

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 20.12.2021
AZ.: IV/61.1_BPlan_106 C_00

WP 20-25 SV 61/061

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 106C für einen Bereich zwischen Beethovenstraße und Heinrich-Lersch-Straße: Aufstellungsbeschluss

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

26.01.2022

Entscheidung

Anlage 1: Uebersichtsplan

Anlage 2: Erläuterungen des Antragstellers zum Entwurf Stand: 12-2021

Anlage 3: städtebaulicher Entwurf des Vorhabenträgers

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106C für einen Bereich zwischen Gerresheimer Straße und Heinrich-Lersch-Straße als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 24 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord westlich der Gerresheimer Straße. Es umfasst die Flurstücke 721 und 765 in Flur 10 der Gemarkung Hilden.
Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,7 ha.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 106C ist es, im Plangebiet eine aus Reihenhäusern bestehende Wohnbebauung mit einer gemeinsamen Tiefgarage und einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung finden.

Erläuterungen und Begründungen:

Vorgeschichte:

Die Firma Deutsche Reihenhäuser AG, Köln, legte Ende September 2020 einen Antrag vor, die hier betroffene Fläche in Wohnbauland umzuwandeln, um dort Einfamilien-Reihenhäuser zu bauen. Dieser Antrag wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 17.03.2021 beraten (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/010). Im Ergebnis stimmte der Stadtentwicklungsausschuss, der sich auch bei einer Ortbesichtigung ein Bild von der Situation verschaffte, in seiner Sitzung am 09.06.2021 mit 17 Ja-Stimmen bei 4 Nein-Stimmen für den Antrag.

In der Folge konkretisierte die Antragstellerin ihr Vorhaben. Mitte Dezember 2021 wurden dann die Unterlagen eingereicht, um mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan das Verfahren für die Schaffung von Planungsrecht zu beginnen.

Die Antragstellerin (und zugleich Vorhabenträgerin) wies mit einem Grundbuchauszug ihre Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und stellte das von ihr beauftragte Planungsbüro vor: H+B Stadtplanung PartGmbH, Köln.

Aufstellungsbeschluss:

Daher wird hiermit die Sitzungsvorlage für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106C für zwei Grundstücke zwischen der Beethovenstraße im Osten und der Heinrich-Lersch-Straße im Westen vorgelegt. Dies ist gleichzeitig auch der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24. Die Größe des Plangebietes liegt bei ca. 0,7 ha.

Als Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Einfamilien-Reihenhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage und einer Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit formuliert worden.

Weitere Aspekte:

Die betroffene Fläche besteht heute noch zum größten Teil aus einer Mähwiese. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung aus dem Jahr 2009 ist diese Fläche als „private Grünfläche“ ausgewiesen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 106C sind daher einige Fachgutachten erforderlich, weshalb der Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im Normalverfahren aufgestellt werden soll.

Zu den Fachgutachten werden mindestens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit einer Eingriffs-/Ausgleichsberechnung gehören, eine Artenschutzpotenzial-Analyse Stufe 1, eine Überprüfung der Bodenverhältnisse (Regenwasserversickerung), eine Schalltechnische Untersuchung aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet an der Heinrich-Lersch-Straße, eine klimatologi-

sche Betrachtung der Auswirkungen sowie eine verkehrstechnische Untersuchung zur geplanten Anbindung an die Gerresheimer Straße gegenüber der Einmündung Beethovenstraße.

Hinsichtlich des bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen aufgrund eines Ratsbeschlusses zu beachtenden Nachweises zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums in einer Größenordnung von ca. 30% der entstehenden Wohnfläche äußert sich der Vorhabenträger dahingehend wie folgt:

„Grundsätzlich erfüllen alle geplanten Häuser die Vorgaben der Wohnraumförderung zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums des Landes Nordrhein-Westfalen (WBS). Der Vorhabenträger erklärt sich zudem dazu bereit, im Durchführungsvertrag mit der Stadt Hilden eine Preisobergrenze für 7 der 24 geplanten Wohneinheiten zu vereinbaren. Nach aktueller Marktentwicklung und Möglichkeiten der Förderungen, würde der Vorhabenträger zum jetzigen Stand eine Preisobergrenze für die 7 preisgedämpften Reihenhäuser von 394.990 € (2.725 €/m²) annehmen. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die möglichen Sonderausstattungen, sowie der Erwerb von Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen. Er erklärt sich auch dazu bereit, die 7 der 24 Wohneinheiten mit Priorität an Personen mit Wohnort, verwandtschaftlichen Bindungen oder dem Arbeitsplatz in Hilden zu veräußern. Erst wenn nach Ablauf einer angemessenen Frist die Veräußerung an diesen Personenkreis nicht erfolgt sein sollte, wäre diese Bindung aufzuheben. Auch hierzu soll eine Regelung im Durchführungsvertrag erfolgen.“

(Ausschnitt aus der Antragserläuterung - Anlage 2 dieser SV - Punkt 3.6)

Als **Anlage 3** ist zudem der aktuelle städtebauliche Entwurf für das geplante Vorhaben beigelegt. Im Vergleich zu dem Entwurf aus der im März 2021 beratenen Antrags-Vorlage hat sich der Entwurf kaum geändert. Zum einen hat es leichte Flächenverschiebungen innerhalb des Plangebietes gegeben. Diese führen u.a. dazu, dass die Bebauungsdichte/ Grundstücksausnutzung in der südlichen Teilfläche geringfügig höher wird. Die Zahl der geplanten Reihenhäuser bleibt gleich. Zum anderen hat sich das geplante Gemeinschaftsgrün um ca. 100 m² erhöht, mittels einer größeren Fläche für eine Versickerungsmulde am Westrand des Plangebietes (eine Reaktion auf das Thema Starkregen). Die Zahl der geplanten Bäume wurde im Entwurf von 17 auf 8 reduziert.

Bei einem positiven Votum zum Beschlussvorschlag könnte das Aufstellungsverfahren offiziell beginnen (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden). Die nächsten Arbeitsschritte wären die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes in Anlehnung an die als Anlage 3 beigelegte Entwurfsskizze, die Durchführung der Fachgutachten, der Abstimmung innerhalb der Verwaltung und anschließend der ersten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Im weiteren Verlauf würden die vorbereitende Ausarbeitung eines Durchführungsvertrages, die zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung inkl. öffentlicher Auslegung, die Ausarbeitung der Fachplanungen (Straße, Entwässerung) und schließlich ein Beschluss über den Durchführungsvertrag/Satzungsbeschluss durch Stadtentwicklungsausschuss und Rat folgen. Ein Zeitplan hierzu kann zurzeit, auch aufgrund der unklaren „Corona-Pandemie-Situation“, nicht abgeleitet werden.

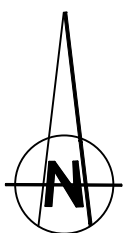
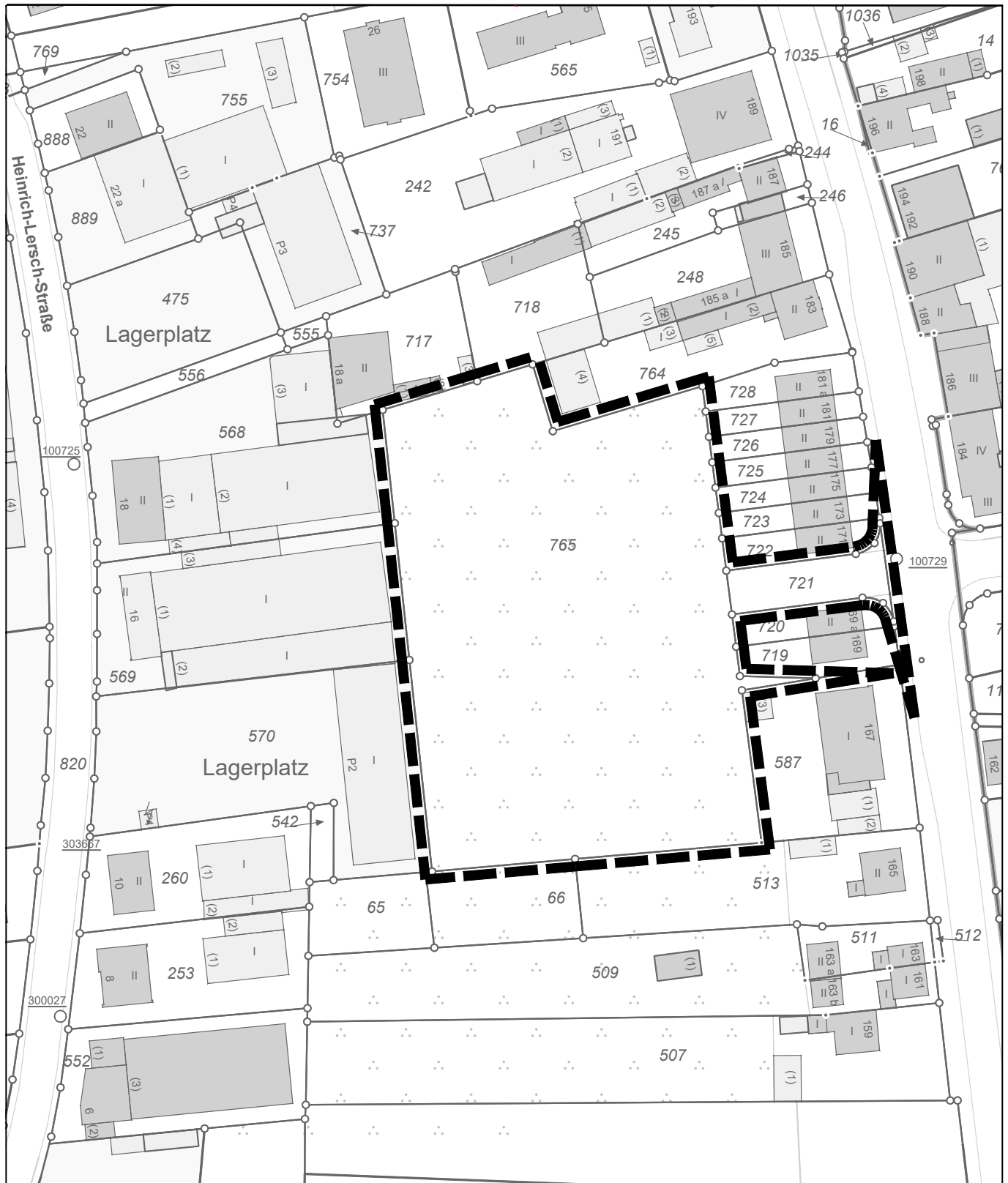
Ein abschließender Hinweis: der bisherige städtebauliche Entwurf lässt prinzipiell eine Fortführung der Planung nach Süden zu.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Es handelt sich um eine bisher unbebaute, als „Mähwiese“ genutzte private Grünfläche, die für

eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden soll. Welche Auswirkungen mit Klimarelevanz sich ergeben können, muss durch entsprechende Fachgutachten im Zuges des Aufstellungsverfahrens untersucht und geprüft werden. Im gesamtstädtischen Gutachten zu Klima- und immisionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden (GEO-NET, Hannover, 2009/2018) stuft die „Planungskarte“ den hier betroffenen Bereich als „Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher stadtklimatischer Bedeutung“ ein.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. ...
für den Bereich Gerresheimer Straße (Plangebiet)
Flurkartenauszug ohne Maßstab

(c) Kartengrundlage Kreis Mettmann- Vermessungs- und Katasteramt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gerresheimer Straße/ Heinrich-Lersch-Straße in Hilden

Erläuterung zum Anlass sowie zu den Zielen und Zwecken der Planung

1. Planungsanlass

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.06.2021 soll für den Bereich zwischen der Gerresheimer Straße, westlich der Grundstücke Gerresheimer Straße Nr. 167-181a und der Heinrich-Lersch-Straße ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Antragsteller ist die Deutsche Reihenhäuser AG als Vorhabenträger.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 721 und 765, Gemarkung Hilden, Flur 10. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 106A, 5. Änderung, der hier eine private Grünfläche festsetzt. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 7.300 m².

Der Vorhabenträger plant, hier insgesamt 24 Reihenhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten. Die Zuwegung soll über eine Stichstraße erfolgen, die von der Gerresheimer Straße aus in das Plangebiet geführt wird.

Die Planung soll dazu beitragen, den nach wie vor vorhandenen, hohen Bedarf an familien-gerechtem Wohnraum im Rahmen der Entwicklung innerstädtischer Flächen und unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen unter anderem an Durchgrünung und Klimaschutz zu decken. Sie lässt sich nur mit der Schaffung einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage durch einen Bebauungsplan verwirklichen.

2. Bestand

2.1 Bestehendes Planungs- und Fachrecht

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet entspricht dieser Festlegung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt das Plangebiet zu etwa 2/3 seiner Fläche im Osten als Wohnbaufläche (W) dar. Im Westen ist eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stellen die Grundzüge der städtebaulichen Planung dar und sind daher nicht parzellenscharf. Durch die Ausweisung einer Teilfläche des dargestellten Gewerbegebietes von ca. 2.000 m² als Wohngebiet sind die Grundzüge der Planung voraussichtlich nicht berührt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen.

Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt das Plangebiet als private Grünfläche fest. Östlich und nördlich angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern, eingeschossig, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,5 zulässig. Westlich angrenzend ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 sowie die offene Bauweise festgesetzt. Südlich angrenzend ist private Grünfläche festgesetzt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit eine Mähwiese und baulich nicht genutzt.

Im Osten befindet sich eine Wohnbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen. Nördlich grenzen teils durch Wohngebäude und teils durch einen Betrieb für Fenster- und Fassadentechnik sowie einen Betrieb für Kälte- und Klimatechnik genutzte Grundstücke an das Plangebiet. In dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich in der Nähe bzw. unmittelbar benachbart eine Schreinerei, ein Betrieb für Kompressortechnik, ein Dachdeckerbetrieb, eine Kfz.-Werkstatt und ein Motorradhandel. Südlich grenzen Gartengrundstücke an.

2.3 Erschließung

Von der Gerresheimer Straße aus besteht eine Zufahrt in das Plangebiet. Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben sieht insgesamt 24 Reihenhäuser in 4 Hausgruppen zu je 5 bis 7 Häusern in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Gerresheimer Straße vor.

Die Häuser haben zwei Voll- und ausgebauten Dachgeschosse. Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 35,3 Grad vorgesehen. Die Häuser haben 120 – 145 m² Wohnfläche.

Da die Reihenhäuser auf einer gemeinsamen Tiefgarage und mit gemeinsamer Energiezentrale errichtet werden, erfolgt keine Realteilung, sondern es wird Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Eigentümergemeinschaft gebildet.

Das Bauvorhaben liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,24 bzw. 0,34 und einer Geschossflächenzahl von 0,38 bzw. 0,54 unter den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 und 1,2. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden.

Im Westen des Plangebietes sind zwei Hausgruppen mit den Eingangsseiten hin zu den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Heinrich-Lersch-Straße angeordnet. Der genannte Haustyp ermöglicht eine Grundrissorientierung, sodass, sofern erforderlich, planerisch auf die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Planung reagiert werden kann.

Die Zeile im Nordosten ist mit der Gartenseite nach Osten hin orientiert. So entsteht ein zusammenhängender Gartenbereich mit den Hausgärten der Häuser Gerresheimer Straße 171-181a. Die Zeile im Südosten ist mit der Eingangsseite zu der Bebauung Gerresheimer Straße 167 orientiert, um Immissionskonflikte mit dieser teilweise gewerblich genutzten Bebauung zu vermeiden.

Die Technikzentrale, Überdachungen von Abfallsammelplätzen und die Garagen werden mit extensiv begrüntem Flachdach ausgeführt.

Die Häuser werden nicht unterkellert. Abstellmöglichkeiten sind in den Möblierungselementen der Freibereiche geplant.

3.2 Verkehrskonzept

Die Häuser werden von der Gerresheimer Straße über eine geplante öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Nach Süden ist ein Anschluss der geplanten öffentlichen Straße an die Grünfläche möglich, um eine perspektivische Entwicklung der südlichen Grundstücke berücksichtigen zu können.

Die Zuwegung zu den Häusern erfolgt von der öffentlichen Straße über Privatwege. Die Gärten sind nach Osten sowie Westen orientiert.

Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche in 6 m Breite vorgesehen.

Im Planverfahren soll die Anbindung an die Gerresheimer Straße gutachterlich geprüft werden. Ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsknotenpunkts Gerresheimer Straße / Beethovenstraße sollen dabei untersucht werden.

Im Plangebiet wird eine Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemesungsfahrzeug vorgesehen. Die maximale Rettungsweglänge von 50 m von der Bewegungsfläche der Feuerwehr 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.

Die gemeinsame Tiefgarage wird unter der südöstlichen Hausgruppe vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Straße im Südwesten des Plangebietes. Es wurden mehrere Varianten für die Lage der Zufahrt geprüft. Die jetzt vorgesehene Lage erwies sich als die günstigste. Für die 24 Reihenhäuser werden 39 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen, wovon dreizehn Stellplätze als gefangene Stellplätze errichtet werden. Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge werden in der Tiefgarage eingeplant.

Zu den erforderlichen Stellplätzen in der Tiefgarage werden sechs Besucherstellplätze oberirdisch im Bereich der Wendeanlage geplant. Zudem sind neun oberirdische Stellplätze für die vorhandene Reihenhausbauung entlang der Gerresheimer Straße vorgesehen.

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden den einzelnen Häusern zugeordnet und dort in eingebaute Form in den Vorgärten vorgesehen. Entlang der Planstraße werden Fahrradstellplätze für Besucher eingeplant.

3.3 Freiraumkonzept und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Freiraumkonzept sieht neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von nahezu 1.000 m² 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 mit Baumpflanzungen, Hecken und Bodendeckern durchgrünt.

Im weiteren Planverfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz enthalten ist. Der Ausgleich der Eingriffe soll durch die im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sowie durch externe Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept, Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Reihenhauses-Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden.

Die Wärme- und Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen privaten Sammelkanal in die öffentliche Kanalisation in der Gerresheimer Straße.

Für die öffentlichen Erschließungsflächen sieht die Planung eine oberflächige Muldenversickerung vor. In dieser wird das Niederschlagswasser gesammelt und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Der geplante Abfallsammelplatz und die angrenzenden 3 Besucherstellplätze würden auch in diese versickern. Um eine ausreichende Sickerfähigkeit der Mulde zu gewährleisten, wird je nach anstehendem Boden unterhalb der Mulde ein zusätzlicher Bodenaustausch vorgesehen. Die Mulde ist im westlichen Grundstücksteil geplant, liegt also im Bereich des Tiefpunkts des Geländes.

Für die geplante Bebauung ist eine dezentrale Rigolenversickerung vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird ein Überflutungsnachweis erstellt. Über eine entsprechende Geländemodellierung soll gesichert werden, dass es nicht zu Überflutungsschäden für die Nachbargrundstücke und für die geplante Bebauung einschließlich der Tiefgarage kommt. Im Bereich der Tiefgarage wird die Zufahrt so geplant, dass im Anschlussbereich zur öffentlichen Straße eine ca. 20-30 cm hohe Anrampung erstellt wird, die einen Überlauf aus dem öffentlichen Straßenbereich in die Zufahrt verhindert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss im Planverfahren soll ein Bodengutachten beauftragt werden, um in einer nachfolgenden Fachplanung die Versickerungsanlagen dimensionieren zu können. Sofern sich dies zur Gewährleistung der Versickerungslösung als erforderlich erweisen sollte, kann im weiteren Planungsfortschritt eine Verringerung der Bebauungsdichte bzw. der versiegelten Flächen in begrenztem Umfang erfolgen.

In der Planung wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hilden belegte Fläche berücksichtigt. Diese sichert die Trassierung eines möglichen Verbindungssammlers für Regenwasser von der Gerresheimer Straße bis zur Stockhausstraße. Eine geänderte Trassenführung des Verbindungssammlers kann sinnvoll sein, um diesen in die geplante öffentliche Straße einzuordnen.

Es sind zwei Abfallsammelanlagen im Westen und im Osten des Plangebietes vorgesehen, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten. Die Standorte der Abfallsammelanlagen sowie die 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.

3.5 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 gemäß dem rechtskräftigen 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 Schutzes kein Konflikt ausgelöst wird.

Der erforderliche Schallschutz wird primär durch eine Lärmschutzwand an der gesamten westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Zudem sind im Westen des Plangebietes zwei Hausgruppen angeordnet, die eine Grundrissorientierung ermöglichen. 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.

3.6 Geförderter und preisgedämpfter Wohnraum, Einheimischenmodell

Grundsätzlich erfüllen alle geplanten Häuser die Vorgaben der Wohnraumförderung zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums des Landes Nordrhein-Westfalen (WBS).

Der Vorhabenträger erklärt sich zudem dazu bereit, im Durchführungsvertrag mit der Stadt Hilden eine Preisobergrenze für 7 der 24 geplanten Wohneinheiten zu vereinbaren. Nach aktueller Marktentwicklung und Möglichkeiten der Förderungen, würde der Vorhabenträger zum jetzigen Stand eine Preisobergrenze für die 7 preisgedämpften Reihenhäuser von 394.990 € (2.725 €/m²) annehmen. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die möglichen Sonderausstattungen, sowie der Erwerb von Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen. Er erklärt sich auch dazu bereit, die 7 der 24 Wohneinheiten mit Priorität an Personen mit Wohnort, verwandtschaftlichen Bindungen oder dem Arbeitsplatz in Hilden zu veräußern. Erst wenn nach Ablauf einer angemessenen Frist die Veräußerung an diesen Personenkreis nicht erfolgt sein sollte, wäre diese Bindung aufzuheben. Auch hierzu soll eine Regelung im Durchführungsvertrag erfolgen.

3.7 Klimaschutz und Mikroklima

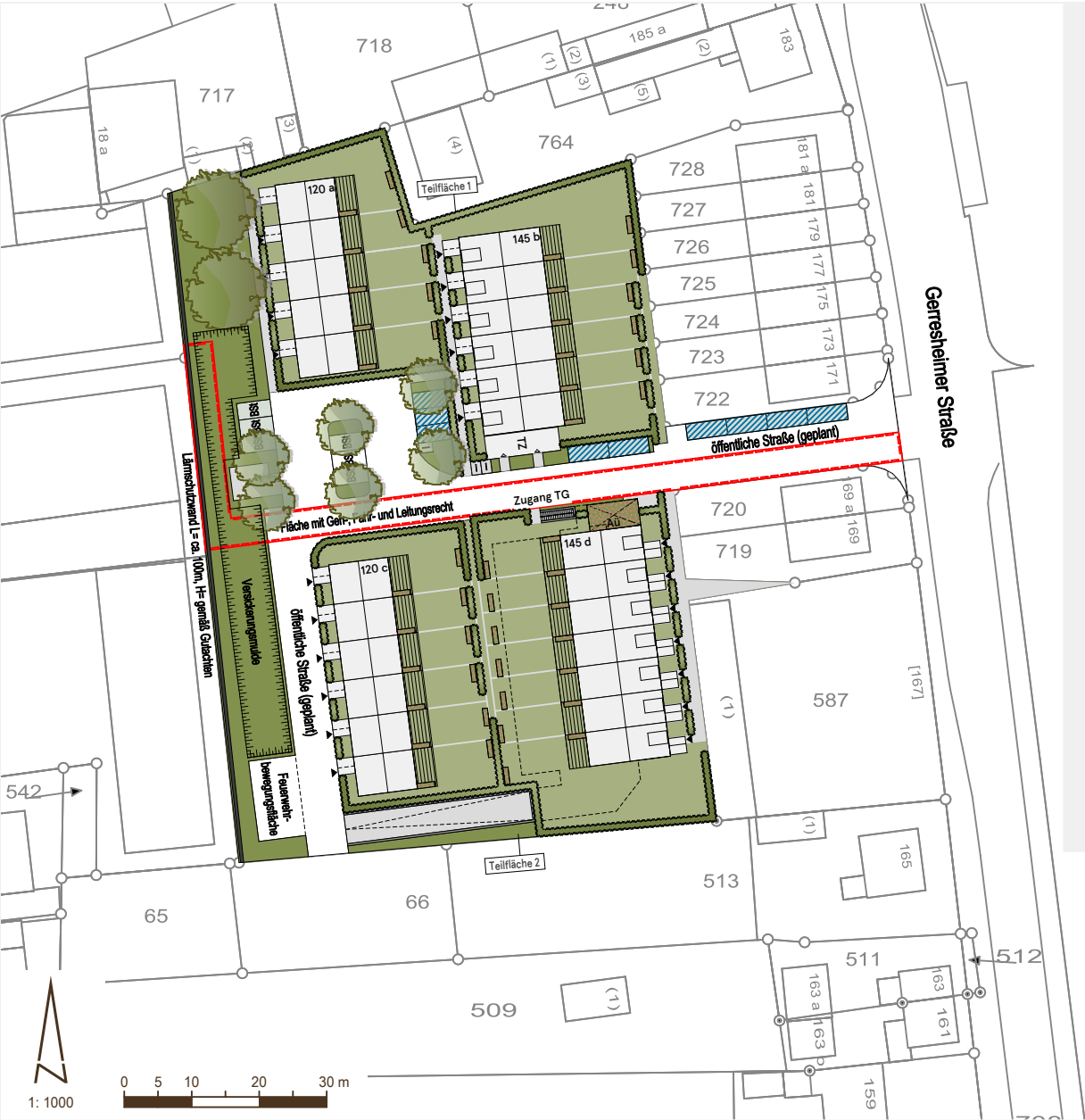
Alle Häuser sollen nach den Vorgaben der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) für das Energie-Effizienzhaus 55 errichtet werden. Hinzu kommt das unter 3.4 beschriebene Konzept der zentralen Wärmeversorgung, die eine vollständige Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglicht.

Um die durch Baumaßnahmen verursachte Flächenversiegelung auszugleichen, erklärt sich der Vorhabenträger aus eigener Initiative zu Aufforstungsmaßnahmen bereit, die über den nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlichen Ausgleich hinaus angelegt werden.

Um ein günstiges Mikroklima zu erreichen, wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt und es sind Baumpflanzungen sowie Heckenpflanzungen vorgesehen. Die Versickerung des Regenwassers vor Ort wirkt der thermischen Aufheizung durch Verdunstungseffekte ebenfalls entgegen. Außerdem ist die extensive Begrünung der Flachdächer, zum Beispiel über Terrassenschränken und weiteren Nebenanlagen vorgesehen, und nicht überbauten Flächen der Tiefgarage werden als Hausgärten intensiv begrünt.

Durch die Wahl heller Putzfarben mit einem hohen Remissionswert sollen weitere thermische Gunsteffekte durch die Fassadengestaltung erzielt werden.

*Aufgestellt im Auftrag der Deutschen Reihenhäuser AG; Köln, 13.12.2021
H+B Stadtplanung PartG mbB; Dieter Beele, Stadtplaner und Architekt AKNW;*



Teilfläche 1 mit 11 Reihenhäusern

05 x 120 m² Wohnraum
06 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	3.229 m ²
Private Erschließung	222 m ²
davon private Zuwegungen	222 m ²
Gemeinschaftsgrün	987 m ²

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0.24 [0.38]
	[inkl. aller Erschließungsflächen]
GFZ	0.38
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF)	1.838 m ²

Teilfläche 2 mit 13 Reihenhäusern

06 x 120 m² Wohnraum
07 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	2.652 m ²
Private Erschließung	242 m ²
davon private Zuwegungen	242 m ²
Gemeinschaftsgrün	58 m ²

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0.34 [0.66]
	[inkl. aller Erschließungsflächen]
GFZ	0.54
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF)	2.166 m ²
Bruttogrundfläche TG (BGF)	874 m ²

Städtebauliche Rahmendaten

Wohnanlage mit 24 Reihenhäusern

11 x 120 m² Wohnraum
13 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	7.310 m ²
davon Teilfläche 1	3.229 m ²
davon Teilfläche 2	2.652 m ²
davon öffentliche Straße	1.429 m ²

Private Erschließung	464 m ²
davon private Zuwegungen	464 m ²
Gemeinschaftsgrün	1.045 m ²

Tiefgaragen Fläche	874 m ²
Tiefgaragen Zufahrt	138 m ²

erforderliche Anzahl Bäume	0
nachgewiesene Anzahl Bäume	8

Stellplatznachweis

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

Anlagen/Flächen der Ver- und Entsorgung

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

Geologische/Klimatologische Kenndaten

Erdbebenzone	0
Schneelastzone	1
Windlastzone	2

Räumliche Lage

Bundesland	NRW
Postleitzahl	47443

