

Der Bürgermeister

Hilden, den 01.04.2005
AZ.: AZ.: IV/61.1 -Bpl.211- Bp



Hilden

WP 04-09 SV 61/044

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 211 für den Bereich Zur Verlach / Eschenweg
hier: 1. Vorstellung von Entwurfsvarianten
2. Beschluss zur weiteren Vorgehensweise**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	20.04.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, aufgrund der schlechten Realisierbarkeit wird von einer weiteren Verfolgung der Planung abgesehen und ein Beschluss zur Einstellung des Verfahrens vorbereitet.“

Finanzielle Auswirkungen	Ja	
	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Es fallen eventuell Kosten für den Ausbau der Planstraße sowie die Vorfinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen an. Qualifizierte Kostenschätzungen liegen nicht vor; eine Anmeldung von Haushaltsmitteln ist demnach noch nicht erfolgt.
Haushaltstelle:	Bezeichnung:	
Kosten	vorgesehen im	Haushaltsjahr
Folgekosten		
Finanzierung:	Sichtvermerk Kämmerer	

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 211 hat vom 24.01.2005 bis einschließlich 28.02.2005 erneut öffentlich ausgelegen. Während der Offenlage wurde eine Anregung von Anwohnern im Plangebiet vorgebracht, aufgrund derer eine neue Entwurfsvariante Ib erarbeitet wurde. Die Vor- und Nachteile des neuen Entwurfs werden dargestellt und Stellungnahmen von bauwilligen Anwohnern dazu vorgestellt. Die weitere Vorgehensweise soll nun zur Diskussion gestellt und der Auftrag an die Verwaltung abgestimmt werden. Seit 1993 sind für diese Planung vier Offenlagen erfolgt, so dass nun ein grundsätzlicher Beschluss über den Fortgang des Verfahrens gefällt werden sollte.

Eine weitere Möglichkeit, mit dieser seit 1991 verfolgten und bisher nicht durchsetzbaren Planung umzugehen, wäre die Einstellung des Verfahrens.

Da die Variante I (Offenlageplan) hinreichend bekannt ist, wird im Folgenden nur die neue Entwurfsvariante eingehend beschrieben, anschließend werden die Beschlussmöglichkeiten formuliert.

Variante Ib mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäusern):

Erschließung:

In der Variante Ib wird das Gebiet über eine Straße zwischen den Häusern Zur Verlach 60 und 62/62a erschlossen. Die bisher geplante Trasse zwischen Zur Verlach 62a und 64 fällt weg. Die ehemals vorgesehene Erschließungsfläche wird zum Ausgleich der Fläche für die neue Straße dem Grundstück Zur Verlach 62/62a im Rahmen eines Flächentausches zugeschlagen.

Da für die Erschließung keine Flächen der Grundstücke Eschenweg benötigt werden, sind Anlage und Bau der Flächen leicht durchzuführen. Es wird seitens der Verwaltung abgelehnt, eine Teilerschließung durchzuführen, da hiermit Befürchtungen verbunden sind, technische Probleme der Gewährleistungsfragen sowie ein absehbar dauerhaftes Provisorium zu schaffen (siehe unten). Werden Flächen der Grundstücke Eschenweg für die Anlage des Wendebereiches benötigt, wie im Offenlageplan der Fall, so ist die Verwirklichung der Baumaßnahmen mittel- oder langfristig nicht absehbar).

Als **Vorteil** dieser neuen Erschließung ist die Anlage eines ordentlichen Wendebereiches möglich.

Nachteilig ist die Einfahrtsituation von der Straße Zur Verlach aus:

Zwischen den bestehenden Baukörpern sind nur ca. 5,18m Platz. Da die Straßentrasse 4,75m betragen muss, bleiben nur je ca. 0,20m Raum zu der Garage von Zur Verlach 60 sowie dem Wohnhaus Zur Verlach 62.

In Bezug auf den Offenlageplan wenden sich die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Pappelweg 4-12 (gerade) gegen die an ihren Grundstücken entlang führende Erschließung des Plangebietes. Entsprechend ist dies in Bezug auf die Variante Ib von den Eigentümern des Grundstücks Zur Verlach 60 zu erwarten, deren Grundstück im neuen Entwurf auf ganzer Länge durch die neue Erschließungstrasse tangiert wird.

An der Südgrenze des Grundstückes Zur Verlach 58 führt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,50m Breite zu den Grundstücken Zur Verlach 56 und Eschenweg 1 und 3.

Die Grundstücke Eschenweg 5-17 werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 4,75m Breite erschlossen, welches auf den Grundstücken Eschenweg 5-15 liegt.

Erforderliche Erschließungsflächen in m²:

	Variante I (Offenlageplan)	Variante Ib	Differenz
Öffentliche Straßenfläche:			
auf Grundstück Zur Verlach 58	0,0	89,5	+ 89,5
auf Grundstück Zur Verlach 62/62a	419,6	510,2	+ 90,6
auf Grundstücken Eschenweg	116,4	0,0	- 116,4
Öffentliche Straßenfläche gesamt	536,0	599,7	+ 63,7
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten:			
auf Grundstück Zur Verlach 58	87,1	46,9	- 40,2
auf Grundstück Zur Verlach 62/62a	67,2	0,0	- 67,2
auf Grundstücken Eschenweg	292,8	381,0	+ 88,2
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesamt	447,1	427,9	- 19,2
Erschließungsfläche gesamt	983,1	1027,6	+ 44,5

Rechnet man öffentliche Straße und Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zusammen, so ergibt sich bei Variante Ib für die Grundstücke

Zur Verlach 58: + 49,3 m² Erschließungsfläche
Zur Verlach 62/62a: + 23,4 m² Erschließungsfläche
Eschenweg: - 28,2 m² Erschließungsfläche gegenüber dem Offenlageplan.

Insgesamt gesehen sind die erforderlichen Erschließungsflächen für die Variante Ib zwischen Öffentlicher Straßenfläche und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten etwas anders verteilt, doch die für die Erschließung des Plangebietes insgesamt erforderlichen Flächen unterscheiden sich nur um 44,5m². Die von einzelnen Grundstücksinhabern dafür zur Verfügung zu stellenden Flächen sind ebenfalls nicht erheblich unterschiedlich zwischen den Varianten I und Ib.

Bei dieser Berechnung wurden nicht berücksichtigt:

die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die in Variante I (Offenlageplan) an der nördlichen Grenze der Neubebauung auf den Grundstücken Zur Verlach 58 und 62/62a anfallen, da diese Flächen nicht unbedingt erforderlich sind, sondern die Neubebauung auf den Grundstücken Zur Verlach zusätzlich zur Süderschließung von Norden erschließen. Diese Flächen betragen für die Grundstücke

Zur Verlach 58: + 89,7 m² Erschließungsfläche
Zur Verlach 62/62a: + 97,6 m² Erschließungsfläche gegenüber der Variante Ib.

Bebauung:

Das Baufenster für einen eventuell einmal beabsichtigten Neubau von Zur Verlach 62/62a verschiebt sich in Richtung Osten, so dass zur neuen Straßentrasse 'Pappelweg' dann eine Abstandsfläche von 3m Tiefe bleibt, in der eine Garage gebaut werden kann (es besteht aber Bestandschutz für den bestehenden Baukörper).

Es können Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Reihenhäuser gebaut werden (bei einer Länge des gesamten Baukörpers von maximal 22m würden voraussichtlich 3 Reihenhäuser entstehen). Die neuen Baukörper stehen alle in Ost-West-Richtung mit Südgärten und werden von Norden her erschlossen. Die Größe der festgesetzten Baufenster ist meistens etwa dem Offenlageplan entsprechend, nur auf dem Grundstück Zur Verlach 62/62a fällt die Möglichkeit eines Baukörpers in Nord-Süd-Ausrichtung weg.

Die notwendigen Festsetzungen für Begrünung sind im Plan noch nicht eingearbeitet.

Die Garagen/ Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen (rote Strichlinie) oder innerhalb der Baukörper zu integrieren, dies ist bei der Planung von Reihenhäusern mit 3 Häusern pro Reihe problemlos zu realisieren.

Das Gebiet bleibt eingeschossig bebaubar, mit Satteldächern bis maximal 45°, die Traufhöhe beträgt maximal 3,25. Die Grundstücke sind zu 40% bebaubar (die Geschossflächenzahl liegt bei 50%).

Die Weiterarbeit auf Grundlage der neuen Variante Ib würde die Erarbeitung einer neuen Katastergrundlage erfordern:

Die bisherigen Planungen wurden auf der alten Grundlage des Satzungsplanes von 1993 weitergeführt. Da in der neuen Entwurfsvariante aber eine neue Erschließung angelegt ist, ist dies auf Grundlage der vorhandenen Offenlagepläne nicht mehr darstellbar, da der Plan unleserlich würde. Ferner würde die Variante eine neue Offenlage erfordern. Die Erforderlichkeit einer Überarbeitung des Landespflegerischen Fachbeitrages muss noch überprüft werden.

Soll die Planung hingegen auf Grundlage des Offenlageplanes vom Januar/ Februar 2005 weitergeführt werden, so kann der Plan mit geringfügigen Änderungen in einer der nächsten Sitzungen zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Es ist allerdings zu bedenken, dass die öffentliche Erschließungstrasse in einem Stück gebaut werden sollte, und dieses aufgrund der benötigten Flächen von Grundstücken am Eschenweg voraussichtlich längerfristig nicht durchsetzbar ist, da die Eigentümer dieser Grundstücke derzeit nicht bauen wollen.

Der Bau einer Teilerschließung des öffentlichen Straßenraumes wird verwaltungsseitig abgelehnt, weil er zum einen den Abschluss diverser Unternehmererschließungsverträge erfordert. Die Straße würde 'stückweise' gebaut, je nachdem, welche Eigentümer sich zur Nutzung ihres Baurechtes entscheiden und dann auch Fläche für ein Straßenteilstück zur Verfügung stellen müssten. Zum anderen wird befürchtet, dass es technische Probleme bei Gewährleistungsfragen geben könnte. Um dieses zu vermeiden, soll die öffentliche Straße (insgesamt ca. 104m Länge) vollständig gebaut werden, und dementsprechend nur ein Unternehmererschließungsvertrag darüber geschlossen werden. Zurzeit werden hierüber keine Vertragsverhandlungen geführt.

Die Möglichkeit, diese Straße durch die Stadt zu bauen, wird ebenfalls abgelehnt, da zurzeit nur die Minderheit der Anlieger bauen möchte, aber für etliche Eigentümer Erschließungsbeiträge anfallen würden.

Die Erschließung etlicher Grundstücke nur über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) entspricht

dem Baurecht und funktioniert an vielen Stellen gut. In Bezug auf das Planverfahren wird sie jedoch innerhalb der Verwaltung kontrovers diskutiert, da viele Abhängigkeiten der Nachbarn untereinander entstehen (im Falle des Offenlageplanes gibt es bis zu 3 Grundstücke, die über GFL-Rechte voneinander abhängen, im Falle der Variante Ib bis zu 5 Grundstücke). Zudem ist die für den Erhalt einer Baugenehmigung erforderliche öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Erschließung durch eine Baulast rechtlich nicht erzwingbar.

Es ist auch möglich, auf Grundlage des Offenlageplanes den Wendehammer insgesamt auf dem Flurstück 269 anzulegen (in etwa analog zur Entwurfsvariante Ib), dieses Flurstück gehört dem Eigentümer Zur Verlach 62/62a. Die Umplanung böte den Vorteil, wie in der Variante Ib die Grundstücke der derzeit Bauwilligen zu erschließen, ohne die Grundstücke Eschenweg dafür zu benötigen. Allerdings müsste der Grundstückseigner hierfür eine etwas größere Fläche zur Verfügung stellen, als in Variante Ib, welche er unter anderem aus diesem Grund bereits ablehnt. Weiterhin werden die Anwohner Pappelweg 4-12 (gerade) diese Variante vermutlich ablehnen, da ihre Grundstücke weiterhin tangiert werden und sie die dazu gepachteten Gartenflächen für die Straßenfläche abgeben müssen. Dieser Ärger ist allerdings unberechtigt, da die Anwohner Pappelweg aufgrund einer Genehmigung nach § 33 BauGB gebaut haben und sie der nur temporären Nutzung der für die Straße vorgesehenen Fläche schriftlich zugestimmt haben.

Der Sitzungsvorlage liegen Schreiben der Anwohner Zur Verlach 58 und 62/62a und Eschenweg 1 bei, die insbesondere durch die veränderte Erschließung der neuen Variante Ib betroffen sind; ihnen lag der neue Entwurf vor. Die Anwohner Zur Verlach lehnen die Neuplanung Ib ab und bevorzugen die Offenlageplanung, möchten allerdings nur eine Teilerschließung bauen. Die Anwohnerin Eschenweg 1 hingegen bevorzugt die Variante Ib (sofern sie noch in verschiedenen Punkten überarbeitet wird).

Es bestehen nunmehr folgende Beschlussvarianten:

1. Der Offenlageplan vom Januar/ Februar 2005 (Variante I) wird weiterverfolgt und mit geringfügigen Änderungen zum Satzungsbeschluss vorgelegt.
2. Der Offenlageplan vom Januar/ Februar 2005 (Variante I) wird weiterverfolgt und mit geringfügigen Änderungen zum Satzungsbeschluss vorgelegt, hierbei wird ein ausreichender Wendehammer auf Flurstück 269 angelegt und damit nach Norden verschoben.
3. Die Entwurfsvariante Ib wird zur neuen Planungsgrundlage. Der Plan wird auf neuer Katastergrundlage überarbeitet, eine neue Bürgeranhörung durchgeführt, ggf. der Landschaftspflegerische Fachbeitrag neu erstellt oder überarbeitet und der Plan zum Offenlagebeschluss vorgelegt.
4. Aufgrund der schlechten Realisierbarkeit wird von einer weiteren Verfolgung der Planung abgesehen und ein Beschluss zur Einstellung des Verfahrens vorbereitet.

Alle dargestellten Beschlussvorschläge bedeuten keine zufrieden stellende Lösung für die Bauwilligen und sonstigen Anwohner des Gebietes. Eine für alle Beteiligten befriedigende Lösung sieht die Verwaltung allerdings auch nicht als möglich an.

In Vertretung:
(Thiele)
1. Beigeordneter