

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes in der Variante 5 weiterzuführen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 263 für den Bereich der Grundstücke Schützenstraße 41/43 eingeleitet.

Ziel des Aufstellungsverfahrens soll es sein, auf den Grundstücken eine Wohnbebauung, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) und Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Einzelhäusern (DH sowie EFH – Abkürzungen s.u.¹) mit gemeinsamer privater Erschließung zu ermöglichen.

Die erforderlichen Verfahrensschritte und –unterlagen werden im Wesentlichen durch das von den Bauherren beauftragte Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, durchgeführt und erarbeitet, während die Verfahrensleitung beim Planungs- und Vermessungsamt liegt.

- Das Büro ISR hat mehrere Varianten für die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks erarbeitet, die der Sitzungsvorlage beiliegen. Es können aufgrund dieser Entwürfe ca. 14-15 Wohneinheiten gebaut werden, wobei im MFH ca. 7 Wohneinheiten entstehen, und in den DH jeweils 2 Wohneinheiten. Die gemeinsame private Erschließung für die Hinterland-Bebauung sowie die Planung eines Mehrfamilienhauses an der Schützenstraße (III + Dach) sind allen Entwürfen gemein.

Die Entwürfe unterscheiden sich

- in der Geschossigkeit der Einfamilienhäuser (I- bzw. II-geschossig, jeweils + Dach), sowie
- in der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, insb. beim Mehrfamilienhaus in Carports, Garagen oder in einer Tiefgarage.
- auf dem nördlichen Grundstück sind 2 - 3 neue Wohneinheiten vorgesehen, wobei in den meisten Varianten der eingeschossige Anbau des Vorderhauses entfällt
- im Hinterland des südlichen Grundstücks sind 4 - 5 WE geplant.
- Die Dachform des MFH ist als Zeltdach oder Pultdach dargestellt, wobei jeweils das Dachgeschoss als Staffelgeschoss entworfen ist,
- Die Dächer der Einfamilienhäuser sind als Satteldächer bzw. in Variante 4 teilweise als Pultdächer entworfen.

Die Varianten zeichnen sich durch folgende Bedingungen aus (Abkürzungen s.u.¹):

Variante I

- an der Schützenstraße:
MFH (III + Dach), dahinter Carports / Garagen
- im Hinterland:
 - o Südliches Grundstück: 2 DH (II + Dach), mit Garagen
 - o Nördliches Grundstück: 1 EFH (II) und 1 DH (II + Dach), mit Garagen

Variante II

- an der Schützenstraße:

¹ [Abkürzungen:

MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = Einfamilienhaus als Einzelhaus, DH = Doppelhaus, WE = Wohneinheiten, I = eingeschossig, II = zweigeschossig, III = dreigeschossig]

- MFH (III + Dach), dahinter Stellplätze in begrünten Carports
- im Hinterland:
 - o Südliches Grundstück: 2 DH (II + Dach), mit Garagen
 - o Nördliches Grundstück: 1 EFH (I + Dach) und 1 DH (I + Dach), mit Garagen

Variante III

- an der Schützenstraße:
 - MFH (III + Dach), Tiefgarage
- im Hinterland:
 - o Südliches Grundstück: 2 DH (II + Dach), 1 EFH (II + Dach), mit Garagen
 - o Nördliches Grundstück: 1 EFH (I + Dach) und 1 DH (I + Dach), mit Garagen

Variante IIIa

- an der Schützenstraße:
 - MFH (III + Dach), Tiefgarage
- im Hinterland:
 - o Südliches Grundstück: 2 DH (II + Dach), 1 EFH (II + Dach), mit Garagen
 - o Nördliches Grundstück: 1 EFH (II + Dach) und 1 DH (II + Dach), mit Garagen

Variante IV

- an der Schützenstraße:
 - MFH (III + Dach), Tiefgarage
- im Hinterland:
 - o Südliches Grundstück: 2 DH (II + Dach), 1 EFH (II + Dach), mit Garagen
 - o Nördliches Grundstück: 2 DH (II + Dach), mit Garagen bzw. Stellplatz

Variante V

- an der Schützenstraße:
 - MFH (III + Dach), Tiefgarage
- im Hinterland:
 - o Südliches Grundstück: 2 DH (II + Dach), 1 EFH (II + Dach), mit Garagen
 - o Nördliches Grundstück: 2 EFH (II + Dach), mit Garagen;
der im Plangebiet liegende eingeschossige Anbau an das Vorderhaus bleibt erhalten und erhält Bestandsschutz. Die baurechtlich erforderlichen Abstände des Altbaus zur Neubebauung werden eingehalten.

Neben den drei Entwurfsvarianten, welche Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren, wurden bei der Bürgeranhörung von Anwohnern zwei weitere Entwürfe vorgelegt, die der Sitzungsvorlage beigelegt sind. Unter dem Begriff „Bungalow-Siedlung - Barrierefrei, ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht“ wurden zwei Varianten vorgestellt, welche parallel zur Schützenstraße je ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich Dach und Garagenhof sowie im rückwärtigen Bereich je eine Bebauung von fünf eingeschossigen Bungalows vorsehen.

Die beiden Varianten greifen somit das grundsätzliche städtebauliche Konzept der bereits vorgestellten Varianten auf. Die beiden Varianten unterscheiden sich bei der Anordnung der fünf Bungalows im rückwärtigen Grundstücksteil:

Variante 1 sieht an der Ostseite des Plangebietes drei in Reihe geschaltete Bungalows vor, jeweils nördlich und südlich der privaten Zufahrt ist ein weiterer Bungalow geplant. In der Variante 2 sind südlich der privaten Zufahrt drei in Reihe geschaltete Bungalows und nördlich der Zufahrt zwei freistehende Bungalows positioniert. Die privaten Stellplätze sind an den Gebäuden angeordnet. Zwischen der Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung sind die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus in Form eines Garagenhofes konzipiert.

Diese Varianten können die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Ziele der Stadt Hilden jedoch nicht umsetzen. Die Stadt Hilden beabsichtigt, eine flächensparende Bauweise im Sinne eines schonenden Umgangs mit der knappen Ressource Boden zu ermöglichen. Die von den Anwohnern vorgelegten Bungalowtypen wären in der dargestellten Form teilweise

nicht marktgängig realisierungsfähig, da die Gebäudetiefen der gewinkelten Gebäude teils nur wenige Meter einnehmen. In diesem Zusammenhang wäre eine Vergrößerung der Gebäude angesichts der vorgesehenen Grundstücksgrößen notwendig.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird längs der Schützenstraße eine höhere Bebauung analog der umgebenden Bebauung angestrebt. Zwar steht das Mehrfamilienhaus in den Anwohner-Entwürfen in der Straßenflucht, jedoch werden bei dem abgewinkelt stehenden Mehrfamilienhaus der Varianten 1 bis 5 stärkere Bezüge zu der Bebauungsstruktur der Uhlandstraße erzeugt, was aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen ist. Aus städtebaulicher Sicht besteht das Potenzial, die Bebauung der Einfamilienhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Dach auszubilden. So kann ein Übergang von der dreigeschossigen Bebauung der Uhlandstraße über das Plangebiet in den Blockinnenbereich erreicht werden.

Ferner wurde in der Bürgeranhörung von mehreren Anwohnern vorgetragen, dass eine starke Verschattung durch die Neubebauung befürchtet wird und angenommen wird, dass die Planbebauung durch die Nachbarbebauung an der Uhlandstraße stark verschattet wird. Daher wurde die Verschattungssituation der Neu- und der Bestandsbebauung anhand eines Computermodells untersucht. In der beiliegenden Verschattungsstudie werden die Auswirkungen (Schattenwurf) der geplanten Gebäude auf die bestehende Bebauung sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet – insbesondere durch die Zeilenbebauung der Uhlandstraße – für die Beurteilungstage 17. Januar sowie die Tag-Nachtgleiche (21. März / 23. September) untersucht und bewertet.

Zu beachten ist bei der Beurteilung der Ergebnisse, dass planungs- wie bauordnungsrechtlich eine durchgängige Besonnung der Wohnräume, insbesondere in den Wintermonaten, nicht gefordert ist. Für gesunde Wohnverhältnisse ist jedoch eine ausreichende Belichtung erforderlich, die durch ausreichende Abstände und durch die in der Baunutzungsverordnung festgelegten zulässigen Obergrenzen der Bebauung gewährleistet werden soll. Auch wenn eine ausreichende Besonnung in einem Aufenthaltsraum einer jeden Wohneinheit insbesondere am 17. Januar fehlt, bedingt dies keinen Aufschluss einer fehlenden Belichtung mit Tageslicht.

Die Ergebnisse der Verschattungssituation mit einer eingeschossigen bzw. einer zweigeschossigen Planbebauung der Varianten 3, 3a und 4 nördlich des privaten Erschließungswegs sind nahezu übereinstimmend. Die Verschattungsstudie, welche die Bestands- und Planbebauung untersucht, zeigt, dass vor allem die jeweilige Erdgeschossenebene von der Verschattung betroffen ist. Die Variante 3 führt zur geringsten Verschattung. Allerdings sind die Unterschiede marginal, so dass die Verschattungsstudie nicht zu einer Priorisierung einer Variante führt.

Insgesamt wird festgestellt, dass sich bei Umsetzung der Planung eine für die innerstädtische Lage typische Besonnungssituation für die umliegenden Gebäude einstellt und die Mindest-Besonnung zur Tag-und-Nacht-Gleiche sowie in Teilen zum Stichtag des 17. Januar eingehalten wird. Mehr Besonnung ist an dieser Stelle für die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich. Die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen der Bebauung (u.a. Grundflächenzahl/ GRZ) werden mit der vorliegenden Planung nicht überschritten.

Die Variante fünf wurde noch nicht in der Verschattungsstudie berücksichtigt, diese Untersuchung wird jedoch zum Offenlagebeschluss ergänzt. Für diese Variante sind gegenüber den übrigen Varianten Verbesserungen der Verschattungssituation der Bestandsbebauung, insbesondere des Gebäudes Schützenstraße 37, zu erwarten.

In der Abwägung, welchem städtebaulichen Entwurf der Vorzug gegeben werden sollte, sind weitere Parameter zu beachten:

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Argumente gegen die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

In der Bürgeranhörung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des BUND eine über die bisherige Begutachtung hinausgehende Artenschutzprüfung für das Plangebiet gefordert. Gemäß den Ergebnissen der bereits durchgeführten artenschutzrechtli-

chen Potenzialabschätzung wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht relevant eingestuft, da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden. Dennoch werden im Verfahren weitergehenden Untersuchungen durchgeführt.

Weitere Empfehlungen ergeben sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht.

In Bezug auf die Dachform des MFH wird seitens der Verwaltung ein Pultdach gegenüber einem Zeltdach bevorzugt. Die Gebäudehöhe passt sich in beiden Varianten an die Nachbarbebauung an. Im Innenbereich sollten eher Satteldächer festgesetzt werden, da diese zu einer geringeren Verschattung führen, als Pultdächer. Aus städtebaulichen Gründen wäre eine einheitliche Dachform für den Innenbereich sinnvoll.

Der Projektentwickler für die Bebauung des südlichen Grundstücks (Flurstück Nr. 727, heute Schützenstraße Nr. 43) würde die Varianten 3, 3a oder 4 oder 5 bevorzugen und im weiteren Verfahren weiterentwickeln, der Grundstückseigentümer des nördlichen Grundstücks (Flurstück Nr. 1625, Schützenstraße 41, 41a) favorisiert die Entwurfsvariante 4. Aus Sicht der nördlich anschließenden Nachbarn wird eine möglichst geringe Gebäudehöhe favorisiert, was eher der Variante 3 entsprechen würde.

Die Unterbringung der Stellplätze des MFH in einer Tiefgarage minimiert die durch Autoverkehr in das Hinterland hineingetragenen Geräuschentwicklung durch Rangierverkehr. Ferner führt sie zu einer stärkeren Begrünung dieses Bereiches. Daher sind aus Sicht der Verwaltung die Varianten III – V in diesem Zusammenhang zu bevorzugen.

Die Verwaltung empfiehlt eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke auf Basis der Variante 5 anzustreben und das Aufstellungsverfahren fortzusetzen. Dies ermöglicht die Errichtung von zwei neuen Gebäuden im Hinterland des nördlichen Grundstücks, nimmt jedoch stärkere Rücksicht auf den Bestand, als die übrigen Varianten. Die Größe der auf dem nördlichen Grundstück entstehenden Einfamilienhäuser ist hier im Gegensatz zur Variante 3 marktgängig, die Satteldachform sowie der Abstand zwischen den EFH minimieren die Verschattung auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück.

Nach Auswahl einer Entwurfsvariante wird im weiteren Verfahren ein Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der Begründung sowie ein Vorschlag zur Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden erarbeitet, welche dem Stadtentwicklungsausschuss zum Offenlagebeschluss vorgelegt werden.

Gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin