

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 13.12.2023  
AZ.: IV/61.1 Groll\_BPlan 064-00

WP 20-25 SV 61/152

## Antragsvorlage

**Antrag der CDU-Fraktion vom  
15.11.2023:  
Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich  
Schalbruch 32-36, Änderung des  
städtebaulichen Entwurfs**

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen  
Organisatorische Auswirkungen

ja  
 ja

nein  
 nein

noch nicht zu übersehen  
 noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

31.01.2024

Entscheidung

Anlage 1: Antrag CDU Schalbruch SteA 15.11.23

Anlage 2: BP 64B-Zeichnung

**Antragstext:**

Die CDU Fraktion im Rat der Stadt Hilden beantragt den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes Nummer 64B für die Grundstücke Schalbruch 32-36 wie folgt zu ändern:

Die Bebauung an der Straße Schalbruch mit einem Mehrfamilienhaus im WA1 soll um ein Vollgeschoss erweitert werden und somit in der Festsetzung 2.2 die WHmax. auf 8,80 m und die FHmax. auf 13.40 m geändert werden. Im hinteren Grundstücksbereich WA2 soll nur die Bebauung mit eingeschossigen Bungalows vorgesehen werden. In der Festsetzung 2.3 wird somit die GHmax. mit 4,0 m festgelegt. Weiterhin sind die Festsetzungen 2.2 und 2.3 jeweils um folgenden Satz zu ergänzen: Die maximale First- (nur in Festsetzung 2.2) bzw. Gebäudehöhe (nur in Festsetzung 2.3) kann durch Aufbauten für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstungen und zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden

**Erläuterungen zum Antrag:**

Die Grundstücke sind auch im hinteren Bereich durch den vorherigen Eigentümer in großen Teilen versiegelt. Dennoch ist die CDU Fraktion nach mehreren Ortsbesichtigungen zu der Entscheidung gekommen, dass eine Bebauung mit Doppelhaushälften mit 2,5 Geschossen im hinteren Grundstücksbereich unverträglich ist und auch im Hinblick auf die weitere Hinterlandbebauung lediglich eingeschossig stattfinden sollte. Im Hinblick auf die Energiewende soll im Bebauungsplan auch ermöglicht werden, auf den neuen Gebäuden Photovoltaikmodule (oder ähnliches) zu errichten. Deshalb sollen für diese untergeordneten Anlagen die festzusetzenden Gebäudehöhen um bis zu 1,5m überschritten werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Hauptanliegen des Änderungsantrages der CDU ist es, das Hinterland der Grundstücke vor - aus ihrer Sicht zu hoher und unverträglicher - baulicher Nutzungsintensivierung zu schützen. Mittel zum Ziel ist hierbei eine Erhöhung der Bebauung entlang der Straße Schalbruch um I Vollgeschoss und die Reduzierung der „Hinterlandbebauung“ auf zwei I-geschossige „Bungalows“. Durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen soll der Bau von Photovoltaikmodulen ermöglicht werden.

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 mehrheitlich (16 ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung) beschlossen wurde. Auch die CDU hatte dem Beschlussvorschlag 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 Flächen entsiegelt, wodurch sich hinsichtlich der Flächenbilanz sogar ein kleines Plus ergibt.

- 3.) Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sollte auch die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen sein. Wie in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.11.2023 erläutert wurde, wäre die Basis für die Berechnung des „30%-Anteils“ die durch den Bebauungsplan neu ermöglichte Bebauung, also die „Hinterland-Bebauung“. Wird diese kleiner, reduziert sich auch die Fläche für öffentlich geförderten Wohnraum.
- 4.) Die bei der Ortsbesichtigung am 15.11.2023 durch Nachbarn vorgetragenen Bedenken hinsichtlich einer „Beeinträchtigung“ ihrer Sichtbeziehungen sind aus Sicht der Stadtverwaltung planerisch unbegründet. Alle Vorgaben zu den Themen Nachbarschutz und Abstandsregeln werden durch den bisher mehrheitlich beschlossenen und öffentlich ausgelegten Entwurf eingehalten.
- 5.) Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten des Einsatzes von Photovoltaikerelementen ist auch im bestehenden Entwurf möglich, ohne das Verfahren um weitere Schritte zu verlängern.

Es wird daher empfohlen, dem Antrag, hinsichtlich der Änderung des städtebaulichen Entwurfs nicht zu folgen und den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf, ggfs. unter Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Einsatz von Photovoltaikerelementen, als Satzung zu beschließen.

Gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Die Abstimmung über den vorliegenden Antrag hat selbst keine Klimarelevanz.

## Stadtentwicklungsausschuss 15.11.2023

Die CDU Fraktion im Rat der Stadt Hilden beantragt den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes Nummer 64 B für die Grundstücke Schalbruch 32-36 wie folgt zu ändern:

Die Bebauung an der Straße Schalbruch mit einem Mehrfamilienhaus im WA1 soll um ein Vollgeschoss erweitert werden und somit in der Festsetzung 2.2 die WHmax. auf 8,80 m und die FHmax. auf 13.40 m geändert werden. Im hinteren Grundstücksbereich WA2 soll nur die Bebauung mit eingeschossigen Bungalows vorgesehen werden. In der Festsetzung 2.3 wird somit die GHmax. mit 4,0 m festgelegt. Weiterhin sind die Festsetzungen 2.2 und 2.3 jeweils um folgenden Satz zu ergänzen:

Die maximale First- (nur in Festsetzung 2.2) bzw. Gebäudehöhe (nur in Festsetzung 2.3) kann durch Aufbauten für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstungen und zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### Begründung:

Die Grundstücke sind auch im hinteren Bereich durch den vorherigen Eigentümer in großen Teilen versiegelt. Dennoch ist die CDU Fraktion nach mehreren Ortsbesichtigungen zu der Entscheidung gekommen, dass eine Bebauung mit Doppelhaushälften mit 2,5 Geschossen im hinteren Grundstücksbereich unverträglich ist und auch im Hinblick auf die weitere Hinterlandbebauung lediglich eingeschossig stattfinden sollte. Im Hinblick auf die Energiewende soll im Bebauungsplan auch ermöglicht werden, auf den neuen Gebäuden Photovoltaikmodule (oder ähnliches) zu errichten. Deshalb sollen für diese untergeordneten Anlagen die festzusetzenden Gebäudehöhen um bis zu 1,5m überschritten werden.

Claudia Schlottmann

# Bebauungsplan Nr. 64 B

für einen Bereich der Grundstücke

## "Schalbruch 32 - 36"

Stand April 2023

