

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 03.08.2023  
AZ.: IV/61.1 Groll/Latteier\_BPlan  
64 B

WP 20-25 SV 61/130

## Antragsvorlage

**Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom  
01.08.2023:  
Änderung des städtebaulichen  
Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 64B  
für die Grundstücke Schalbruch 32-36**

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

23.08.2023

Entscheidung

Anlage 1: Antrag BA Schalbruch Änderung der Entwurfsplanung

Anlage 2: BP\_64B\_Variante2

**Antragstext:**

Die BA-Fraktion beantragt, den Bebauungsplan-Entwurf dahingehend abzuändern, dass eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entlang der Straße wie vorgesehen möglich wird, dass Hintergelände der Grundstücke jedoch als Freifläche geschützt wird.

**Erläuterungen zum Antrag:**

Wir möchten die intensivere Bebauung entlang der Straße mit dem etwa neun Wohneinheiten umfassenden Mehrfamilienhaus durch einen im Bebauungsplan ausgewiesenen, verbesserten Freiflächenschutz im hinteren Teil der Grundstücke kompensiert sehen.

Im Sinne einer ausgewogene Planung halten wir den Vorschlag für städtebaulich sinnvoll und geboten. Einerseits, wird dem Anliegen „Schaffung von Wohnraum“ entsprochen, andererseits werden der Bebauungsverdichtung und der damit einhergehenden Versiegelung notwendige Grenzen gesetzt und eine Nutzungsintensivierung des Hinterlands unterbunden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64B für die Grundstücke Schalbruch 32-36 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2021 gefasst.

Das Planungsziel wurde so formuliert:

“Ziel des Bebauungsplans Nr. 64B ist, im Plangebiet eine Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung finden.”

Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf erfolgte durch den Stadtentwicklungsausschuss am 27.10.2021 (s.u.).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.06.2022 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung, weitere Bürgeranregungen sowie die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat vorgelegt. Der Rat der Stadt Hilden fasste daraufhin am 13.12.2022 den Offenlagebeschluss für den Planentwurf.

Die Offenlage selbst erfolgte dann im Zeitraum vom 23.01.2023 bis 24.02.2023 einschließlich.

Im Verfahren stehen jetzt noch aus der Beschluss über den städtebaulichen Vertrag (insbesondere hinsichtlich des Baus des Mehrfamilienhauses an der Straße Schalbruch, in dem auch einige öffentlich geförderte Wohnungen entstehen sollen) und der sich daran anschließende Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64B durch den Rat der Stadt Hilden (nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss).

Änderungsantrag

Hauptanliegen des Änderungsantrages der Fraktion Bürgeraktion (BA) ist es, das Hinterland der Grundstücke vor baulicher Nutzungsintensivierung und damit einhergehender Versiegelung zu schützen und als Freifläche zu erhalten.

Hierzu wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

- 1.) Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf basiert auf einem städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage 2), welcher durch den Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 27. Oktober 2021 nach intensiver Diskussion mehrheitlich (16 ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung) beschlossen wurde. Auch die jetzige Antragstellerin hatte dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.
- 2.) Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag weist nach, dass sich hinsichtlich der Flächenbilanz aus der Neubebauung im Vergleich zur Bestandsnutzung kein Defizit ergibt. Grund ist, dass die Grundstücke bereits heute zu einem großen Teil, sogar bis direkt an die Böschung des Baches, versiegelt sind. Die Planung sieht zum Teil Bebauung auf bisher un bebauten Flächen vor, andererseits wird aber auch Bebauung auf anderen Flächen zurückgenommen und versiegelte Fläche entsiegelt, wodurch sich hinsichtlich der Flächenbilanz sogar ein kleines Plus zugunsten einer besseren ökologischen Situation ergibt.

Es wird vor diesem Hintergrund empfohlen, dem Antrag nicht zu folgen und den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nach Vorlage des abgestimmten städtebaulichen Vertrages als Satzung zu beschließen. Nach endgültiger Abstimmung des Vertrages - der Vertragspartner sieht noch Schwierigkeiten hinsichtlich der Fristen - werden dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat die entsprechenden Vorlagen zur Beratung vorgelegt werden.

Gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

#### **Klimarelevanz:**

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf das Klima sind im städtebaulichen Abwägungsprozess ausführlich diskutiert sowie in Begründung und Umweltbericht dargestellt.

Zur Prognose der Auswirkungen wird ausgeführt:

„Daher sind für die Planung erhebliche Veränderungen der geländeklimatischen Verhältnisse (Temperatenausgleichsfunktion, Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion) auszuschließen. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen mit besonderem Schutzbedarf (Wohngebiete oder Flächen mit bestehenden Belastungen) sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.“

## Antrag

zur weiteren Beratung und Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss

### Bebauungsplan Nr. 64 B für den Bereich Schalbruch 32-36

Die BA-Fraktion beantragt, den Bebauungsplan-Entwurf dahingehend abzuändern, dass eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entlang der Straße wie vorgesehen möglich wird, dass Hintergelände der Grundstücke jedoch als Freifläche geschützt wird.

#### Begründung

Wir möchten die intensivere Bebauung entlang der Straße mit dem etwa neun Wohneinheiten umfassenden Mehrfamilienhaus durch einen im Bebauungsplan ausgewiesenen, verbesserten Freiflächenschutz im hinteren Teil der Grundstücke kompensiert sehen.

Im Sinne einer ausgewogene Planung halten wir den Vorschlag für städtebaulich sinnvoll und geboten. Einerseits, wird dem Anliegen „Schaffung von Wohnraum“ entsprochen, andererseits werden der Bebauungsverdichtung und der damit einhergehenden Versiegelung notwendige Grenzen gesetzt und eine Nutzungsintensivierung des Hinterlands unterbunden.

Hilden, den 1. August 2023

gez. Ludger Reffgen  
Fraktionsvorsitzender



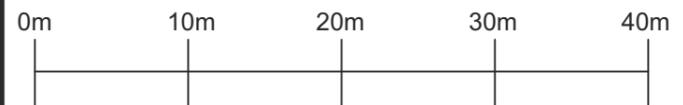
## Variante 2

### Legende

-  Straßenfläche (privat)  
(wasserdurchlässiger Belag)
-  Grünfläche (privat)
-  Grage/Carport  
(extensive Dachbegrünung)
-  Bebauungsvorschlag
-  Baum (Neupflanzung)
-  Baum (Bestand)
-  Hecke (Neupflanzung)
- II** Zahl der Vollgeschosse
- SD** Dachform
-  Fahrradbügel

### Kurzbeschreibung:

4 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus.  
Insgesamt bis zu 13 Wohneinheiten.  
13 Garagen/Carports und 3 Stellplätze.



**büro stadtVerkehr**  
 Bearbeitin: Dipl.-Ing. Michaela Latteier  
 Stand: 02.07.2021

B-Planverfahren Nr. 64B für das Gebiet Schalbruch 32 - 36 in Hilden - Varianten