

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 01.07.2022
AZ.: IV&51.1_BPlan 106 C-00

WP 20-25 SV 61/083

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 106C für einen Bereich zwischen Beethovenstraße und Heinrich-Lersch-Straße:
1. Vorstellung eines überarbeiteten Entwurfes
2. Aufstellungsbeschluss

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

10.08.2022

Entscheidung

Anlage 1: Gerresheimer Str Übersichtsplan

Anlage 2: Erläuterungen des Antragstellers_Stand Juni 2022

Anlage 3: neuer städtebaulicher Entwurf des Antragstellers

Anlage 4: Auszug Niederschrift STEA 26.01.2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der seitens der Antragstellerin vorgelegte modifizierte städtebauliche Entwurf wird als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren akzeptiert.
Entwurfsänderungen im städtebaulichen Abwägungsverfahren bleiben bei diesem Grundsatzbeschluss vorbehalten.
2. Es wird 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), beschlossen.

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 106C ist es, im Plangebiet eine aus Reihenhäusern bestehende Wohnbebauung mit einer gemeinsamen Carport-Anlage, einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage und einer Versickerungsfläche zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutz-Aspekte Berücksichtigung finden.

Erläuterungen und Begründungen:Vorgeschichte:

Bereits im Juni 2021 sprach sich der Stadtentwicklungsausschuss nach einer Ortsbesichtigung und einer ausführlichen Diskussion der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Grundsatz dafür aus, die betroffene Fläche für eine Wohnbaunutzung heranzuziehen (siehe Sitzungsvorlage: WP 20-25 SV 61/010/1). Er folgte damit mehrheitlich einem Antrag der Fa. Deutsche Reihenhäuser AG, Köln.

Im Anschluss konkretisierte die Antragstellerin ihre Planung, so dass im Dezember 2021 die Unterlagen eingereicht wurden, 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 Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Köln.

Die damals zu diesem Antrag erstellte Sitzungsvorlage für den Aufstellungsbeschluss, WP 20-25 SV 61/061, wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.01.2022 beraten. Der Beschlussvorschlag für den vom Antragsteller begehrten Aufstellungsbeschluss wurde jedoch mehrheitlich abgelehnt.

Ein Auszug aus der Niederschrift dieser Sitzung ist als **Anlage 4** dieser Vorlage beigefügt. Aus ihm gehen die in der Sitzung formulierten Ablehnungsgründe hervor.

Änderung des städtebaulichen Entwurfes:

In der Zwischenzeit wurde die städtebauliche Planung für das betroffene Gebiet durch die Antragstellerin überarbeitet. Kernunterschiede zum abgelehnten Entwurf liegen

1. im Verzicht auf eine gemeinsame Tiefgarage, an deren Stelle oberirdische Stellplätze und zwei Zeilen Carports an der westlichen Seite des Plangebietes treten; diese sollen auch als Lärmschutz dienen;
2. im Angebot einer großen gemeinsamen Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes und
3. im daraus resultierenden Verzicht auf eine Reihenhauszeile. Durch eine Veränderung in der Größe der geplanten Reihenhäuser wird die Zahl von vorher 24 auf nun 21 reduziert.

Im vorgelegten Entwurf ist weiterhin vorgesehen, dass nach Süden ein Anschluss der geplanten öffentlichen Straße an die Grünfläche möglich ist, um eine perspektivische Entwicklung der südlichen Grundstücke berücksichtigen zu können.

Der überarbeitete Entwurf ist dieser Sitzungsvorlage als **Anlage 3** beigelegt.

Aufstellungsbeschluss:

Mit diesen Änderungen strebt die Antragstellerin nun erneut an, einen Beschluss für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106C für zwei Grundstücke zwischen der Gerresheimer Straße im Osten und der Heinrich-Lersch-Straße im Westen zu erhalten. Dies wäre gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24. Die Größe des Plangebietes liegt bei ca. 0,7 ha.

Ziel des Bebauungsplanes 106C ist es, im Plangebiet eine aus Reihenhäusern bestehende Wohnbebauung mit einer gemeinsamen Carport-Anlage, einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage und einer Versickerungsfläche zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutz-Aspekte Berücksichtigung finden.

Weitere Aspekte:

Die Erläuterungen der Antragstellerin zu ihrem neuen Entwurf sind aus **Anlage 2** dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

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 einige Fachgutachten erforderlich. Daher soll der Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im Normalverfahren aufgestellt werden.

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 klimatologische 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 21 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 21 Wohneinheiten mit Priorität an Personen mit Wohnort, verwandtschaftlichen Bindungen oder dem Arbeitsplatz in Hilden zu veräußern. Erst wenn nach Ablauf einer sechsmonatigen Frist die Veräußerung an diesen Personenkreis nicht erfolgt sein sollte, wäre diese Bindung aufzuheben. Auch hierzu soll eine Regelung im Durchführungsvertrag erfolgen.“

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

Weiteres Verfahren bei positiver Beschlussfassung:

Bei einem positiven Votum zum Beschlussvorschlag könnte das Aufstellungsverfahren 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 beigefügte Entwurfsskizze, die Erarbeitung der Fachgutachten, die Abstimmung innerhalb der Verwaltung und anschließend die erste Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Im weiteren Verlauf würden die vorbereitende Ausarbeitung eines Durchführungsvertrages, nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses bzw. des Rates die zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung inkl. öffentlicher Auslegung, die Ausarbeitung der Fachplanungen (Straße, Entwässerung) und schließlich ein abschließender 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.

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 Zuge des Aufstellungsverfahrens untersucht und geprüft werden.

Im gesamtstädtischen Gutachten zu klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet (GEO-net, Hannover, 2009/2018) stuft die „Planungskarte“ den hier betroffenen Bereich als „Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher stadtklimatischer Bedeutung“ ein.

Der nun vorgelegte überarbeitete städtebauliche Entwurf sieht eine weniger dichte Bebauung vor und bietet so größere nicht-versiegelte Flächen an. Auch auf die Starkregenthematik wird in Form einer größeren Versickerungsfläche reagiert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106C für einen Bereich zwischen der Beethovenstraße und der Heinrich-Lersch-Straße in Hilden

Erläuterung zum Anlass sowie zu den Zielen und Zwecken der Planung

Aktualisierung vom Juni 2022

1. Planungsanlass

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.06.2021 soll für den Bereich zwischen der Beethovenstraße 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 überwiegend eine private Grünfläche festsetzt. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 7.310 m².

Der Umfang der geplanten Bebauung wurde nach einer ersten Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 26.02.2022 durch den Vorhabenträger reduziert.

Der Vorhabenträger plant jetzt, insgesamt 21 statt ursprünglich 24 Reihenhäuser zu errichten. Es wird eine ca. 650 m² große Regenrückhaltemulde am Tiefpunkt des Geländes geplant. Die Zuwegung soll über eine Stichstraße erfolgen, die von der Gerresheimer Straße aus in das Plangebiet geführt wird. Im Westen des Plangebiets wird eine Platzfläche angelegt, die als Wendeanlage für dreiaxlige LKW, z. B. Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge, dimensioniert ist.

Die Planung soll dazu beitragen, den nach wie vor vorhandenen, hohen Bedarf an familiengerechtem 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 überwiegend als private Grünfläche fest. Eine kleine Teilfläche im Nordosten ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Östlich und nördlich angrenzend ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern, zwei- bis dreigeschossig, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8 – 1,0 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 21 Reihenhäuser in 3 Hausgruppen zu je 6 bis 8 Häusern in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Gerresheimer Straße vor.

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

Da die Reihenhäuser über private Gemeinschaftsanlagen erschlossen werden und eine gemeinsame Energiezentrale errichtet werden soll, erfolgt keine Realteilung. Es wird Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Eigentümergemeinschaft gebildet.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist ein Maß der baulichen Nutzung, das der Lage des Plangebiets im Blockinnenbereich und der Umgebungsbebauung mit einer zurückgenommenen Dichte gerecht wird.

Das Bauvorhaben liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,24 und Geschossflächenzahlen von 0,38 - 0,40 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. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,45 festgesetzt werden.

Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 106A, 5. Änderung im Umfeld des Plangebiets und die demgemäß realisierte Bebauung weisen wesentlich höhere Dichtewerte auf. Die Grundflächenzahl beträgt hier im allgemeinen Wohngebiet 0,4 und

im Gewerbegebiet 0,8. Die Geschossflächenzahl beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,8-1,0 und im Gewerbegebiet 2,0.

Die Hausgruppen sind mit den Eingangsseiten auf der Westseite angeordnet. Dies ermöglicht für die Zeile im Westen des Plangebiets, die in der Nähe der bestehenden Gewerbebetriebe an der Heinrich-Lersch-Straße liegt, eine Grundrissorientierung. Damit kann, sofern erforderlich, planerisch auf die gewerbliche Nutzung reagiert werden.

Die Technikzentrale, Überdachungen von Abfallsammelplätzen und die Carports 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 orientiert.

Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche in 6 m Breite vorgesehen.

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

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 private Wegefläche im Nordwesten 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.

Es werden insgesamt 47 Stellplätze vorgesehen. Hiervon sind neun für die vorhandene Reihenhausbebauung, die östlich des Plangebiets liegt, an der Planstraße in der Nähe der Gerresheimer Straße vorgesehen.

Weitere 20 Stellplätze sind an der Planstraße für den Bedarf der neu entstehenden Bebauung geplant. Hiervon sind 14 notwendige Stellplätze gemäß dem Bauordnungsrecht und 6 Besucherstellplätze.

Insgesamt 18 notwendige Stellplätze (von insgesamt 32) sind als Carports an der Westseite des Plangebiets angeordnet.

Alle 32 notwendigen Stellplätze erhalten Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge.

Es wird keine Tiefgarage mehr geplant. Damit werden die planbedingten Bodeneingriffe reduziert. Zudem können aufwändige Sicherungsmaßnahmen für den Starkregenfall, die für die Tiefgarage notwendig geworden wären, ebenfalls entfallen. Es entsteht unversiegelte, nicht unterbaute Fläche, die für eine Regenrückhalte- und Versickerungsmulde genutzt werden soll (s. Nr. 3.4).

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden den einzelnen Häusern zugeordnet und dort in eingehauster 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 1.437 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, nachhaltige Anlage. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Die Stellplatzanlagen werden mit Baumanpflanzungen, Hecken und Bodendeckern durchgrünt. Insgesamt ist die Anpflanzung von 13 heimischen, standortgerechten Laubbäumen in hoher Qualität geplant. Diese sollen vor allem das Erscheinungsbild des zentral im Plangebiet gelegenen Straßen- und Platzraums maßgeblich prägen.

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 Reihenhaus-Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale geplant. Diese wird an die öffentlichen Versorgungsnetze 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 das Niederschlagswasser 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 drei Besucherstellplätze würden auch in diese versickern. Um eine günstige Sickerfähigkeit der Mulde zu gewährleisten, wird je nach anstehendem Boden unterhalb der Mulde ein zusätzlicher Bodenaustausch vorgesehen. Die Mulde ist im südwestlichen Grundstücksteil geplant, liegt also im tiefergelegenen Bereich des Geländes.

Für die Entwässerung der Dachflächen können nach Vorliegen der Dimensionierung bei Bedarf dezentrale Versickerungsrigolen zur Ergänzung der zentralen Mulde vorgesehen werden.

Eine Vordimensionierung zur Regenwasserbewirtschaftung und dem Überflutungsschutz ist erfolgt. Über eine entsprechende Geländemodellierung und mit der zentral gelegenen Rückhalte- und Versickerungsmulde von ca. 650 m² soll gesichert werden, dass es bei Starkregen nicht zu Überflutungsschäden an der vorhandenen und der geplanten Bebauung kommen kann. Der geringe Versiegelungsgrad im Plangebiet mit 56% Flächenanteil

einschließlich der öffentlichen Erschließungsstraße (48% im Bauland) trägt zusätzlich zur Abflussverzögerung und Versickerung bei.

Nach dem Aufstellungsbeschluss im Planverfahren soll ein Bodengutachten beauftragt werden, um in einer nachfolgenden Fachplanung die Versickerungsanlagen dimensionieren zu können.

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

Es sind zwei Abfallsammelanlagen an der Planstraße in der Nähe der Zuwegungen zu den Häusern vorgesehen, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten. Die vorgehaltenen Volumina je Abfallart wurden mit der Abfallwirtschaft und Abfallberatung der Stadt Hilden abgestimmt.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Heinrich-Lersch-Straße an. 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 Schutzanspruchs kein Konflikt ausgelöst wird.

Der erforderliche Schallschutz wird primär durch eine Lärmschutzwand an der gesamten westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die genauen Maße sollen im Planverfahren nach Vorliegen des Schallschutzgutachtens festgelegt werden.

Zudem besteht für die Hausgruppe im Westen des Plangebiets ergänzend die Möglichkeit einer 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.

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 21 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 21 Wohneinheiten mit Priorität an Personen mit Wohnort, verwandtschaftlichen Bindungen oder dem Arbeitsplatz in Hilden zu veräußern. Erst wenn nach Ablauf einer sechsmonatigen 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 des Gebäude-Energiegesetzes (GEG) mit dem Effizienzhausstandard EH55 errichtet werden. Hinzu kommt das unter 3.4 beschriebene

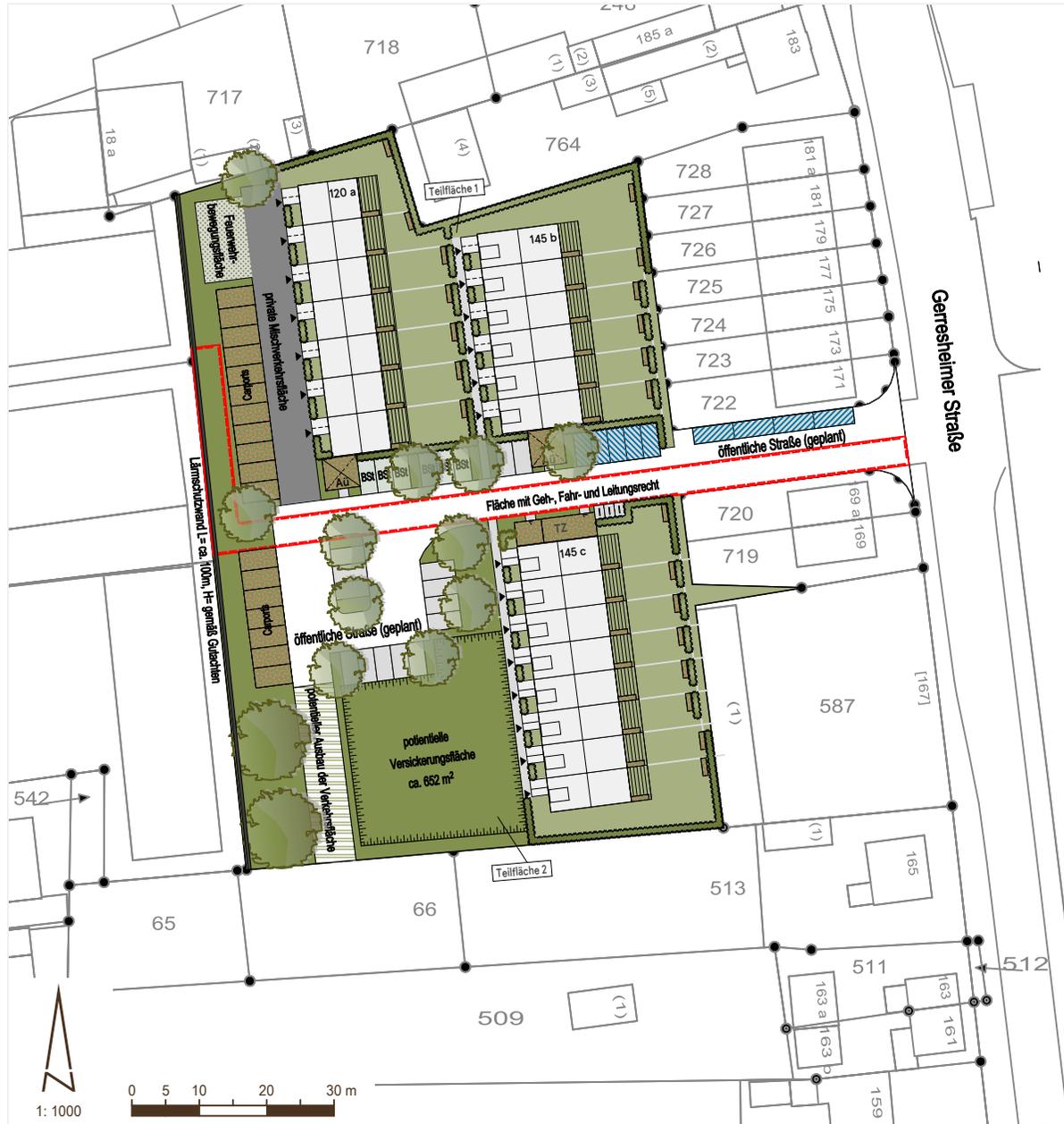
Konzept der zentralen Wärmeversorgung, die eine vollständige Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglicht.

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 13 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 Carports, Terrassenschränken und weiteren Nebenanlagen vorgesehen.

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

*Aufgestellt im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG; Köln, 29.06.2022
H+B Stadtplanung PartG mbB; Dieter Beele, Stadtplaner und Architekt AKNW;*



Teilfläche 1 mit 13 Reihenhäusern

07 x 120 m² Wohnraum
06 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	3.712 m ²
Private Erschließung	485 m ²
davon private Zuwegungen	159 m ²
Gemeinschaftsgrün	689 m ²

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0.24 [0.54]
[inkl. aller Erschließungsflächen]	
GFZ	0.38
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF)	2.140 m ²

Teilfläche 2 mit 8 Reihenhäusern

08 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	2.406 m ²
Private Erschließung	128 m ²
davon private Zuwegungen	128 m ²
Gemeinschaftsgrün	748 m ²

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0.24 [0.38]
[inkl. aller Erschließungsflächen]	
GFZ	0.40
Bruttogrundfläche Gebäude (BGF)	1.427 m ²

Städtebauliche Rahmendaten

Wohnanlage mit 21 Reihenhäusern

07 x 120 m² Wohnraum
14 x 145 m² Familienglück

Flächenangaben

Gesamtgrundstück	7.310 m ²
davon Teilfläche 1	3.712 m ²
davon Teilfläche 2	2.406 m ²
davon öffentliche Straße DRH	1.035 m ²
davon noch ausbaufähige öffentliche Straße	157 m ²

Private Erschließung	613 m ²
davon private Zuwegungen	287 m ²
Gemeinschaftsgrün	1.437 m ²

erforderliche Anzahl Bäume	0
nachgewiesene Anzahl Bäume	13

Stellplatznachweis

erforderliche Anzahl	32
nachgewiesene Anzahl	47
Besucherparkplätze	6
Stellplätze [privat]	14
Carports [privat]	18
durch Baulast für das Nachbargrundstück gesichert	9
Besucherrahmstellplätze [privat]	6

Anlagen/Flächen der Ver- und Entsorgung

Technikzentrale	1
Abfallsammelplätze gesamt [Fläche / Anzahl]	52 m ² / 2
davon Abfallsammelplätze überdacht [Fläche / Anzahl]	52 m ² / 2
Länge Lärmschutzwand	100 m

Geologische/Klimatologische Kenndaten

Erdbebenzone	0
Schneelastzone	1
Windlastzone	2

Räumliche Lage

Bundesland	NRW
Postleitzahl	47443

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 20-25 SV 61/061
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 106C für einen Bereich zwischen Beethovenstraße und Heinrich-Lersch-Straße: Aufstellungsbeschluss	

26.01.2022 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 6.2

Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsvorschlag nicht überzeugen konnte. Die Rm Gartmann/CDU, Schneider/CDU, Vogel/Grüne und sachk. Bürgerin Behner/Allianz sprachen sich für ihre Fraktionen aus den nachfolgenden Gründen gegen einen Aufstellungsbeschluss aus:

- zu dichte Bebauung
- Wunsch nach einem Regenrückhaltebecken unter Berücksichtigung der vorhandenen Mulde in der Starkregenkarte
- Erhalt der Freifläche, ggfs. als Obstwiese
- Wegfall des Kaltluftentstehungsgebietes für die Umgebung.

Dagegen erklärten die Rm Buchner/SPD und Reffgen/BA für ihre Fraktionen, dass einem Aufstellungsbeschluss zugestimmt wird und im Aufstellungsverfahren der Entwurf zu ändern sei. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muss das Maß der Versiegelung, die Zufahrt, das benachbarte Gewerbegebiet und die dichte Bebauung kritisch begleitet werden. Der Wunsch nach einem Regenrückhaltebecken muss mit dem Investor besprochen werden. Die jetzige Zustimmung stellt keine Zustimmung für einen künftigen Satzungsbeschluss dar. Das Verfahren wird ergebnisoffen durchgeführt.

Rm Joseph sprach sich für die FDP-Fraktion für einen Aufstellungsbeschluss aus. Die Reduzierung der Gebäudeanzahl wirke sich negativ auf die Kaufpreisgestaltung aus. 7 Häuser sollen preisgedämpft angeboten werden. Dies stelle eine Möglichkeit zum Grunderwerb für junge Familien dar.

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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt mit

- 8 Ja-Stimmen (SPD, FDP, Bürgeraktion, H. Erbe)
- 12 Nein-Stimme (CDU, Bündnis 90/Die Grünen, AfD, Allianz für Hilden)