellen Stand des städtebaulichen Planungskonzeptes, eine Beschreibung des Wohnbauvorhabens sowie eine Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten mit den Fachdienststellen sowie mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Es ist uns bekannt, dass der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen werden kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind.

Der gültig, notariell beurkundete Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer der Fläche und der Deutschen Reihenhaus AG als Käufer liegt vor.

Die Deutsche Reihenhaus AG erklärt sich als Investor bereit und in der Lage die Kosten, die mit der Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbunden sind, vollständig zu tragen.

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94
BIC: COKSDE33XXX

Vorstand Carsten Rutz (Vors.), Stefan Zimmermann
Aufsichtsrat Dr. Daniel Arnold (Vors.), Thorsten Näbig, Kirstine Seitzberg

Registergericht Köln / HRB 61776
USt.-IdNr. DE 223877532

Deutsche Reihenhaus

Wir bitten Sie, unseren Antrag in der nächstmöglichen Sitzung den zuständigen Gremien der Stadt Hilden zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Mehmet Beytekin
Teamleiter Baurecht Nord

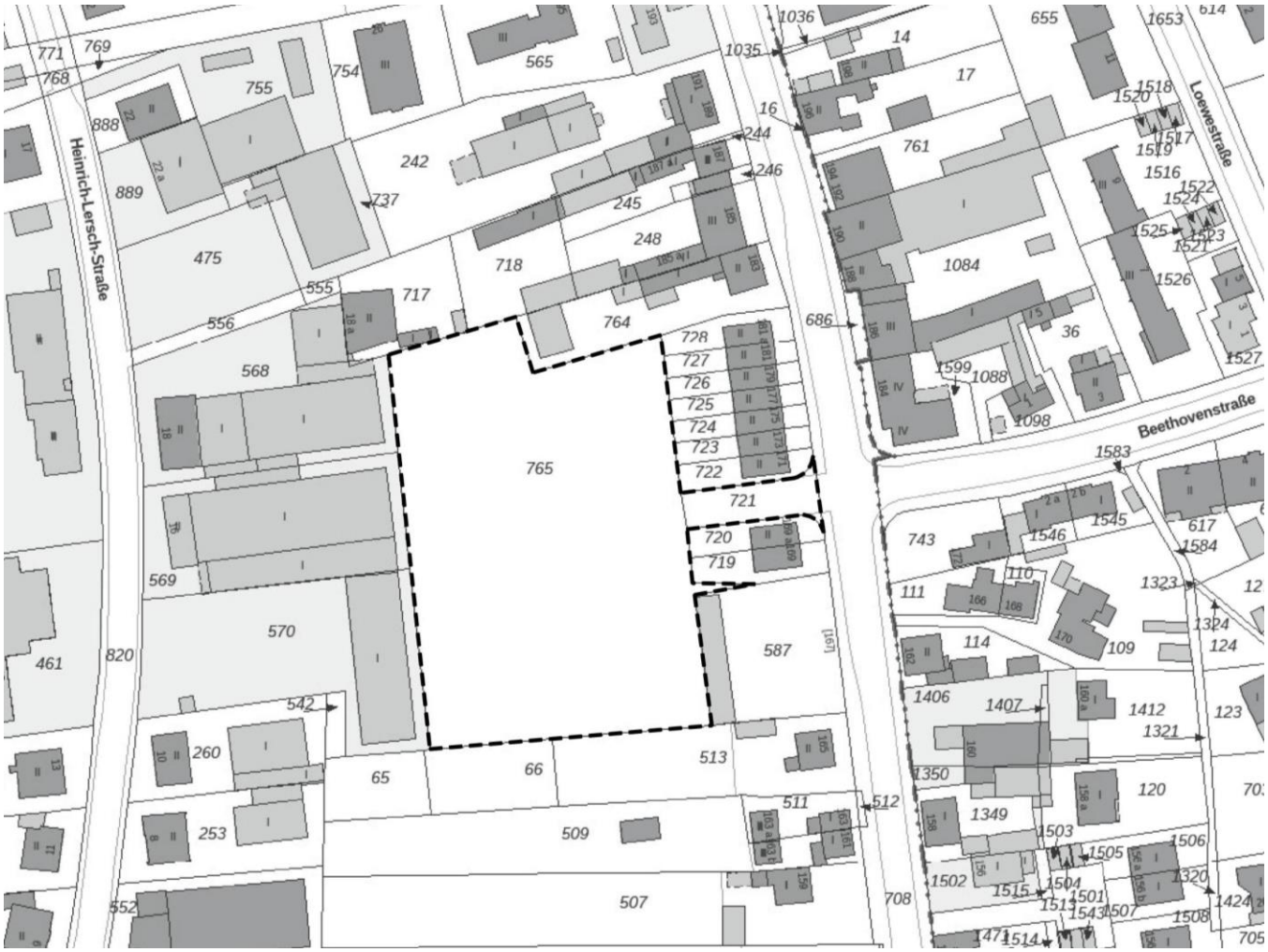
Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94
BIC: COKSDE33XXX

Vorstand Carsten Rutz (Vors.),
Stefan Zimmermann
Aufsichtsrat Dr. Daniel Arnold (Vors.),
Thorsten Näbig, Kirstine Seitzberg

Registergericht Köln / HRB 61776
USt.-IdNr. DE 223877532

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hilden, Gerresheimer Straße

Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

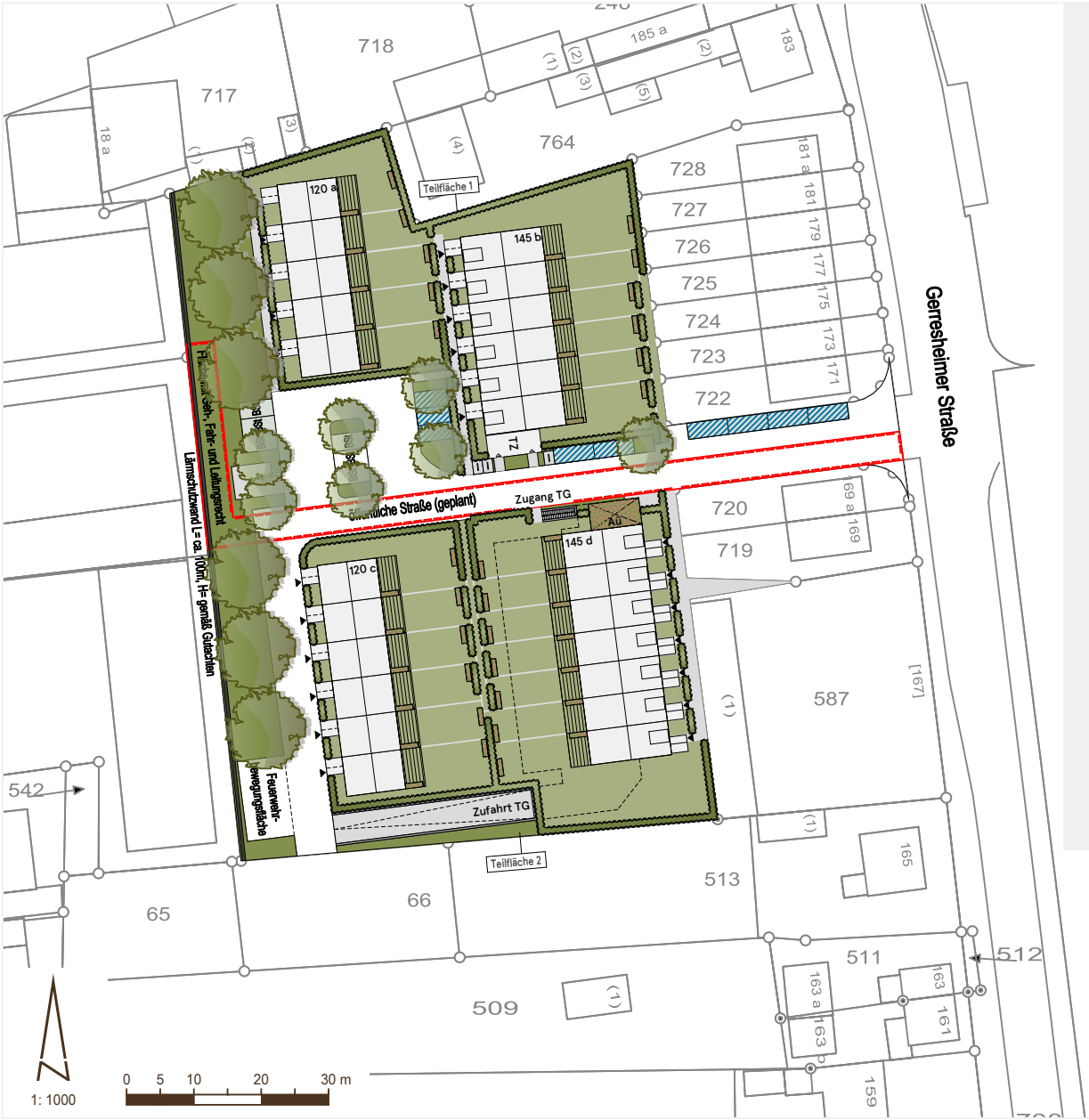


Land NRW (2020) Tim-online 2.0 (www.tim-online.nrw.de)

Hilden

Gerresheimer Straße

1803
Bebauungskonzept Variante IV
Erstellt: AKK/JA, 24.09.2020



Teilfläche 1 mit 11 Reihenhäusern

05 x 120 m² Wohntraum
06 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	3.126 m²
Private Erschließung	235 m²
davon private Zuwegungen	235 m²
Gemeinschaftsgrün	881 m²

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0.25 [0.39] [inkl. aller Erschließungsflächen]
GFZ	0.39
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF)	1.838 m²

Teilfläche 2 mit 13 Reihenhäusern

06 x 120 m² Wohntraum
07 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	2.745 m²
Private Erschließung	169 m²
davon private Zuwegungen	169 m²
Gemeinschaftsgrün	58 m²

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0.33 [0.62] [inkl. aller Erschließungsflächen]
GFZ	0.53
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF)	2.166 m²
Bruttogrundfläche TG (BGF)	874 m²

Städtebauliche Rahmendaten

Wohnanlage mit 24 Reihenhäusern

11 x 120 m² Wohntraum
13 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	7.310 m²
davon Teilfläche 1	3.126 m²
davon Teilfläche 2	2.745 m²
davon öffentliche Straße	1.439 m²
Private Erschließung	404 m²
davon private Zuwegungen	404 m²
Gemeinschaftsgrün	939 m²
Tiefgaragen Fläche	874 m²
Tiefgaragen Zufahrt	158 m²
erforderliche Anzahl Bäume	0
nachgewiesene Anzahl Bäume	17

Stellplatznachweis

erforderliche Anzahl	36
nachgewiesene Anzahl	54
Tiefgaragenstellplätze	39
Besucherparkplätze [privat]	3
Besucherparkplätze [öffentlich]	3
durch Baulast für das Nachbargrundstück gesichert	9
Besucherfahrradstellplätze [privat]	6

Anlagen/Flächen der Ver- und Entsorgung

Technikzentrale	1
Abfallsammelplätze gesamt [Fläche / Anzahl]	58 m² / 2
davon Abfallsammelplätze überdacht [Fläche / Anzahl]	30 m² / 1
Länge Lärmschutzwand	100 m

Geologische/Klimatologische Kenndaten

Erdbebenzone	0
Schneelastzone	1
Windlastzone	2

Räumliche Lage

Bundesland	NRW
Postleitzahl	47443

Deutsche Reihenhaus

© Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum der Deutschen Reihenhaus AG und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden;insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Deutsche Reihenhaus, Poller Kirchweg 99, 51105 Köln / Telefon 0221 - 340309-0, Fax -11 / www.reihenhaus.de

Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

Beschreibung des Vorhabens Hilden, Gerresheimer Straße
(Gemarkung Hilden, Flur 10, Flurstücks-Nr. 721 und 765)

Köln, den 30.09.2020

a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH) strebt die städtebauliche Entwicklung einer Fläche im Nordwesten des Hildener Stadtgebietes als Reihenhaus-Wohnpark an. Das Plangebiet liegt westlich der „Gerresheimer Straße“ und nördlich der „Stockshausstraße“ im Blockinnenbereich. Im Westen schließt das Plangebiet an gewerblich genutzte Flächen an. Im Norden und Osten grenzt das Vorhabengebiet an die rückwärtigen Gärten der bestehenden Wohnbebauung. Südlich benachbart befindet sich eine Grünfläche. Derzeit ist das Plangebiet als private Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 106 A, 5 . Änderung festgesetzt.

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger ist die Deutsche Reihenhaus AG im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs daran interessiert, die bereits weitgehend erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Planung sieht eine Wohnanlage mit 24 Reiheneigenheimen auf einer Fläche von ca. 7.300 qm vor, mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen. Unseres Erachtens stellt die Umnutzung des Plangebietes eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Erste Abstimmungen mit der Stadt Hilden wurden bereits geführt.

b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze, die Technikzentrale sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung

von Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

c. Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die DRH plant auf der rund 7.300 qm großen Fläche die Errichtung von 24 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Es sind elf Häuser des Haustyps „120 qm Wohntraum“ und dreizehn Häuser des Haustyps „145 qm Familienglück“ geplant.

Haus 120 Wohntraum	Wohnfläche 120 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,37 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel: 19,5 cm Firsthöhe 9,51 m
Haus 145 Familienglück	Wohnfläche 145 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,14 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Firsthöhe 10,42 m Gaube Traufhöhe 8,15 m / 1,89 m

Das Bauvorhaben liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,33 und einer Geschossflächenzahl von 0,39 bzw. 0,53 deutlich unter den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 und 1,2.

Die insgesamt vier Hausgruppen bestehen jeweils aus fünf bis maximal sieben Reihenhäusern. Die Häuser werden von der „Gerresheimer Straße“ über eine geplante öffentliche Straße erschlossen. Nach Süden ist ein Anschluss der geplanten öffentlichen Straße an die Grünfläche vorgesehen, um eine perspektivische Entwicklung der südlichen Grundstücke berücksichtigen zu können. Im Plangebiet wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage zur Gewährleistung einer problemlosen Befahrbarkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen vorgehalten.

Die Reihenhäuser stehen überwiegend giebelständig zur geplanten Erschließungsstraße. Im Osten des Plangebietes sind zwei Hausgruppen des Haustyps „120 qm Wohntraum“ mit den Eingangsseiten hin zu den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der „Heinrich-Lersch-Straße“ angeordnet. Der genannte Haustyp ermöglicht eine Grundrissorientierung, sodass, sofern erforderlich, aktiv auf die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Planung eingegangen werden kann. Die Hausreihe des Haustyps „145 qm Familienglück“ im Norden ist zur Wahrung eines größtmöglichen Sozialabstand zu der bestehenden Bebauung entlang der „Gerresheimer Straße“ mit der Gartenseite

nach Westen hin orientiert. Hierdurch entsteht eine grüne Grenze zu der bestehenden Bebauung. Im Süden dahingehend ist die zweite Hausreihe des Haustyps „145 qm Familienglück“ mit der Eingangsseite zu der bestehenden in erster Linie gewerblich genutzten Bebauung entlang der „Gerresheimer Straße“ orientiert, um einen etwaigen Konflikt vorzubeugen. Die Zuwegung zu den Häusern erfolgt von der öffentlichen Straße über Privatwege. Die Gärten sind nach Osten sowie Westen orientiert.

Die geplanten Reihenhäuser weisen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Die Reihenhäuser werden mit Satteldach teils mit Gauben, die Technikzentrale und die Garagen mit begrüntem Flachdach ausgeführt.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 qm auf. Im rückwärtigen Freibereich wird der Terrassenschrank mit ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 qm zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Terrassenschrank	Höhe: 2,30 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Vorgartenschrank	Höhe: 2,68 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,35 m Länge: 2,48 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhausgruppen. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

Deutsche Reihenhaus

d. Verkehrskonzept

Wie bereits beschrieben, soll die verkehrliche Erschließung über die „Gerresheimer Straße“ erfolgen. Die geplante öffentliche Straße, die das Plangebiet im Weiteren erschließt, soll mit einer durchgängigen Breite von 6,00 m ausgebaut werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anbindung des Plangebietes an die „Gerresheimer Straße“ gutachterlich zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsknotenpunkts „Gerresheimer Straße / Beethovenstraße“ zu eruieren.

Im Plangebiet wird eine Wendeanlage für ein dreiachsiges Fahrzeug vorgesehen. Die Anforderungen von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen an die Befahrbarkeit werden eingehalten. Die erforderliche Rettungswegelänge von rund 50 m von der Bewegungsfläche zur letzten Haustür ist im gesamten Plangebiet sichergestellt. Nach Abstimmung mit der Feuerwehr Hilden wird angrenzend an die geplante öffentliche Verkehrsfläche im Südosten des Plangebietes eine Bewegungsfläche von 7,00 m auf 12,00 m für die Feuerwehr vorgesehen. Bei der Planung der öffentlichen Straße sind Schleppkurven mit einem Radius von 10,50 m berücksichtigt.

Zur Erbringung des für die Reihenhausbebauung erforderlichen Stellplatznachweises wird eine Tiefgarage unter der Hausgruppe 145 d vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Straße im Südosten des Plangebietes. Der Zu- bzw. Ausgang der Tiefgarage liegt zentral im Plangebiet an der nördlichen Giebelseite der Hausgruppe 145 d. Die Lage und Zufahrt der Tiefgarage wurde im Rahmen der Planung intensiv geprüft. Hinsichtlich der technischen Gegebenheiten und Funktionalität stellt die vorgelegte Planung die optimalste Lösung dar. Für die 24 Reihenhäuser werden 39 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen, wovon dreizehn Stellplätze als gefangene Stellplätze errichtet werden. Der erforderliche Stellplatznachweis wird demnach vollständig auf dem privaten Grundstück erbracht. Die Deutsche Reihenhaus AG fördert die Verbreitung der Elektromobilität, indem die technische Infrastruktur zur Errichtung von Wallboxen in der Tiefgarage bereits in der frühzeitigen Planung mitgedacht wird.

Zu den erforderlichen Stellplätzen in der Tiefgarage werden sechs Besucherstellplätze oberirdisch im Bereich der Wendeanlage vorgehalten. Zudem sind die neun blau gekennzeichneten Stellplätze der Reihenhausbebauung entlang der „Gerresheimer Straße“ zu zuordnen. Die Errichtung ist durch eine Baulast gesichert.

Neben den Flächen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr berücksichtigt die Planung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. So bieten die Vorgartenschränke, die jedem Reihenhauseinzelhaus zugeordnet sind, Raum für bis zu zwei Erwachsenen- sowie zwei Kinderfahrräder. Entlang der geplanten öffentlichen Straße werden zu dem Fahrradstellplätze für Besucher vorgehalten.

Deutsche Reihenhaus

e. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 900 qm vor.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Die Stellplatzanlagen werden in Form von Baumanpflanzungen, Hecken und Bodendeckern durchgrünt. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

f. Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Reihenhaus-Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast.

Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

In der derzeitigen Planung wird gem. dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 106 A, 5 . Änderung eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hilden berücksichtigt. Dieses dient einer Grundstücksquerung durch einen Verbindungssammler für Regenwasser von der „Gerresheimer Straße“ bis zur „Stockshausstraße“. Alternativ könnte jedoch auch auf dem Grundstück ein Regenüberlauf- und/oder -behandlungsbecken errichtet wird, um neben der Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers zusätzlich das überörtliche Wasser aus dem Regenwasserkanal in der „Gerresheimer Straße“ zu versickern und somit einen entsprechenden Rückstauraum zu schaffen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist detailliert zu prüfen, ob das eingetragene Leitungsrecht, zu dem sich die Deutsche Reihenhaus AG gegenüber der Stadt Hilden verpflichtet hat, weiterhin erforderlich ist oder die

Regenwasserbeseitigung technisch auch in einer anderen Form gelöst werden kann.

g. Abfallsammelanlage

Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen mit HPL-Platten verkleidet. Es sind zwei Abfallsammelanlage vorgesehen, die im Westen sowie im Osten des Plangebietes situiert sind, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner zu gewährleisten.

Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

Die Standorte der Abfallsammelanlagen sowie das vorgehaltenen Volumina je Abfallart wurden im Vorfeld mit der Abfallwirtschaft und Abfallberatung der Stadt Hilden abgestimmt. In diesem Zuge wurden auch Aufstellflächen zur Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag vorgesehen, um eine Behinderung von Fahrzeugen und Fußgängern zu vermeiden sowie eine problemlose Abholung zu gewährleisten.

h. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet entlang der „Heinrich-Lersch-Straße“. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die gewerbliche Nutzung durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung nicht eingeschränkt wird. Die gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 106 A, 5 . Änderung zulässigen Immissionskontingente sind zu berücksichtigen. Die zu erwartende Geräuschsituation ist gutachterlich zu überprüfen, um sicherzustellen, dass aufgrund des erhöhten Schutzanspruches kein Konflikt ausgelöst wird.

In der Planung werden bereits Flächen zur Errichtung einer ggf. erforderlichen Lärmschutzwand vorgehalten. Zudem sind zu der gewerblichen Nutzung zwei Hausreihen des Haustyps „120 qm Wohntraum“ angeordnet. Wie bereits zuvor beschrieben, ermöglicht dieser Haustyp eine Grundrissorientierung. Bei der Grundrissorientierung liegen in der Fassade der Eingangsseite keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt. Damit kann sichergestellt werden, dass an den Eingangsseiten keine Immissionsorte gemäß TA Lärm zu berücksichtigen sind. Im Rahmen eines Gutachtens sind die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Geräuschsituation zu eruieren.

Deutsche Reihenhaus

i. Gefördertes Wohneigentum

Grundsätzlich erfüllen alle geplanten Häuser die Vorgaben der Wohnraumförderung zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums des Landes Nordrhein-Westfalen (WBS). Dies ermöglicht dem berechtigten Personenkreis eine wichtige Unterstützung bei der Eigentumsbildung und letztlich auch der Altersvorsorge. Wie bereits in verschiedenen Projekten der Deutschen Reihenhaus AG praktiziert, besteht auch hier die Möglichkeit z. B. einen Anteil der Wohneinheiten für Kunden vorzuhalten, die entsprechende Fördermittel in Anspruch nehmen.

j. Ökologie und Klima

Auf nachhaltiges Bauen und energiesparendes Wohnen legt die Deutsche Reihenhaus AG von Anfang an besonderen Wert. Alle Häuser werden nach den Vorgaben der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) für das Energie-Effizienzhaus 55 errichtet. Es werden die erforderlichen Planungsleistungen erbracht und die zukünftigen Bewohner erhalten die erforderlichen Bestätigungen durch einen gelisteten Energie-Effizienzhaus-Experten.

Alle Häuser sind zudem mit der Wohnraumlüftung Komfort Plus gemäß DIN 1946, Teil 6 ausgestattet. Diese sorgt vollautomatisch für frische und Luft und ein angenehmes Klima in den Häusern. Die Luftfeuchtigkeit wird in den einzelnen Räumen gemessen und die Frischluftzufuhr bzw. Abluftmenge in jedem Raum individuell angepasst. Ein stufenloser, schallgedämmter Lüfter wird dazu elektronisch gesteuert.

Um die durch Baumaßnahmen verursachte Flächenversiegelung auszugleichen, wurde 2006 eine Unternehmensinterne Initiative ins Leben gerufen. Jeden versiegelten Quadratmeter forstet das Unternehmen im Umfeld der Projekte wieder auf oder trägt zur Gestaltung von innerstädtischen Grünflächen, Parks, Schulhöfen und Kindergärten bei. Inzwischen wurden mit Bauherren und Forstämtern über 50.000 Quadratmeter Waldfläche im Umfeld der Wohnparks bepflanzt. Und das unabhängig von den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsflächen.

Die Initiative wurde 2008 um eine Aktion zur Aufwertung der Spielmöglichkeiten ergänzt. Vom interaktiven Naturwissenspfad über das Nachbarschaftsfest bis zur Finanzierung von Spielplatzgeräten reicht die Palette, die der Bauträger als Partner und Sponsor unterstützt.

Die Deutsche Reihenhaus AG setzt bei ihren Wohnparks auf eine zeitgemäße Gestaltung. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auch auf einer Durchgrünung der Wohnparks. Zudem werden die Flachdächer in den Wohnparks – von Gartenboxen, Terrassen- und Vorgartenschränken, Abfallsammelplätzen und der Technikzentrale – standardgemäß nicht nur aus optischen Gründen, sondern insbesondere für ein besseres Klima begrünt. Durch die Wahl heller Putzfarben mit einem hohen Remissionswert sollen weitere thermische Gunsteffekte durch die Fassadengestaltung erzielt werden.

Deutsche Reihenhaus

k. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 A, 5 . Änderung. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengebiet eine private Grünfläche fest. Die Umsetzung der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Planung beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, dem durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, in einem sogenannten verbindlichen Bauleitplanverfahren, entsprochen werden kann.

Die Deutsche Reihenhaus AG stellt hierzu einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und erklärt sich als Vorhabenträger bereit, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind und die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veranlasst werden, vollständig zu tragen. Die Deutsche Reihenhaus AG beabsichtigt in Absprache mit der Stadt Hilden ein externes Planungsbüro mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beauftragen. Erste Abstimmungen zur Planung mit der Stadt Hilden wurden bereits geführt.

Luftbildkarte

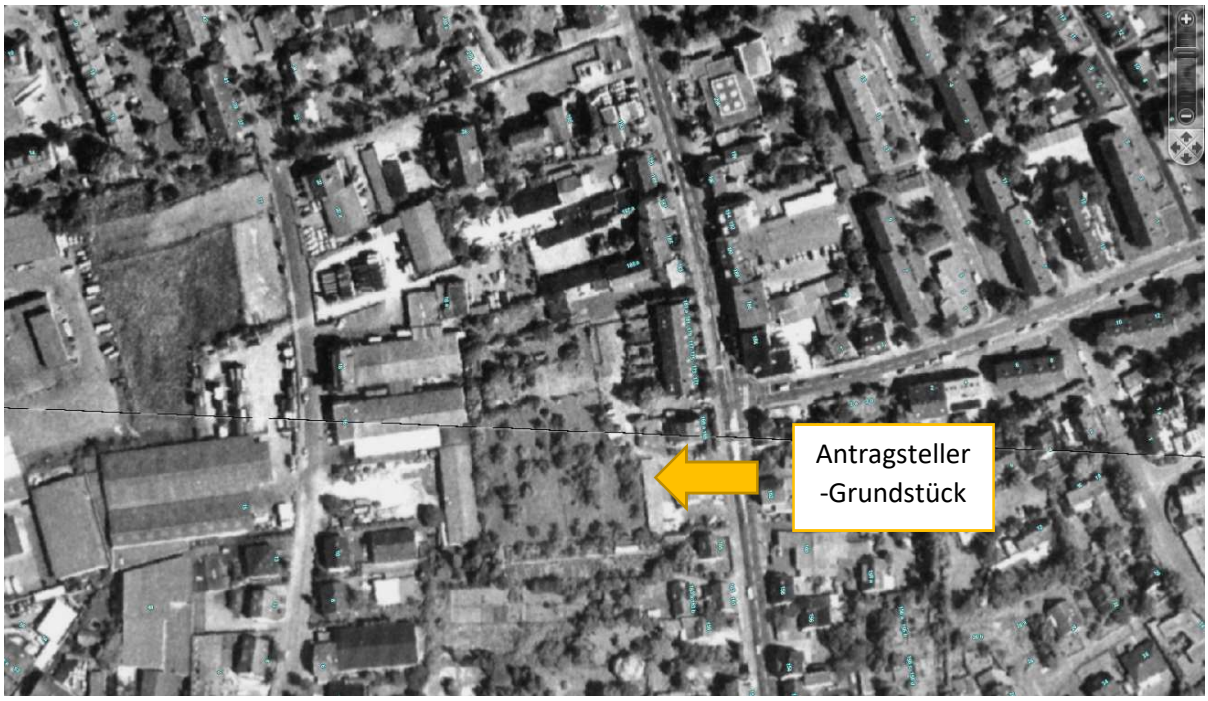
Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 24. November 2020.

20 Meter

Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Ausschnitt aus dem Luftbild Kreis Mettmann 1994/95



Ergänzungsantrag der CDU Fraktion

Ergänzungsantrag zu WP 20-25 SV 61/010 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 106a, 5.Änderung für den Bereich zwischen Gerresheimer Strasse und Heinrich-Lersch-Straße

1. Wir möchten ein ergebnisoffenes Verfahren, dass mit der Bürgerschaft und mit Trägern öffentlichen Belange abgestimmt wird.
2. Wir möchten keine max. Verdichtung, grundsätzlich sprechen wir uns für grün- und abstandswahrende Bebauung aus.
3. Bei der Erstellung eines jeden B-Planes verlangen wir einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag, wir möchten den Eingriff ins Grün bewertet und ausgeglichen haben.
4. Dazu hätten wir gerne einen Stellplatznachweis von 1 – 1,25

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Schlottmann MdL
Fraktionsvorsitzende

Kevin Schneider
stellv. Fraktionsvorsitzender

CDU Fraktion Hilden
Vorsitzende: Claudia Schlottmann, MdL
Heiligenstrasse 16, 40721 Hilden
Telefon: 02103 / 21 188 Telefax: 02103 / 23 318
E-Mail: fraktion@cdu-hilden.de

Web: www.cdu-hilden.de
E-Mail: c.schlottmann@cdu-hilden.de
Öffnungszeiten: Di: 11.30 Uhr – 17.30 Uhr Mi. und Do: 10.00 Uhr - 15.00
Bankverbindung: Sparkasse HRV
IBAN DE12 33 45 0000 0034 3286 66