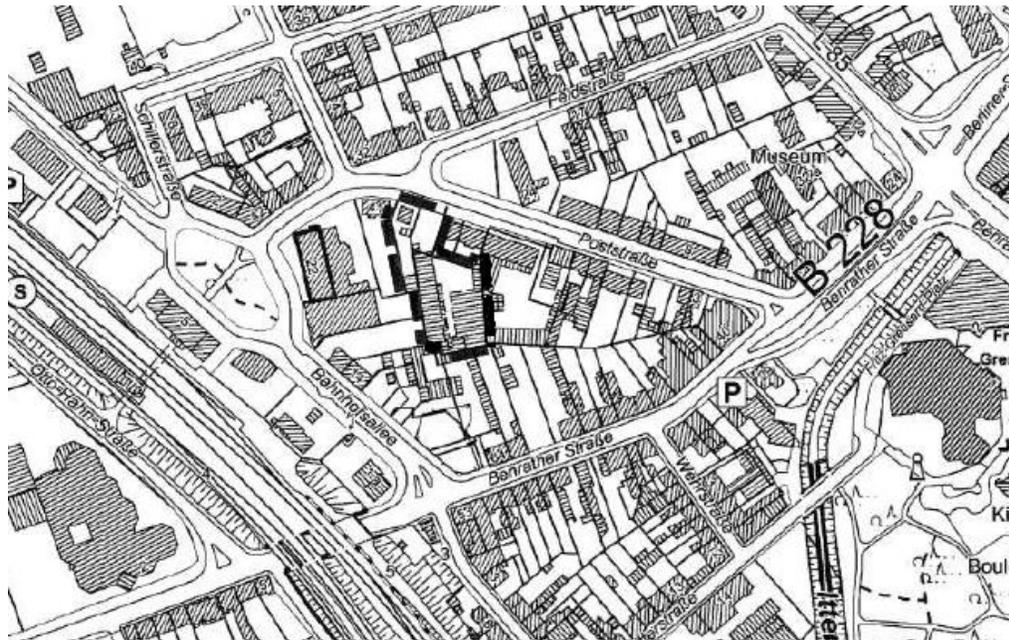


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10C Teil 1 für den Bereich Poststraße



Quellen: BKR Essen

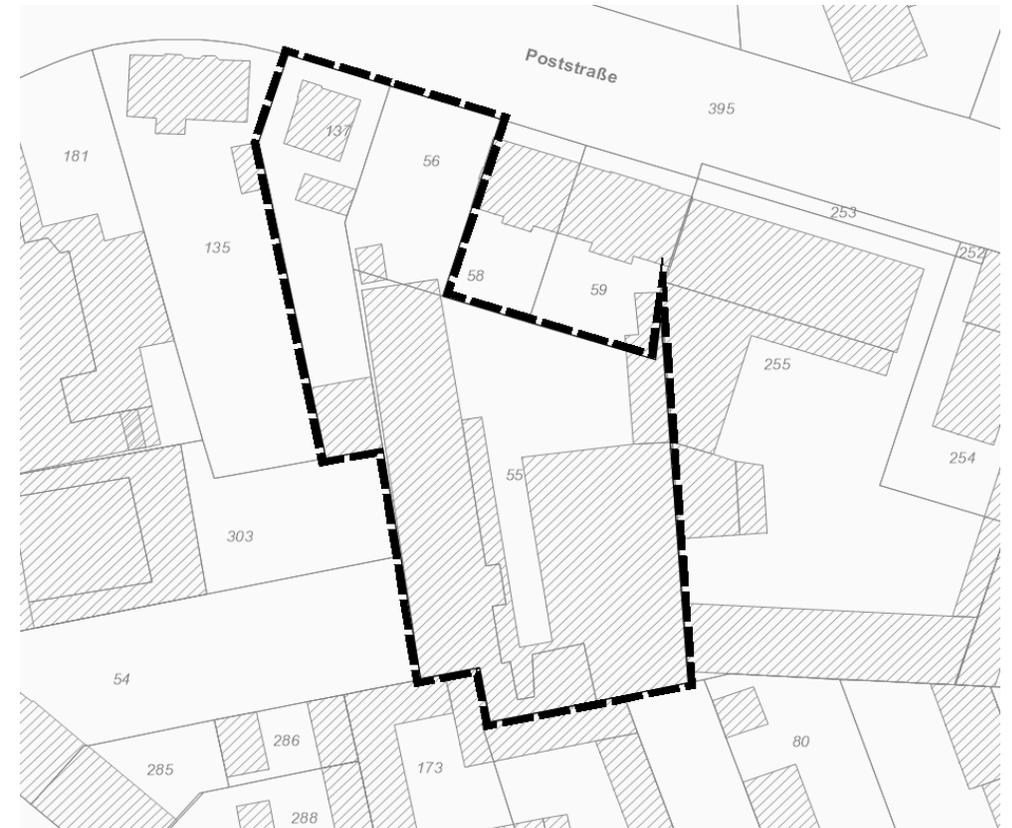


Hilden

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10C
Teil 1 für den Bereich Poststraße

vom 20.01.2022 – 03.02.2022

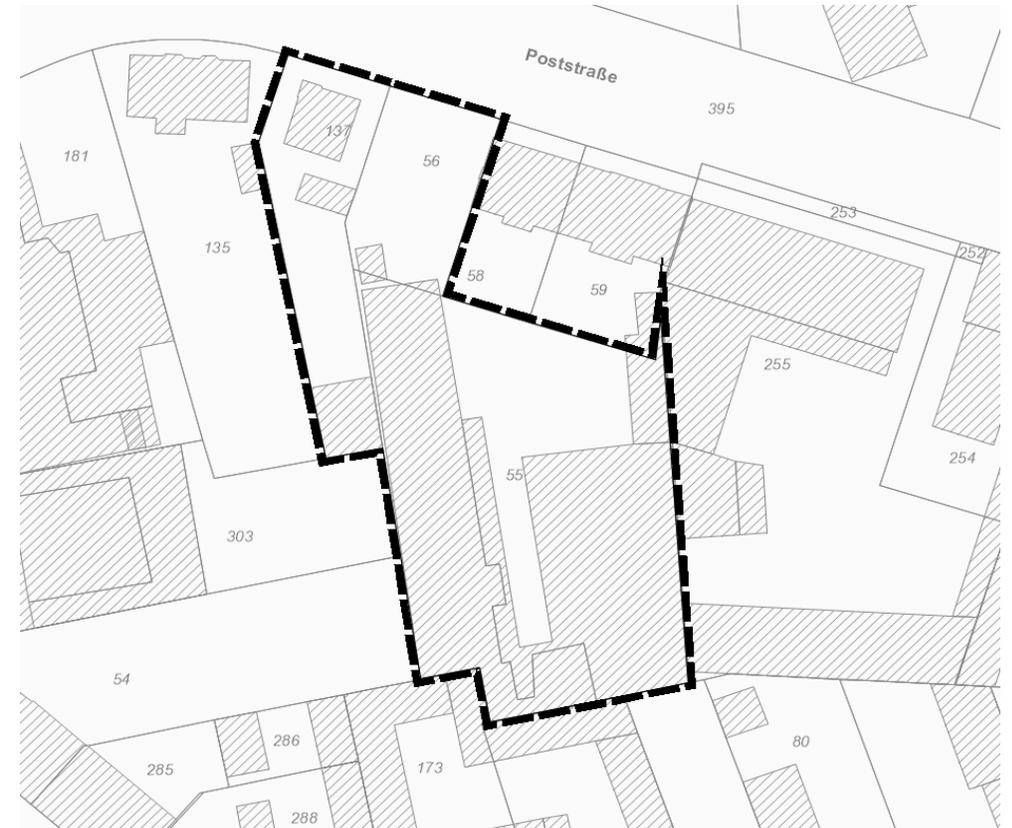


Quelle: BKR Essen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VBP 10C Teil 1

Hier stellen wir Ihnen vor:

- den Ablauf des Verfahrens
- wo Sie sich noch informieren können
- wie Sie sich beteiligen können
- den städtebaulichen Entwurf

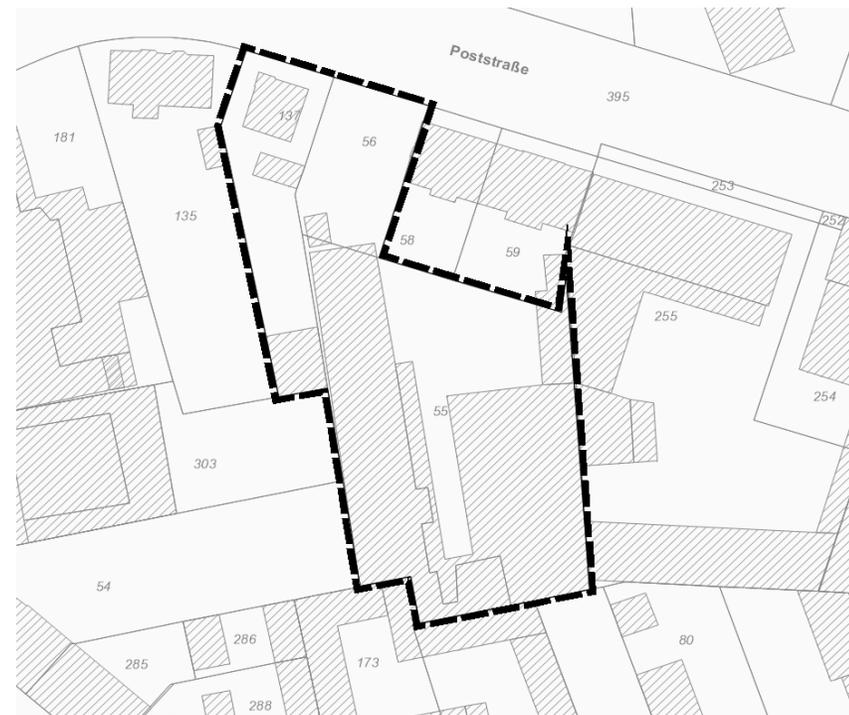


Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VBP 10C Teil 1

Die im Laufe der Beteiligung eingehenden Fragen werden anonym in einem Frage-und-Antwort-Katalog im Internet beantwortet.

Sonstige Stellungnahmen zum Verfahren oder zum Entwurf werden anonym stichwortartig aufgeführt.

Alle schriftlichen und mündlichen Stellungnahmen aus der Online-Beteiligung, der Veröffentlichung im Rathaus und der Informationsveranstaltung fließen in ein Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein.



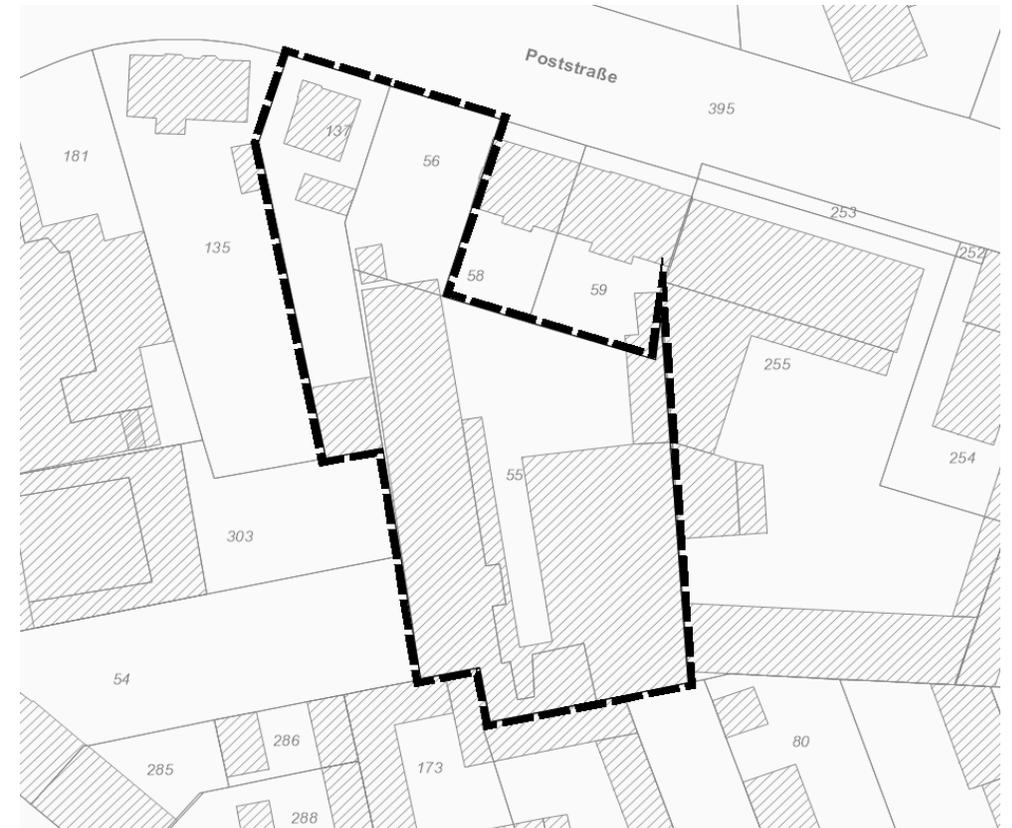
Quelle: BKR Essen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VBP 10C Teil 1

Bitte teilen Sie uns Ihre Stellungnahme mit:

- per E-Mail
- per Brief
- telefonisch
- im Rathaus

Die Kontaktdaten werden am Ende gezeigt





Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VBP 10C Teil 1

Verfahren zur Aufstellung

Ein Bebauungsplan ist eine Satzung. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung ist im Baugesetzbuch festgelegt.

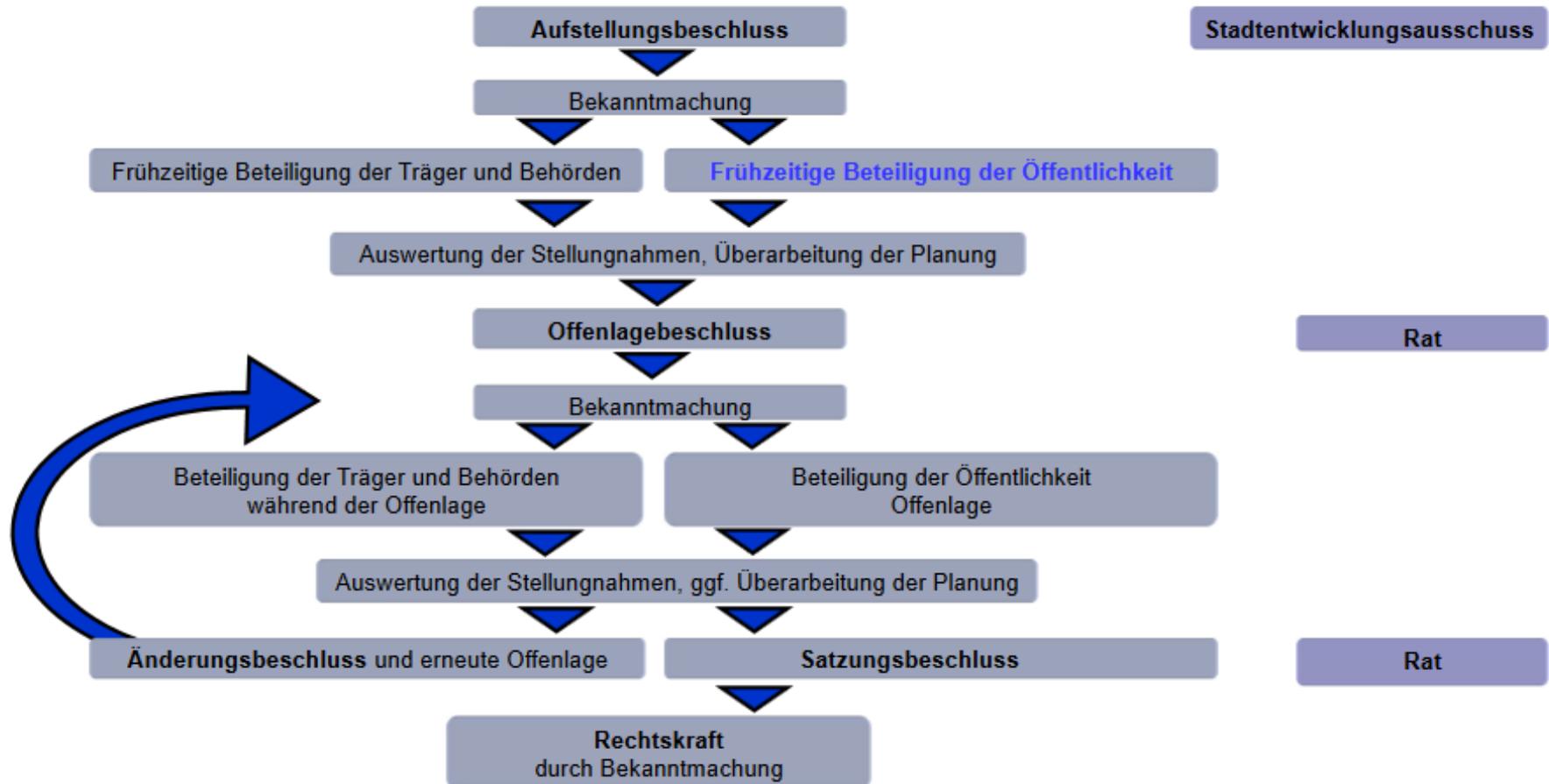
Der Rat und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden sind für alle damit verbundenen Beschlüsse zuständig.

Wesentliche Beschlüsse werden im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Im Verfahren wird die Öffentlichkeit im Regelfall zweimal beteiligt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VBP 10C Teil 1

Verfahren zur Aufstellung





Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VBP 10C Teil 1

Verfahren zur Aufstellung

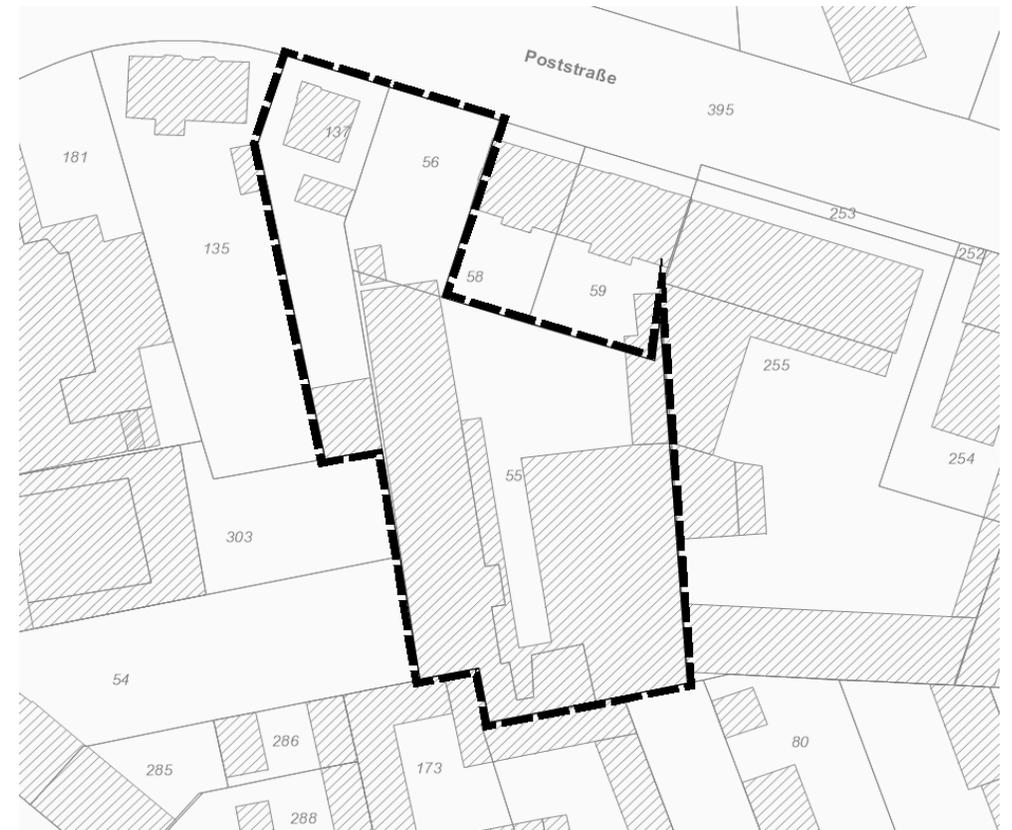
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2021 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Im folgenden stellen wir Ihnen die aktuelle Planung vor:

1. Das Plangebiet und das bestehende Planungsrecht
2. Die Ziele der Planung
3. Die Beschreibung des Vorhabens / den städtebaulichen Entwurf
4. Die Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet und seine Umgebung

- Der Vorhabenträger hat drei Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.000 m² an der Poststraße erworben und beabsichtigt dort ein Wohnquartier mit sozialem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern zu errichten
- Heute steht an der Poststraße ein Wohnhaus, das Hinterland ist eine Gewerbebrache
- Nordöstlich befindet sich viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise.
- Östlich grenzt ein Betriebsgelände der Post an.
- Die weitere Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung mit einzelnen Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben geprägt.
- Die Hinterhöfe der Blockrandbebauung sind meist gewerbliche Garagen- und Lagerflächen sowie Gärten.



Quelle: BKR Essen

Bestandssituation 2021

Quellen: BKR Essen



Nachbarbebauung Poststraße östlich



Blick von Norden in das Plangebiet



Wohnhaus im Norden des Plangebiets



Garagen am östlichen Rand



Gewerbebrache mitten im Plangebiet



Gewerbehalle am westlichen Rand

Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP):

- Das Plangebiet wird im FNP als Kerngebiet (MK) dargestellt. Kerngebiete dienen der Unterbringung von Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur
- Die Umgebung ist jedoch von Wohnbauflächen geprägt, an die das Planungsziel angepasst werden soll
- Damit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist, ist eine FNP-Berichtigung erforderlich.



Quelle: Stadt Ratingen

Bebauungsplan:

- Der Geltungsbereich überdeckt teilweise das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans 10b und dessen 1. Änderung
- Hier ist bisher ein Kerngebiet mit dichter Bebauung festgesetzt. An der Poststraße sind z.B. vier Vollgeschosse möglich.

Ziele der Planung

- Die Stadt Hilden beabsichtigt, das Planungsrecht im Bereich zwischen Bahnhofsallee, Poststraße und Benrather Allee zu ändern.
- Die Festsetzung des Kerngebiets soll aufgehoben werden, da heute das Gebiet vorwiegend von Wohnnutzung geprägt ist.
- Das Innere des Gebiets soll für eine Wohnbebauung ertüchtigt werden.
- Im Süden soll eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz entstehen, da in der nördlichen Unterstadt kaum Grünflächen vorhanden sind.



Quelle: BKR Essen

Ziele der Planung

- Im Planbereich liegt seit 2010 ein städtisches Rahmenkonzept vor
- Die Straßenrandbebauung an der Poststraße wird nach Westen verlängert
- Im Blockinnern sind zwei Zeilen von Einfamilien-Reihenhäusern geplant
- Im Süden soll eine Grünfläche an einem neuen Erschließungsweg angelegt werden



Quelle: BKR Essen

Beschreibung des Vorhabens

Vorhaben- und Erschließungsplan

- An der Poststraße sollen etwa 10 Wohnungen in einem 3-4-geschossigen Mehrfamilienhaus entstehen. Diese sollen öffentlich gefördert werden
- Eine Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstück schafft eine Zugänglichkeit für Fußgänger, Radfahrer und Feuerwehr.
- Eine zweite Pkw-Zufahrt im Nordwesten führt direkt in die Tiefgarage für die Bewohnerfahrzeuge des Plangebiets
- Damit beschränken sich Kfz-Fahrten im Hof auf 5 Stellplätze (für Nachbarn) im Norden, der südliche Hof wird autofrei
- In der Durchfahrt liegt die Müllsammelstelle für das Gebiet.



Quelle: BKR Essen

Beschreibung des Vorhabens

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Im Blockinnenbereich werden zwei Hauszeilen mit max. zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhäusern angelegt, von Norden erschlossen und mit Gärten im Süden sowie begrünten Dächern
- Die nördliche Hauszeile hat 6 Reihenhäuser, die südliche Zeile 4 Reihenhäuser, beide grenzen an bestehende Postgebäude im Osten an
- Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine solarorientierte Grundrissgestaltung, mit vielen Fenstern nach Süden und wenigen nach Norden
- Vor den Hauseingängen werden jeweils zwei Fahrradstellplätze angeordnet, und die Autos können nur in der Tiefgarage mit ca. 23 Stellplätzen abgestellt werden.

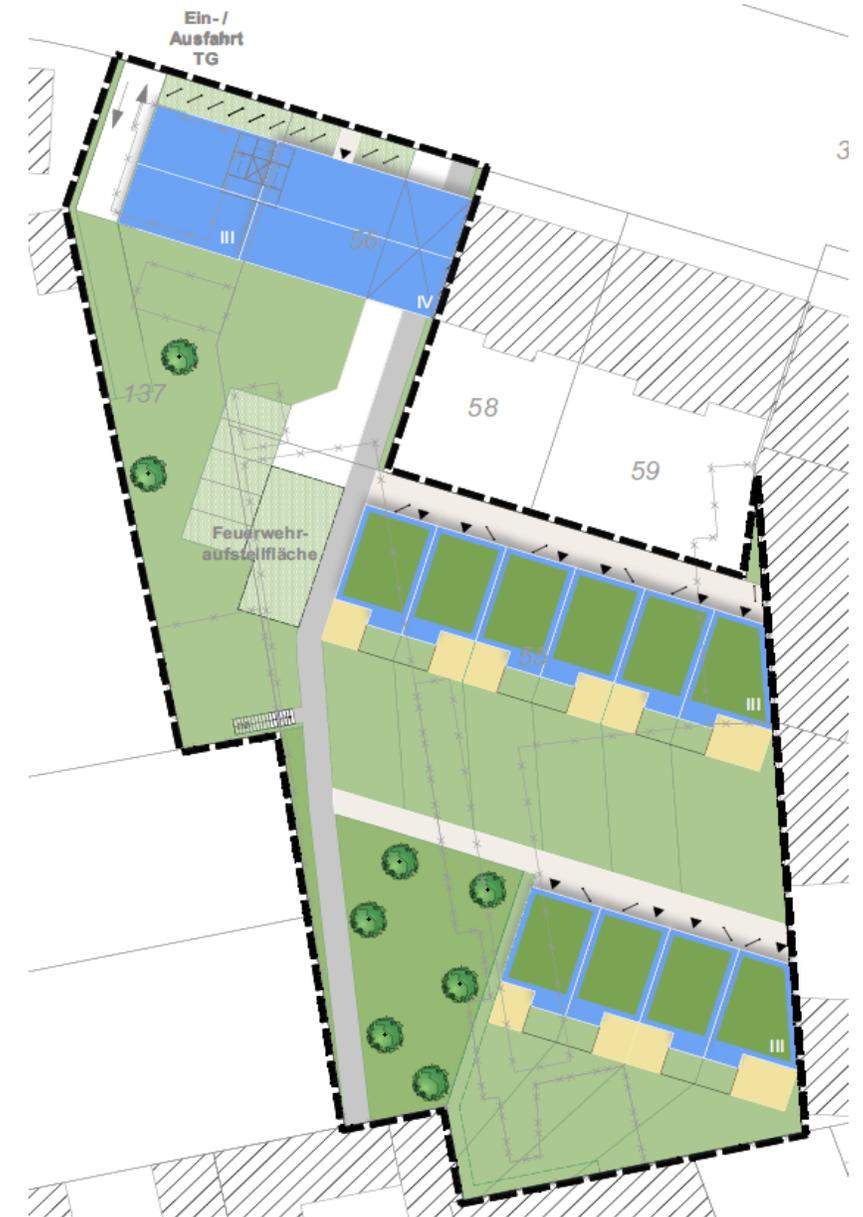


Quelle: BKR Essen

Beschreibung des Vorhabens

Vorhaben- und Erschließungsplan

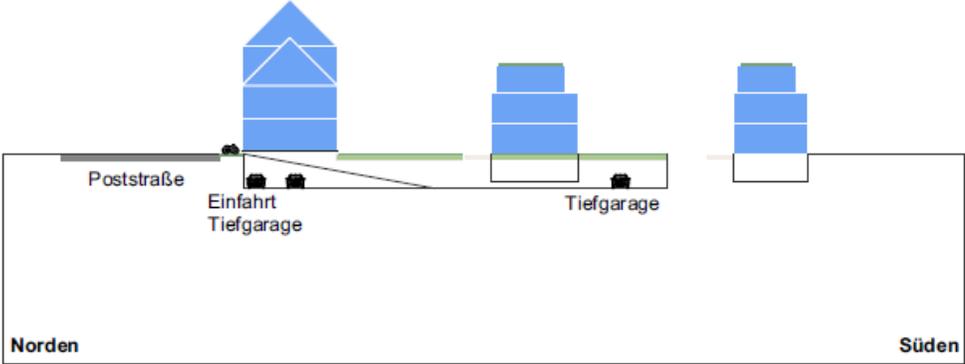
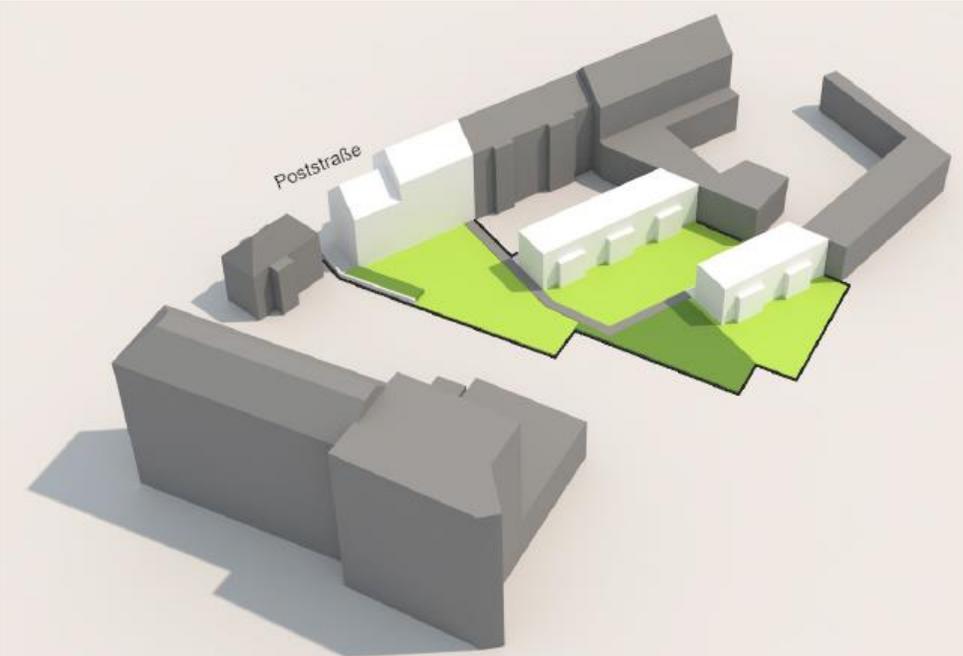
- Die Tiefgarage wird begrünt, darauf werden auch 5 Stellplätze und eine Feuerwehraufstellfläche angeordnet
- Es wird ein Fußweg von der Poststraße bis zur Grünfläche im Süden angelegt.
- Im Südwesten und Süden ist eine etwa 310 m² große Grünfläche vorgesehen, als öffentliches Grün wie auch als gebietsbezogener Spielplatz für Kleinkinder nutzbar



Quelle: BKR Essen

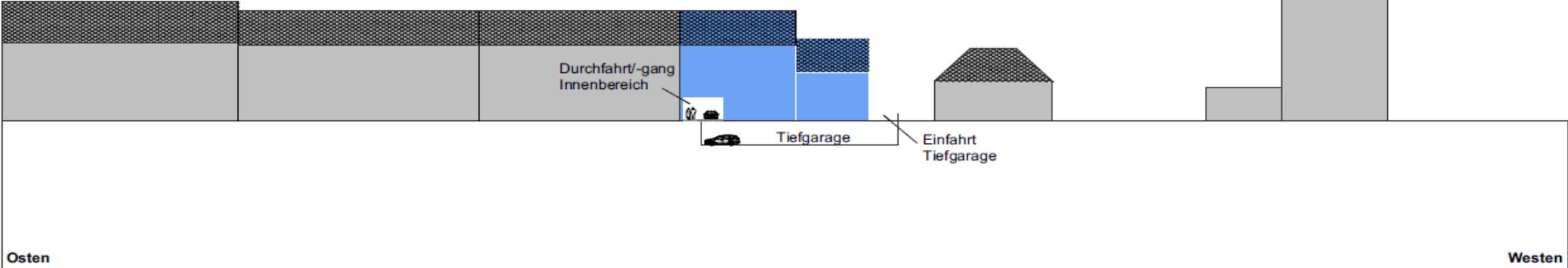
Schnitte und Modell

Quellen: BKR Essen



Nord-Süd Schnitt

Straßenabwicklung Poststraße

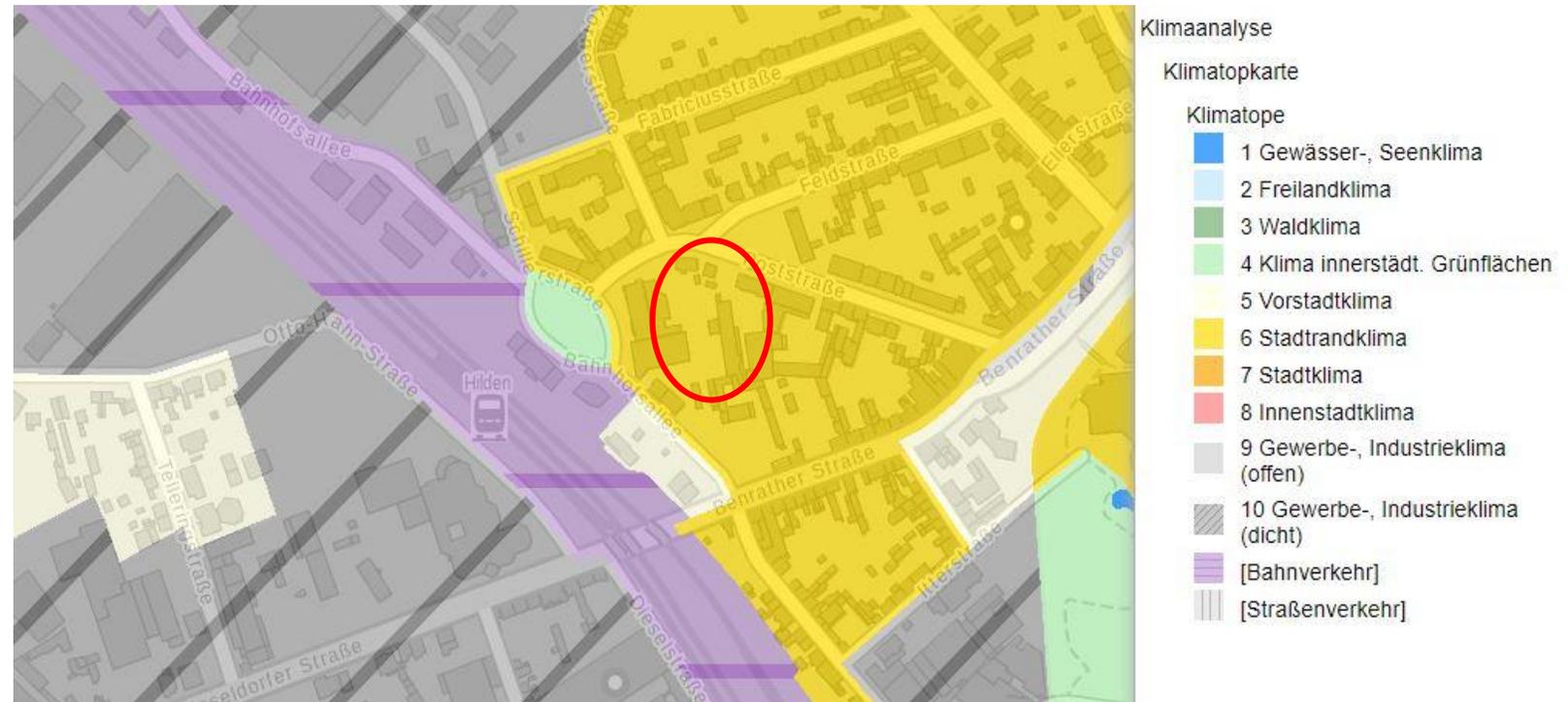


Flächenbilanz des Vorhaben- und Erschließungsplans

- Der Freiraum umfasst mit 49 % fast die Hälfte des Plangebiets:
313 m² sind Grünfläche, 1.161 m² sind private Gärten
- Die Flächen der Häuser umfassen 30 % der Gesamtfläche: 768 m²
überbaute Fläche und 110 m² Terrassen
- Erschließungsflächen umfassen 21 % des Plangebiets:
Straßenflächen 149 m² und Fuß-/Radwege 307 m², ferner sind
183 m² wasserdurchlässige Flächen mit Rasengittersteinen

Wesentliche Auswirkungen der Planung

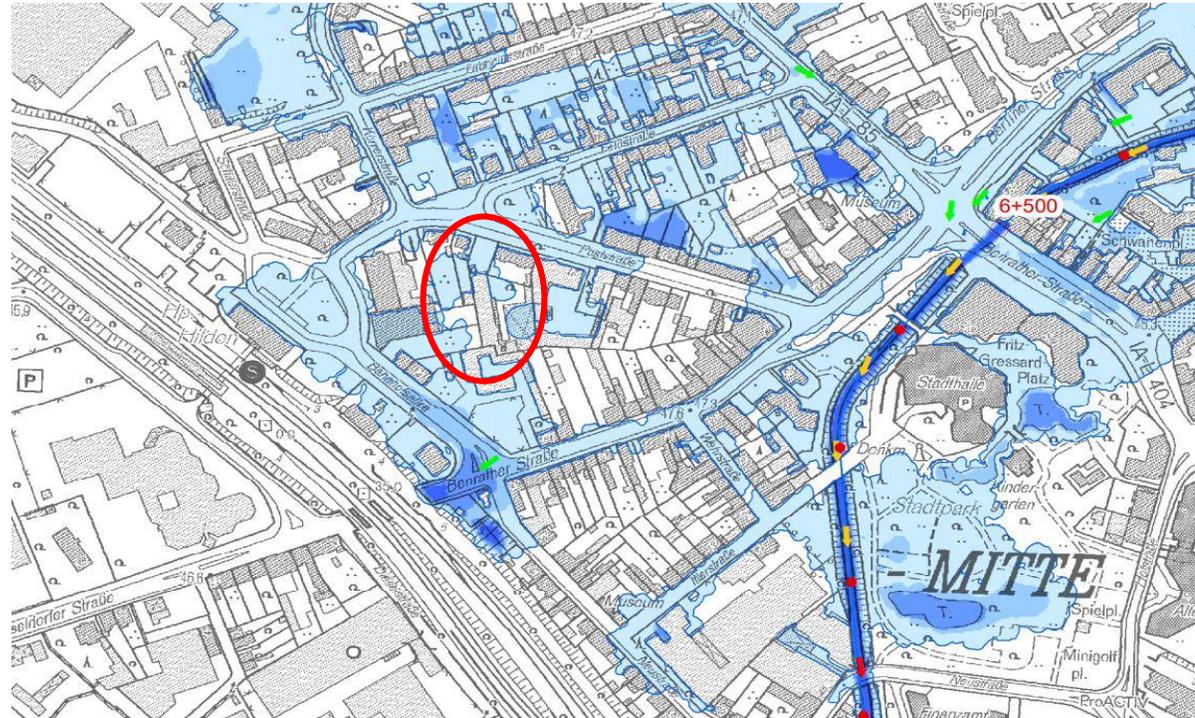
- Verkehrserzeugung und Schallimmissionen, Artenschutz und Bodenverhältnisse werden mit Gutachten untersucht.
- Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten Bereich, der klimatisch belastet ist. Durch die geplante Bebauung werden Flächen entsiegelt und Grünflächen geschaffen, dies kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas führen.



Quelle: LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung

Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Klimaanpassung: Um die Auswirkungen von Starkregen zu begrenzen, muss Regenwasser auf dem Grundstück gespeichert werden. Hierzu dienen Grünflächen, Gründächer und eine 80 cm dicke Bodenschicht auf der Tiefgarage
- Im Falle eines extremen Hochwassers der Itter können Teile des Plangebietes durch bis zu 0,5 m hohe Überschwemmungen betroffen sein



Quelle: MUNLV NRW Hochwassergefahrenkarte

- Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf den Mensch oder die menschliche Gesundheit zu erwarten.



Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VBP 10C Teil 1

Kontaktdaten

Hier erreichen Sie uns:

- stadtplanung@hilden.de oder gabriele.bopp@hilden.de
- Stadt Hilden, Planungs- und Vermessungsamt, Am Rathaus 1, 40721 Hilden
- Tel. 02103 / 72419 oder 02103 / 72416 (in den Öffnungszeiten)

Wenn Sie für Ihre Stellungnahme zu uns ins Rathaus kommen möchten:

Vereinbaren Sie bitte telefonisch einen Termin.

Bitte melden Sie sich bei Ihrem Eintreffen an der Info-Theke im Erdgeschoss.

Im Rathaus besteht die Pflicht zum Tragen einer FFP-2-Maske oder einer medizinischen Gesichtsmaske.

Änderungen sind möglich!

Wenn aufgrund der Corona-Pandemie Verhaltensänderungen erforderlich werden, kann es jederzeit Änderungen der Besuchsregeln im Rathaus geben. Bitte informieren Sie sich telefonisch oder auf der Webseite:

[https://www.hilden.de/sv_hilden/Unsere Stadt/Rathaus/](https://www.hilden.de/sv_hilden/Unsere%20Stadt/Rathaus/)