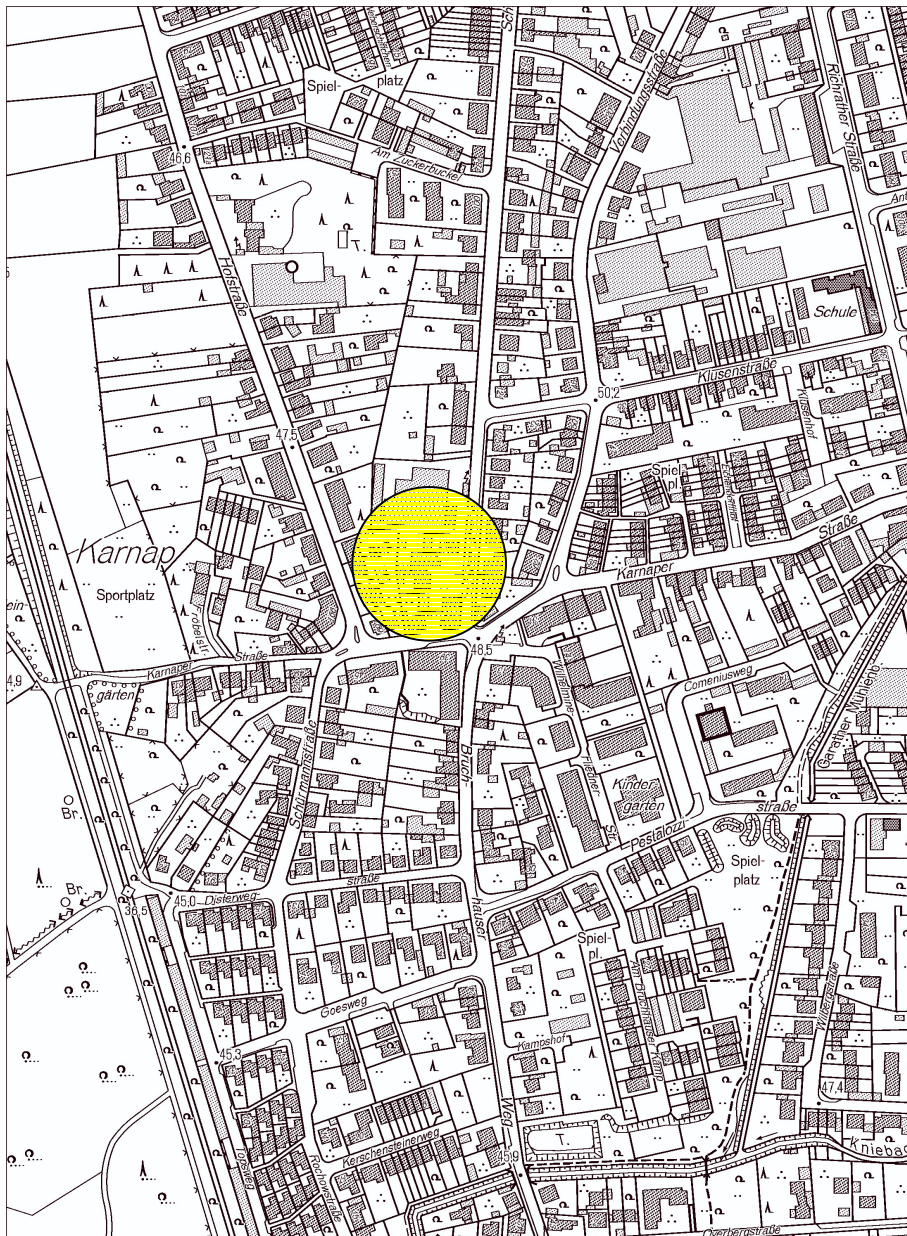


Bebauungsplan NR. 244 A (VEP 6)



Bebauungsplan NR. 244 A (VEP 6)

für den Bereich
Hilden, Schützenstraße 140 – 144

Entwurfsbegründung

1. Vorhandene Grundlage / Verfahren

2. Beschaffenheiten des Plangebietes

- 2.1 Lage, Geltungsbereich
- 2.2 Größe
- 2.3 Nutzung und Bestand
- 2.4 Topographie
- 2.5 Ökologie

3. Bisheriges Planrecht

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungsplan

4. Planziele / Planinhalte

- 4.1 Planungsanlaß / Planungsabsicht
- 4.2 Bebauung / Entwurfskonzept
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
- 4.5 Verkehrsflächen und Erschließung
- 4.6 Stellplätze und Garagen
- 4.7 Aufstellplatz für Wertstoffbehälter am Abholtag
- 4.8 Nebenanlagen
- 4.9 Bauliche Gestaltung

5. Umweltverträglichkeit

- 5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation
- 5.2 Immissionsschutz
- 5.3 Erschließung
- 5.4 Ver- und Entsorgung
- 5.5 Bodendenkmäler
- 5.6 Bodenordnung
- 5.7 Altlasten
- 5.8 Wasserschutzzone

6. Städtebauliche Kennwerte

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Vorhandene Grundlagen / Verfahren

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gemäß §12 BauGB aufgestellt.

Vorhabenträger: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
 Mevissenstraße 14
 50668 Köln

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird mit dem Satzungsbeschluß gemäß §10 Abs.1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Hilden hat auf Antrag des bisherigen Vorhabenträgers Massivhaus Rataj (In t Loog 10, 26532 Rosheide / Arle) am 17.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 244 A (VEP 6) als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 09.06.2004 stimmt der Stadtentwicklungsausschuß dem Wechsel des Vorhabenträgers (nun: Aachener SWG, s.o.) zu.

Als nächster Verfahrensschritt ist die erste Beteiligung der Bürger sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

2. Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Hilden. Die östliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Schützenstraße dar. Nördlich, südlich und westlich wird es durch allgemeine Wohnbauflächen umlagert.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Hilden, Flur 56, Flurstücke 46, 201 und 202. Der genaue Geltungsbereich des VEP ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Größe

Das Gebiet umfaßt eine Größe von ca. 2300 qm.

2.3 Nutzung, Bestand

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut. Die rückwärtigen Flächen werden teilweise als Garagenhof genutzt. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als strukturarme Hausgärten einzustufen.

Nördlich des Plangebietes wurde in jüngster Vergangenheit der VEP 5 umgesetzt. Dieses Bebauungsplangebiet ist mit Einfamilienhäusern, in Form von Doppelhäusern, bebaut. Die angrenzenden Grundstücke werden zum größten Teil wohnbaulich genutzt und sind überwiegend zweigeschossig.

2.4 Topographie

Topographisch ist das Gelände augenscheinlich als eben zu bezeichnen (leichtes Gefälle nach Westen).

2.5 Ökologie

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes wird als gering bewertet.

Das Plangebiet ist derzeit bebaut und weist zusammen mit den befestigten Hofflächen einen Versiegelungsgrad von ca. 70% auf.

Die verbleibenden Freiflächen werden als Hausgärten genutzt und weisen keine Verbindung zur freien Landschaft auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planziele / Planinhalte

4.1 Planungsanlaß / Planungsabsicht

Durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die Grundstücksflächen an der Schützenstraße einer verdichteten Einfamilienhaus-Nutzung zugeführt werden. Es soll Baurecht für insgesamt 8 Einfamilienhausgrundstücke, in Form einer Doppelhausbebauung, geschaffen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen sollen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zurückgebaut werden.

Durch die Entwicklung der Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet kann ein Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Doppelhäusern geleistet werden, die in der Stadt Hilden weiterhin besteht. Gerade bei der jüngeren Generation und besonders bei jungen Familien ist nach wie vor ein starkes Bedürfnis zur Schaffung von Wohneigentum vorhanden.

4.2 Bebauung / Entwurfkonzept

Im Plangebiet soll ein attraktives Wohngebiet mit Doppelhäusern entstehen, das sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Baustruktur der Umgebung orientieren und das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich verbessern soll.

Während das südlich vorhandene 3-geschossige Wohnhaus (Schützenstraße 146a) auf der Straßengrenze errichtet wurde, steht das nördlich vorhandene Doppelhaus (Schützenstraße 138/138a) in einem Abstand von 5,0m zur Straßengrenze. Um eine Einfügung in diese vorhandenen Gebäudefluchten zu erreichen, werden die Baufenster für die Doppelhäuser entlang der Schützenstraße untereinander um jeweils 2,0m abgestaffelt. Die Abstände zur Straßengrenze für das südliche Doppelhaus betragen somit 2,0m bzw. für das nördliche Doppelhaus 4,0m. Diese Abstände werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Wohnhaus Schützenstraße 146a steht mit seinem nördlichen Giebel auf der Grundstücksgrenze. Daher wird zur Erreichung einer einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes die südliche Baugrenze zur Schützenstraße 146a als Baulinie in einem Abstand von 6,0m zur Außenwand definiert. Gegen eine Verkürzung der Abstandsfläche (nördlicher Giebel Haus 146a) um ca. 1,0m auf 3,0m, bzw. Überschneidung der Abstandsflächen, bestehen aus Gründen des Brandschutzes keine Bedenken, da die Mindestabstände eingehalten werden.

Der Abstand der Baufenster an der Schützenstraße zu den im rückwärtigen Bereich liegenden Doppelhäusern beträgt 14,00m.

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes der neuen Wohnbebauung werden einheitliche Fassadenmaterialien Verwendung finden. Als Dachform sind geneigte Dächer vorgesehen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO entwickelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und durch Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 61,0m ü.N.N. definiert. Die Firsthöhen ergeben sich aus der angrenzenden Wohnbebauung bzw. aus den Festsetzungen des nördlich angrenzenden VEP 5.

Die Geschoßigkeit wird daher auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldach festgesetzt. Um ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten, wird durch Festsetzung der Firstrichtung die Stellung der Baukörper so festgelegt, daß die Gebäude traufseitig zur Erschließung angeordnet sind.

4.5 Verkehrsfläche und Erschließung

Die Doppelhäuser an der Schützenstraße werden direkt über die Schützenstraße erschlossen.

Die Erschließung des hinteren Bereiches im Plangebiet erfolgt über eine 3,5m breite Privatstraße, an deren Ende sich eine Wendemöglichkeit für PKW und Lieferwagen befindet.

Diese Verkehrsfläche wird wasserdurchlässig gestaltet. An deren Ende wird eine Versickerungsmulde zur Ableitung stärkerer Regenereignisse angeordnet.

Das Plangebiet fällt leicht nach Westen ab. Bei der Neuaufschließung wird ein Niveauausgleich, insbesondere zu den nördlich anschließenden Grundstücken, angestrebt. Eine Auffüllung des Geländes, wie im benachbarten VEP 5 geschehen, ist nicht vorgesehen.

4.6 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze werden im Verhältnis 1:2 im Plangebiet untergebracht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.7 Aufstellfläche für Wertstoffbehälter am Abholtag

Die Aufstellfläche für Wertstoffbehälter am Abholtag ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Diese ist in ihrer Längsachse verschiebbar, um im Zuge der Realisierung eine Anpassung an die Baumaßnahme vornehmen zu können.

4.8 Nebenanlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, sind Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger bzw. östlicher Gebäudeflucht und Verkehrsflächen bzw. gegenüberliegender Grundstücksgrenze) unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Dafür dürfen Nebenanlagen insgesamt je Baugrundstück 15cbm umbauten Raum bei einer maximalen Höhe von 2,3m nicht überschreiten.

4.9 Bauliche Gestaltung

Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines in sich homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes und die weitestgehende Einfügung in den Bestand. Um eine harmonische Einfügung in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten, sind die Hauptbaukörper mit Satteldächern mit einer Neigung von 30° - 45° auszuführen. Die Hauptmaterialien der Fassaden sowie die Dacheindeckungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

Die Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein entsprechendes Gutachten zur Bilanzierung der Eingriffe wurde von dem Ing.-Büro Jens Mischel, Landschaftsplanung (Rügenweg 16, 40764 Langenfeld), erstellt und liegt der Entwurfsbegründung bei.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind im wesentlichen gärtnerisch zu gestalten. Hierfür liegt eine Empfehlung für die Gestaltung der Gärten mit standortgerechten Pflanzen in Form einer empfohlenen Pflanzliste dem VEP bei (siehe Planzeichnung – Hinweise und Empfehlungen).

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich der vorhandenen Garagenzeile in einem Abstand von ca. 2,5m zur Plangeietsgrenze ein Kirschbaum, der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 244 (VEP 5) als erhaltenswert festgesetzt wurde. Die Krone ragt geringfügig in das Plangebiet hinein. Dies ist jedoch für das Vorhaben unschädlich, weil hiervon nur die nicht überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind. Nachteilige Auswirkungen sind daher für den Baum nicht zu erwarten.

5.2 Immissionschutz

Zum Schutz vor umweltschädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) durch die östlich gelegene Güterbahnstrecke sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegel III gemäß DIN 4109 auszuführen.

Durch die Firma Peutz Consult GmbH (Kolberger Straße 19, 40599 Düsseldorf) ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden und liegt in der Anlage bei.

Seitens des Gutachters wird empfohlen, für die Schlafräume an den Nord-, West- und Südfassaden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

5.3 Erschließung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll entsprechend den Zielsetzungen des §51a LWG zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde in einem geohydrologischen Gutachten des Büros Dipl.-Ing. Fred G. Müller (Poststraße 12a, 40721 Hilden) vom 1.06.2004 überprüft, das in der Anlage beiliegt.

Gemäß Gutachten steht der versickerungsfähige Untergrund ab einer Tiefe von 2,5m – 3,0m unter Geländeoberkante an.

Zur Befestigung der Hauszugänge, Terrassen und Einfahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abwässer werden an den Schmutzwasserkanal in der Schützenstraße angeschlossen.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer (Regenwasser, Schmutzwasser) werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Koordination der Baumaßnahmen erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahme.

Selbiges gilt für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes.

5.5 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.7 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

5.8 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Hilden-Karnap der Stadtwerke Solingen. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.

6. Städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplangebiet	Gesamtfläche (BBL)	ca. 2300 qm
Planungsdaten	Nettobauland (NBL)	ca. 2100 qm
	Interne private Verkehrsfläche (VF)	ca. 200 qm
Bilanzierung	NBL / BBL	91 %
	VF / BBL	9 %
Wohneinheiten	Doppelhaushäften	8 Stk.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Mit der Durchführung des Vorhabens soll nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begonnen werden. Nähere Einzelheiten werden in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Verfasser:

Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Köln, den

(Dr. Helfrich, Maaß)

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt

Hilden, den

(Groll, Sachgebietsleiter)