

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 14.01.2011
AZ.: IV/61.1 Groll BPlan 255

WP 09-14 SV 61/081

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 255 (VEP Nr. 11) für den Bereich Karnaper Straße / Schürmannstraße / Diesterwegstraße / Eisenbahntrasse:
Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2011			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 255 wird begrenzt durch die Eisenbahntrasse im Westen, die Karnaper Straße im Norden, die Schürmannstraße im Osten sowie im Südosten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 76, 77, 488, 489, 326 und 305, alle in Flur 55 der Gemarkung Hilden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 327 sowie teilweise die Flurstücke 154, 155 und 475, alle in Flur 55 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine moderate bauliche Entwicklung des Bereiches. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll eine „Klimaschutz-Siedlung“ realisiert werden, die zusätzlich soziale Ziele wie das zielgruppenorientierte Bauen für junge Familien und alte Menschen beinhaltet.

Im übrigen Geltungsbereich sollen die verbleibenden Flächen bestandsorientiert überplant werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Bereits im Herbst des Jahres 2008 beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss mit dem Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmannstraße/ Diesterwegstraße/ Eisenbahntrasse (WP 04-09 SV 61/245).

Mit Hilfe des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sollte die Grundlage für den Bau einer sog. „Solar-Siedlung“ im Hildener Südwesten geschaffen werden. Diese Solar-Siedlung sollte den Kriterien der „Landesinitiative Zukunftsenergien NRW“ und den darin angestrebten 50 modellhaften Solarsiedlungen entsprechen.

Dem Antrag wurde in der Sitzung am 12.11.2008 mit 17 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen zugestimmt.

Im Januar 2009 wurden dann der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 255 (VEP Nr. 11) für das genannte Plangebiet und der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf gefasst (Sitzung am 07.01.2009; Sitzungsvorlage WP 04-09 SV 61/259; Abstimmungsergebnis 17 Ja- und 2 Nein-Stimmen).

Der Vorhabenträger verfügte allerdings zum damaligen Zeitpunkt noch nicht über alle für die Umsetzung seines Vorhabens erforderlichen Grundstücke. Weiterhin bat er das Verfahren ruhen zu lassen, bis einige ihn betreffende steuerrechtliche Fragen geklärt sind. Daher wurde die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ausgesetzt, der somit auch keine verbindliche Wirkung bekam.

Diese Vorgehensweise hat sich insofern als sinnvoll erwiesen, als dass im Jahr 2009 das Programm der „50 Solarsiedlungen in NRW“ beendet wurde und damit dem Projekt der angestrebte Förderungshintergrund abhanden kam.

Das Nachfolgeprogramm des Landes heißt nun „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“, ist seit Herbst 2009 in Kraft und enthält einen neuen Planungsleitfaden, an dessen Inhalte das Projekt nun angepasst werden musste.

Die Einzelheiten gehen aus der beigelegten Projektbeschreibung des beauftragten Planungsbüros Hamann, Stadtplaner+Architekten, Köln, hervor (siehe Anlage 0). Es handelt sich um das gleiche Planungsbüro, welches schon die ursprünglichen Antragsunterlagen zusammenstellte. Auch der Vorhabenträger ist weiterhin Herr Thorsten Spelter, Trillser Siepen 3, 40699 Erkrath.

Aufgrund von laufenden oder schon abgeschlossenen Grundstücksverhandlungen des Vorhabenträgers kann davon ausgegangen werden, dass die Chancen zu einer Umsetzung des Projektes größer sind als noch 2009.

Ein neuer Aufstellungsbeschluss wird erforderlich, da sich neben den inhaltlichen Aspekten auch das Plangebiet geändert hat; es ist kleiner geworden. Dies beruht auf der rechtlichen Notwendigkeit, dass die Fläche des eigentlichen Vorhaben-Bereiches (VEP) nicht kleiner sein darf als die verbleibende Fläche des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes. Darüber hinaus wurde das Plangebiet um die Karnaper Straße erweitert, um so insbesondere im Einmündungsbereich mit der Schürmannstraße im weiteren Verlauf des Verfahrens die Zufahrtssituation verbessern zu können.

Ebenfalls geändert hat sich, wenn auch nur leicht, der städtebauliche Entwurf. Dieser sieht entlang der Bahntrasse an der Westseite des Plangebietes nun eine andere Bebauung vor. Dies hängt mit einer neuen Lärmschutzlösung zusammen, die in der Zwischenzeit durch den Planer mit den zu-

ständigen Stellen der Deutsche Bahn AG (DB Projektbau) ausgearbeitet wurde (siehe Anlagen 2 und 4).

Es hat hier also bereits eine ganze Reihe von Vorabstimmungen gegeben, die zur Realisierung des Projektes beitragen könnten. Dies bezieht auch die Frage der Versickerungsfähigkeit des Bodens mit ein.

Allerdings soll mit dieser Sitzungsvorlage kein städtebaulicher Entwurf beschlossen werden. Vielmehr gilt auch hier, dass zunächst eine Bürgeranhörung mit planerischen Alternativen durchgeführt würde, bevor das Verfahren dann mit einem konkreten Entwurf fortgesetzt würde.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem vorgestellten Projekt um einen sinnvollen, zukunftsgerichteten Weg, durch private Initiative zusätzlichen Wohnraum in einer nicht ganz einfachen Lage im Stadtgebiet zu schaffen.

Durch die geplanten Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahntrasse ergibt sich auch für Bereiche, die nicht im Plangebiet liegen, letztlich ein Mehrwert.

Ebenso ist das Thema Klimaschutz in einem solchen Projekt konkret zu greifen (aufgrund der inhaltlichen Anforderungen des Modellprogrammes „Klimaschutzsiedlungen“ sowie der Möglichkeit, im Durchführungsvertrag entsprechende Inhalte aufzunehmen). Hier können auch Erfahrungen für weitere Planungen in Hilden gewonnen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den im Beschlussvorschlag formulierten Aufstellungsbeschluss zu fassen, um so zu signalisieren, dass das Verfahren fortgeführt werden kann.

H. Thiele