

Der Bürgermeister



Hilden, den 28.02.2006
AZ.: IV/61.1 Rei

WP 04-09 SV 61/098

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hessel; hier:
Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

15.03.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem städtebaulichen Entwurf zu und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 251 fortzusetzen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 30.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 für den Bereich „In den Hessel“ beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 liegt im Hildener Norden, östlich der Hochdahler Straße.

Das Gebiet wird begrenzt von der Hochdahlerstraße im Westen, von der Grenze eines Landschaftsschutzgebietes im Osten, vom Bürenbach im Norden, im Nordwesten von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 39 und 19 sowie vom Biesenbach im Süden.

Das Ziel der Planung war und ist es, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich zu ordnen sowie die Erschließung und Erreichbarkeit des Gebiets insbesondere durch den Ausbau eines Wendehammers zu sichern. Die Erschließungssituation soll hiermit geklärt und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geregelt werden. Die Stadt Hilden plant weiterhin die erstmalige Herstellung der Straße In den Hessel.

Die Straßenrandbebauung entlang der Straße In den Hessel hat sich bislang gemäß der Regelungen des § 34 BauGB entwickelt. Die Bebauung ist insgesamt durch eine geringe Dichte und damit einen hohen Grün- und Gartenanteil geprägt. Diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung soll auch im Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Obwohl besonders im Bereich des Wendehammers neue Baumöglichkeiten entstehen, wird durch die Begrenzung von Geschosszahl und Höhe und durch die Festlegung von Baufeldern durch Baugrenzen sowie durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 der bisherige „gewachsene“ und locker bebauter Charakter des Gebiets gesichert.

Die Bebauung orientiert sich insgesamt am Verlauf der Straße In den Hessel, von dieser straßenbegleitenden Bebauung wird nur im süd-westlichen Bereich des Gebiets (zur Hochdahler Straße) abgewichen: hier wird durch eine Flächenausweisung auch die Bebauung des Hinterlandes ermöglicht, da dieses Gebiet auch bisher durch eine dichtere, nicht immer an der Straße In den Hessel orientierte Bebauung geprägt ist. Mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses entlang der Hochdahlerstraße soll auch hier eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern durch den Bebauungsplan vorgegeben werden.

Im Bereich des Mehrfamilienhauses, das sich zur Hochdahlerstraße orientiert, wird die vorhandene Bebauung im Bebauungsplan festgeschrieben. Durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sind hier auch vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten zulässig als im übrigen Gebiet, welches entsprechend der vorhandenen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen werden soll.

Die für die Straße benötigten Grundstücke befinden sich fast vollständig in städtischem Besitz, jedoch liegt die heute vorhandene Asphaltdecke vor allem im hinteren Bereich nicht vollständig innerhalb der Eigentumsgrenzen der Stadt Hilden. Durch den Ausbau der Straße werden die Eigentumsgrenzen eingehalten. Die bisher vorhandene Fläche reicht für eine richtlinienkonforme Wendeanlage, die auch von den in Hilden üblichen Müllfahrzeugen genutzt werden kann, bisher nicht aus. Um die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen und anderen großen Fahrzeugen zu ermöglichen, wird eine ausreichend große Wendeanlage errichtet. Der im Bebauungsplan abgebildeten Straßenplanung liegen die Planungen zum Straßenausbau in den Hesseln des Tiefbauamtes der Stadt Hilden zugrunde. Die Unterlagen nach (damals) § 10 GemHVO wurden am 30.11.2005 (SV-NR.: 66/040) von Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Auch ein Termin zur Bürgerinformation zu dieser Straßenplanung hat am 30.08.2005 bereits stattgefunden.

Die Versickerung für das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser wird durch eine Versickerungsmulde im nördlichen Anfangsbereich der Straße in den Hesseln geregelt. Dem Gewässerschutz für den Büren- sowie den Biesenbach wird durch fünf Meter breite Schutzstreifen Rechnung getragen.

Die außerhalb der Gartenflächen liegenden Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt, hiermit wird der Übergang zur offenen Landschaft und zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gesichert. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen in diesem Bereich des Bebauungsplangebiets scheint sinnvoll.

Der Termin für die Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB ist für den 30.03.2006 geplant.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 251 auf Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Entwurfs weiterzuführen.

(G. Scheib)