

Der Bürgermeister

Hilden, den 26.10.2004

AZ.: IV/61.1-Tho



Hilden

WP 04-09 SV 61/001

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr.245 für den Bereich Gerresheimer Straße / Richard-Wagner-Straße / Händelstraße
hier: Vorstellung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2004			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den neuen städtebaulichen Entwurf zustimmend zur Kenntnis. Das Bauleitplan-Verfahren wird auf der Grundlage dieses Entwurfes aus Oktober 2004 weiter geführt.

Erläuterungen und Begründungen:

Im Mai des Jahres 2001 wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 245 der Aufstellungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht. Im Dezember des gleichen Jahres ordnete der Rat der Stadt Hilden eine Veränderungssperre an. Zwischenzeitlich beschloss der Rat der Stadt am 10.12.2003 eine Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr. Gegen diese Satzung erhob die Eigentümerin der Flurstücke 1053 und 973 der Flur 7 beim Oberverwaltungsgericht in Münster eine Normenkontrollklage. Die Stadt Hilden hat dagegen beantragt, den Normenkontrollantrag abzuweisen. Eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes liegt bisher nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245 liegt im Norden der Stadt Hilden zwischen Gerresheimer Straße, Richard-Wagner-Straße und Händelstraße. Der größere Teil des Plangebietes ist unbebaut, wobei besonders im südlichen Teilbereich größere Grünstrukturen und eine Anzahl erhaltenswerter Bäume vorhanden sind. Entlang der Gerresheimer Straße befinden sich einige I und II- geschossige Gebäude in uneinheitlicher Bebauung.

Der östliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine große Wiesenfläche mit teilweisem Baumbestand. Diese Wiesenfläche erstreckt sich von der Richard-Wagner-Straße bis zur Loewestraße bzw. Händelstraße im Süden. Derzeit steht dort nur eine Scheune. Das Siedlungsdichte-Gutachten aus 1997 macht keine Aussagen zu der betroffenen Fläche. Der aus dem Jahre 1993 stammende Flächennutzungsplan weist hier eine Wohnbaufläche aus.

Das Ziel des Bebauungsplanes sollte eine städtebaulich tragbare Regelung der Verteilung von Wohnbauflächen und Grünflächen im Plangebiet sein. Anstoß hierzu war die Planung eines Bauträgers, das gesamte Grundstück zu bebauen. Dem stand jedoch der Vorschlag im neu erstellten Grünordnungsplan (GOP 2001), eine von Grünflächen begleitete Wegeverbindung zwischen Richard-Wagner-Straße und Loewestraße zu schaffen als Parallele zur stark befahrenen Gerresheimer Straße, entgegen.

Im Stadtentwicklungsausschuss am 26.06.2002 wurden vier Bebauungsvorschläge beraten. Die damalige Sitzungsvorlage Nr. IV-1-257 wurde zur Information dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Der Ausschuss beauftragte damals die Verwaltung die Ergebnisse weiterer Untersuchungen in einer neuen Sitzungsvorlage zu präsentieren.

Basierend auf den Beratungsergebnissen wurde ein neuer Bebauungsplan-Entwurf erstellt, der die oben beschriebenen Inhalte zusammenfasste und ansonsten das Baurecht nach § 34 BauGB abbildete. Dieser Entwurf diente als Grundlage für Gespräche mit der betroffenen Grundstückseigentümerin im Oktober 2004. Die geäußerten Wünsche der Eigentümerin führten zu einer weiteren Überarbeitung des Planentwurfs.

Die Planungsziele, den vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Neubebauung im Plangebiet zu ermöglichen, sind auch durch die Ausweisungen im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. 245 zu erreichen. Ebenso wurde erneut dem Wunsch nach einer fußläufigen Wegeverbindung von Nord nach Süd parallel zur Gerresheimer Straße entsprochen. Im wesentlichen unterscheiden sich die Entwürfe nur durch einen vierten Baukörper im Planinnenbereich.

Der überarbeitete Planentwurf wird zur Zeit von der Grundstückseigentümerin geprüft.

Günter Scheib