

# Der Bürgermeister



Hilden, den 14.02.2011  
AZ.: IV/61.1 BPlan 165A

**WP 09-14 SV 61/085**

**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 165A für die Grundstücke Walder Straße 14-26:  
Erneute Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011			
Stadtentwicklungsausschuss	13.04.2011			

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165A auf der Basis des Städtebaulichen Entwurfes..... fortzusetzen.

Stand: 30.03.2011

### **Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:**

Ursprünglich war vorgesehen, die neuerliche Entscheidung über einen städtebaulichen Entwurf für die weitere Bearbeitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165A in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.03.2011 zu treffen.

Aufgrund des Wunsches eines Eigentümers, mit den Ratsfraktionen den eigenen städtebaulichen Entwurf nochmals zu besprechen (es handelt sich um den Entwurf B), wurde jedoch die Vorlage seitens der Verwaltung zurückgezogen und gleichzeitig eine neue Beratung für den 13.04.2011 angekündigt.

Der genannte Eigentümer verteilte bereits in der Sitzung am 09.03.2011 Materialien an die Ausschuss-Mitglieder, in denen nur sein Entwurf („B“) als „baubar“ bezeichnet wurde. Im Gegensatz zu den Unterlagen, die durch das Planungsbüro ISR, Haan, im Auftrag des gleichen Eigentümers bereits früher eingereicht worden waren und der Sitzungsvorlage beilagen, wurde hier ausgeführt, dass im Entwurf „B“ beide Erschließungswege privat sein sollen.

Auf den Widerspruch hingewiesen, änderte das Planungsbüro ISR seine Ausführungen. Das Anschreiben sowie die geänderte Fassung der Begründung zum Entwurf „B“ sind nun der Sitzungsvorlage beigefügt.

Weiterhin wurden die der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen des genannten Grundstückseigentümers (inkl. seiner Stellungnahmen zu den Entwürfen „A“ und „C“) der Sitzungsvorlage beigelegt.

Seitens der Verwaltung wurde auch der ebenfalls betroffene Eigentümer des Grundstückes Walder Straße 8 zu den drei zur Diskussion stehenden Entwürfen befragt.

Dieser Eigentümer hat sich zum Thema geäußert, sein Schreiben (E-Mail) ist der Sitzungsvorlage beigefügt. Er spricht sich für den Entwurf „C“ aus.

H. Thiele

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der aktuelle Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165 A stammt aus dem Jahr 2007. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch beschlossen, hier ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

Der Ursprung des Verfahrens geht jedoch auf einen Aufstellungsbeschluss aus 2001/2002 zurück.

Im Oktober 2007 wurde nach einer intensiven Diskussion über eine Reihe von Planvarianten dann durch den Stadtentwicklungsausschuss ein städtebaulicher Entwurf beschlossen, der Grundlage für das Planverfahren sein sollte.

Dem Stadtentwicklungsausschuss war dabei besonders wichtig, dass

- der Entwurf die Möglichkeit offenhält, auch weiter südlich liegende Grundstücke sowohl von Privatleuten als auch von öffentlichen Trägern (Stadtwerke; St. Josefs-Krankenhaus) später einmal baulich zu entwickeln;
- eine zukünftige Bebauung relativ kleinteilig wird und in Abschnitten realisiert werden kann;
- die Geschossigkeit der Neubauten insbesondere im Blockinnenbereich die Ausweisung II+Dach nicht überschreitet, um so keine zu hohe Dichte zu erreichen.

Dementsprechend wurde der von der Verwaltung vorgelegte Entwurf weiterentwickelt und im Dezember 2007 in einer Bürgerabklärung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Das Protokoll der Veranstaltung liegt der Sitzungsvorlage bei.

Im Jahr 2008 wurden dann, ebenfalls auf Basis des vom STEA beschlossenen Entwurfes, ein Schallgutachten sowie ein Bodengutachten erstellt. Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.

Aufgrund der Eingabe eines der betroffenen Grundeigentümer im Plangebiet (Walder Str. 24/24a), der einen eigenen Entwurf ausarbeiten wollte, wurde das Aufstellungsverfahren dann nicht fortgesetzt.

Im Dezember 2010 schließlich wurde nicht nur der Antrag eines Anliegers (Walder Str. 8), sein Grundstück in das Plangebiet einzubeziehen, durch den STEA positiv beschieden. Auch der Eigentümer des Grundstückes Walder Str. 24/24a legte nun seinen Entwurf vor. Da dieser Entwurf sich in zahlreichen Teilaspekten von dem bisher als Verfahrensgrundlage dienenden Entwurf unterscheidet, ist eine neuerliche Diskussion darüber erforderlich, auf Grundlage welchen Entwurfes das Aufstellungsverfahren fortgesetzt werden soll.

Es werden dem Ausschuss nochmals drei Entwürfe vorgelegt:

**Entwurf A** ist der Entwurf, der im Jahr 2007 als Verfahrensgrundlage beschlossen wurde, der Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war und der alle vom STEA geforderten Elemente enthält. Er wurde lediglich um die Grundstücke Walder Straße 8 und 10 erweitert. Soll das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 165A mit diesem Entwurf weitergeführt werden, dann können als nächste Verfahrensschritte der Offenlagebeschluss und daran anschließend die öffentliche Auslegung vorbereitet werden.

**Entwurf B** ist der neu eingereichte private Entwurf. Vom Verfahren her müssen hier die vorliegenden Gutachten überarbeitet werden und es wäre eine neue frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich (Bürgeranhörung, TÖB-Beteiligung).

**Entwurf C** schließlich ist wiederum ein Entwurf der Verwaltung. Er wurde erstellt, um die Einbeziehung der Grundstücke Walder Straße 8 und 10 zu nutzen, eine in sich kohärentere Bebauung

zu entwickeln. Die neu hinzu gekommenen Grundstücke sollten nicht wie ein „Anhängsel“ aussehen.

Auch bei diesem Entwurf wären eine Anpassung der Fachgutachten und eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig.

Alle drei Entwürfe sind der Sitzungsvorlage beigefügt. Die Erläuterungen für den Entwurf B stammen weitestgehend vom Planungsbüro ISR, Haan, die Erläuterungen zu den Entwürfen A und C von der Verwaltung.

Im Sinne einer zügigen Fortsetzung des Planaufstellungsverfahrens liegt aus Sicht der Verwaltung eine Entscheidung für den Entwurf A nahe.

Der Entwurf C könnte ausgewählt werden, wenn eine über das schon hohe Niveau des Entwurfes A hinausgehende gesteigerte städtebauliche Qualität das zukünftige Quartier auszeichnen soll.

Beim Entwurf B ist keines der vom STEA formulierten Entwurfselemente enthalten, der Entwurf ist nicht kleinteilig, sondern besteht aus drei sehr langen Gebäudezeilen; er ist durchgängig III-geschossig gehalten, so dass auch keine Höhendifferenzierung zu erwarten ist, und er bietet nicht die Möglichkeit, südlich gelegene weitere Grundstücksbereiche später einmal anzubinden.

Die Erschließung im Entwurf B ist so ausgelegt, dass die Teilstücke der Gebäudezeilen, die auf dem Grundstück Walder Str. 24/24a stehen, alleine bebaut werden können ohne dass die benachbarten Grundstücke einbezogen werden müssen. Das Grundstück soll über eine private Grundstückszufahrt an die Walder Straße angebunden werden. Trotz der Länge von weit mehr als 50m ist keine Wendeanlage vorgesehen, die Wegebreite selbst ist mit ca. 5m ausreichend.

Eine öffentliche Erschließungsstraße wiederum befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes und übernimmt nur für die sonstigen Grundstücke Erschließungsfunktion.

Die Überplanung auf den Grundstücken Walder Straße 8/10 erfolgt ohne Berücksichtigung der dortigen Großbäume.

Aus Sicht der Verwaltung bieten die drei vorliegenden städtebaulichen Entwürfe die Möglichkeit zu einer klaren Richtungsentscheidung über die Weiterentwicklung dieses Teils der Hildener Innenstadt: die Fokussierung auf heutige Grundstücksgrenzen und damit auf unabhängige Teilbebauungen, also eine isolierte Betrachtung von einzelnen Interessenslagen auf der einen Seite (Entwurf B) oder die langfristige – mit Hilfe der Bodenordnung / Umlegung zu realisierende – Entwicklung eines Wohnquartiers (ähnlich wie zwischen Itter und Mühlenstraße) auf Basis der Entwürfe A oder C.

H. Thiele