

Bebauungsplan Nr. 18 A

für den Bereich
Pungshausstrasse/ Grünstrasse



Hilden

Entwurfsbegründung

1. Vorhandene Planunterlagen
2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Planziele/Planinhalt
 - 4.1 Anlass
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Fazit
5. Umweltverträglichkeit
 - 5.1 Grünflächen
 - 5.2 Lärm
 - 5.3 Verkehr
 - 5.4 Kulturgüter
 - 5.5 Altlasten
 - 5.6 Fazit
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Hinweis:

Die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergebenden Änderungen sind *kursiv* dargestellt.

Stand: Februar 2004

1. Vorhandene Planunterlagen

Bebauungsplan Nr. 18 A	M 1: 500
Katastralkarte	M 1: 1 000
Flächennutzungsplan	M 1: 10 000

2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet liegt südöstlich der Hildener Innenstadt, zwischen Pungshaus- und Grünstrasse, unweit der Autobahn A3 und der S- Bahnstrecke Düsseldorf – Solingen/ Ohligs.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme des Eckgrundstückes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 A bebaut.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.000 qm.

3. Bisheriges Planungsrecht

Das zur Änderung anstehende Plangebiet ist ein Teilbereich des aus dem Jahre 1973 stammenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 A.

Dieser weist für die Grundstücke eine geschlossene Bauweise in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus.

Ebenso wie die Dachform (Satteldach SD max. 35°) ist eine III- Geschossigkeit zwingend vorgeschrieben.

Die zulässigen Nutzungsziffern sehen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vor. Die zulässige Bebauungstiefe zwischen den Baugrenzen beträgt 13,0m.

Der aus dem Jahre 1993 stammende Flächennutzungsplan der Stadt Hilden weist für diesen Bereich ebenfalls Wohnbauflächen aus.

4. Planziele/Planinhalt

4.1 Anlass

Aufgrund der problematischen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse wurde die damals vorgesehene Planung bis heute baulich nicht umgesetzt.

Ziel der Änderung ist es nun, die in den Umlegungsverhandlungen erzielten Ergebnisse, welche die Bauabsichten der Grundstückseigentümer in diesem Bereich berücksichtigen, durch Schaffung neuen Planungsrechtes zu ermöglichen.

4.2 Bebauung

Die Grundstücke Grünstrasse 23 bis 31 sowie Pungshausstrasse 31 bis 33 sind mit III-geschos-sigen Wohngebäuden bebaut, deren Satteldächer Traufstellung zur Strasse haben. Für den dazwischen liegenden, für eine Neubebauung anstehenden Bereich A (darauf bezieht sich primär die B-Planänderung) soll eine städtebaulich zufrieden stellende, realisierbare Ausweisung erfolgen, die den Bau von 4 bis 6 Wohneinheiten (WE) ermöglicht.

Die erforderlichen Stellplätze sind in einem Garagengeschoss (Erdgeschoss) unterzubringen. *Für diese Maßnahme sprechen städtebauliche Gründe, die Wohnen auf Erdgeschossniveau an dieser Stelle (relativ starkes Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Immissionen) nicht ratsam erscheinen lassen. Außerdem wäre eine Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer zu realisieren.*

Die Errichtung von Nebenanlagen auf nicht dafür festgesetzten Flächen ist mit Ausnahme von Wertstoff- und Müllcontainern ausgeschlossen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Strassen Pungshausstrasse und Grünstrasse. Im Eckbereich Pungshausstrasse/ Grünstrasse ist ein Teilstück für Zu- und ausfahrten nicht zugelassen.

4.4 Fazit

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 A werden weitgehend beibehalten. Die Änderungen beziehen sich primär auf eine Verschiebung der Baugrenzen sowie für einen Teilbereich auf die Aufhebung der geschlossenen Bauweise.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand. Da sich die überbaubare Fläche gegenüber der bisherigen Ausweisung verringert, ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag nicht erforderlich.

5.2 Lärm

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Im Eckbereich Pungshausstraße/Grünstraße ergibt sich für die Grünstraße aufgrund der Verkehrsbelastung (5500 Kfz/Tag) als Abschätzung gemäß den Diagrammen der DIN 18005-1 ein Beurteilungspegel von ca. 67/56 dB(A) tagsüber/nachts an den Fronten zur Grünstraße. Durch diese z.T. erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete sind gesunde Wohnverhältnisse so nur eingeschränkt gegeben.

Darum sind entsprechende, passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich IV an den zur Grünstraße ausgerichteten Fassaden zu tätigen.

Diese hierfür erforderlichen textlichen Festsetzungen sind unter Nr. 4.0 im Bebauungsplan Nr. 18A, 2. Änderung aufgenommen worden.

5.3 Verkehr

Bei der Pungshausstrasse handelt es sich um eine reine Anliegerstrasse. Die Grünstrasse gehört zum städtischen Hauptverkehrsstrassennetz und hat eine Verkehrsbelastung von ca. 5500 Kfz/Tag.

5.4 Kulturgüter

Es gibt im denkmalpflegerischen Sinne (und so auch im Denkmalpflegeplan der Stadt Hilden nicht enthalten) im Plangebiet keine als „erhaltenswert“ eingestuft Gebäude:

5.5 Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen. In unmittelbarer Nähe südlich liegt jedoch die Altlastenverdachtsfläche 6670/ 8 Hi III. Hier befand sich früher einmal eine Öl- bzw. Kohlenhandlung. Das Gefährdungspotential dieser Fläche wird aufgrund ihrer Einstufung (Gefährungsklasse III) als gering angesehen. Sie ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann erfasst.

5.6 Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 A, 2. Änderung hat kein Vorhaben zum Gegenstand, für das nach der Anlage 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben“ (UVPG) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 A verringert sich der Anteil der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen.

Daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 A, 2. Änderung keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Pungshausstrasse und der Grünstrasse. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist ebenfalls sichergestellt.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für einen Teilbereich des Gebietes wurden bodenordnende Maßnahmen getätigt. Das seinerzeit in Gang gesetzte Umlegungsverfahren wurde weitergeführt und hat zu Umlegungsregelungen geführt, die sich insbesondere auf die neue Grenzziehung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A beziehen. Die im Umlegungsverfahren erreichten Regelungen werden in das Planungsrecht übernommen.

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Für die Stadt Hilden entstehen keine Kosten.

Ein konkreter Zeitpunkt für die Umsetzung der Maßnahme kann noch nicht genannt werden.

Hilden, den 24.02.2004

Im Auftrag

(G r o l l)
Sachgebietsleiter Planung

p