

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 21.12.2006
AZ.: IV/61.1 B-Plan 251 Scharf

WP 04-09 SV 61/136

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hessel;n; hier: Erneute Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2007	mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 9
----------------------------	------------	--

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Variante 1 (bisheriger Bebauungsplan- Entwurf) fortzusetzen und als nächsten Verfahrensschritt die Offenlage vorzubereiten.“

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.

Die Bebauung 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.

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.

Der Termin für die Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB hat am 30.03.2006 stattgefunden. Weiterhin wurden mit dem Entwurf, den textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung mit Schreiben vom 18.05.2006 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 16.08.2006 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Offenlagebeschluss mit dem Auftrag erteilt, weitere städtebauliche Entwurfsvarianten unter Berücksichtigung der Diskussionsbeiträge vorzulegen.

Aufgrund dessen wurden von der Verwaltung weitere Varianten erarbeitet, die die Vorschläge des Stadtentwicklungsausschusses und einzelner Grundstückseigentümer aufgreifen.

Im Folgenden werden die einzelnen, der Sitzungsvorlage beiliegenden Varianten 1 bis 4 sowie verschiedene Erschließungsvorschläge von Grundstückseigentümern kurz erläutert und ihre Grundprinzipien dargestellt.

Die Darstellungen der Varianten, die dieser Sitzungsvorlage beiliegen, sind vereinfacht. Dargestellt sind die Baufenster (stark gepunktet) und die Grünflächen (schwach gepunktet) sowie zur Erschließung einzelner Grundstücke notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Variante 1

Bei dieser Variante handelt es sich um den ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251, welchem der Stadtentwicklungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 15.03.2006 zugestimmt hatte und der Grundlage für die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange war.

Die Bebauung orientiert sich in dieser Variante 1 (zeichnerische Darstellung: siehe Anlage zu dieser Sitzungsvorlage) insgesamt am Verlauf der Straße In den Hessel, von dieser straßenbegleitenden Bebauung wird nur im süd-westlichen Bereich des Gebiets (im Bereich der Hausnummern 6 bis 12) abgewichen: hier wird durch eine Flächenausweisung auch die Bebauung des Hinterlandes ermöglicht, da dieses Gebiet auch bisher durch eine dichtere, nicht an der Straße In den Hessel orientierte Bebauung geprägt ist. In diesem Bereich befindet sich der ursprüngliche Siedlungskern des Gebiets In den Hessel. Hier hat die Besiedelung des Gebiets in teilweise noch ungeordneter Form begonnen. Die Bestandsgebäude genügen nicht immer den heutigen Abstandflächenregelungen. Das Hinterland des Bereichs ist durch einige bauliche Nebenanlagen, z.B. Gebäude der ehemaligen Gärtnerei, baulich vorgeprägt. Ein gewachsenes, ungeordnet wirkendes und baulich verdichtetes Erscheinungsbild prägt hier das Ortsbild. Dies trifft

insbesondere auf den Verlauf der Eigentumsgrenzen zu, so dass in diesem Bereich Grenzüberbauungen vorliegen und keinerlei Abstandsflächen nachgewiesen werden. Entstanden ist diese „ungeordnete“ Bebauung dadurch, dass früher die private Erschließungsstraße In den Hessel von der Hochdahler Straße unmittelbar nördlich des Gebäudes In den Hessel 4 verlief, dann rechtwinklig nach Norden verschwenkte (zwischen Garage und den Gebäuden In den Hessel 6) und hier wieder rechtwinklig nach Osten in die heutige Straßentrasse abknickte. Um diesem für das Gebiet In den Hessel typischem und historisch gewachsenem Charakter auch in städtebaulicher Weise Rechnung zu tragen, wurde hier bewusst eine großzügige Flächenausweisung gewählt, die den Bestandsgebäuden Bestandsschutz einräumt aber auch zeitgemäße, den besonderen Gegebenheiten des Gebiets angepasste und bauordnungsrechtlich zulässige Neubauten und Erweiterungen ermöglicht, wenn die Altbausubstanz geräumt werden sollte. Die südlichen Bereiche der Flächenausweisung werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die Bebauung ist insgesamt aufgelockert, diese geringe Dichte würde im Bebauungsplan durch die Festsetzungen einer reduzierten GRZ (0,2 bis 0,4) und einer Festschreibung von Einzel- und Doppelhäusern als Bebauungsmöglichkeiten flankierend gesichert (siehe vorherige Sitzungsvorlagen zu diesem Bebauungsplanverfahren). Vor allem im Bereich der Flächenausweisung würde die GRZ auf 0,2 reduziert, so dass hier keine starke Verdichtung entstehen könnte. Die Variante 1 vereint so auf der einen Seite den Schutz des bisherigen Charakters des Gebiets In den Hessel, dessen besonderes Potential und Wohnqualität vor allem im hohen Grünraumanteil und im Übergang zur offenen Landschaft liegt. Andererseits können auch durch die flexible Flächenausweisung im Bereich des alten Siedlungskernes und im Bereich des Wendehammers neue Baumöglichkeiten geschaffen werden, die über den Rahmen der bisherigen Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgehen. In dieser Variante bleiben die Grünflächen als private Grünflächen im südlichen Hinterland der straßenbegleitenden Bebauung bestehen, so dass die Wohnqualität für die Gebäude entlang der Straße In den Hessel aufrecht erhalten wird und eine Art „grüner Finger“ sich von der Landschaft in das Wohngebiet erstreckt, welcher auch die Uferzone des Biesenbaches schützt.

Variante 2

In der zweiten Variante wird die Bebauung auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert. Die Flächenausweisung im Bereich des alten Siedlungskernes wird weitgehend auf den Bestand reduziert, eine Ausweitung nach Süden ist hier nicht mehr vorgesehen, die flächige Art der Ausweisung bleibt jedoch erhalten. Der südliche Bereich des Siedlungskernes des Bereichs In den Hessel (Bereich der Hausnummern 6 bis 12) wird stattdessen in dieser Variante als Grünfläche ausgewiesen, so dass in Variante 2 der Grünanteil höher ist als in der ersten Variante, der „grüne Finger“ erstreckt sich hier weiter nach Westen in das Gebiet hinein. Hierdurch werden jedoch auch die Neubaumöglichkeiten für die Anwohner eingeschränkt. Die anderen Festsetzungen und Baufenster in Variante 2 entsprechen den Darstellungen der Varianten 1. Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Erschließung von Grundstücken ist auch hier notwendig, da nicht alle Grundstücke von der Straße In den Hessel aus erschlossen werden können, jedoch ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gegenüber der Variante 1 verkürzt und erstreckt sich nicht mehr so weit nach Süden..

Variante 3

Die Variante 3 stellt ebenfalls eine Reduzierung der Flächenausweisung im Bereich des Siedlungskernes des Gebiets In den Hessel dar. Hier wurden im Gegensatz zur Variante 2 Baumöglichkeiten im Süden des Gebiets belassen. Die Flächenausweisung wurde hier jedoch in einzelne Baufelder aufgelöst. Hieraus ergeben sich zwei straßenbegleitende Baufelder und zwei Baufelder, die im südlichen Hinterland liegen. Diese Baufelder sind noch immer groß genug, um Flexibilität in der Bebauung zu ermöglichen, schränken die Variationsbreite der vorherigen Flächenausweisung (siehe Variante 1) jedoch vor allem was die Positionierungsmöglichkeiten der Gebäude angeht, ein. Die Gebäude In den Hessel 4 und 12 haben in dieser Variante nur noch Bestandsschutz. Die anderen Festsetzungen und Baufenster in Variante 3 entsprechen den Darstellungen der Varianten 1 und 2. Die Baufenster bzw. Grundstücke im südlichen Hinterland können auch hier über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3m erschlossen werden, die Distanz zur nächsten öffentlichen Straße (In den Hessel) beträgt weniger als 50m.

Variante 4

Die vierte Variante eröffnet die größte Auswahl neuer Baumöglichkeiten und damit auch das höchste Maß an Neuversiegelung und Verdichtung des Bereiches In den Hessel, Diese Variante würde damit auch den höchsten Ausgleich im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung erfordern. In dieser Variante wurde sowohl die Flächenausweisung beibehalten als auch weitere Baumöglichkeiten im Hinterland südlich der Straße In den Hessel geschaffen. Hier werden insgesamt fünf weitere Baufelder ausgewiesen, die auch eine sinnvolle und denkbare Teilung der Grundstücke ermöglichen. Hierdurch wird der vorhandene Bestand deutlich verdichtet. Die Nutzbarkeit der Grundstücke im Hinterland wird neben der geringen Tiefe auch dadurch eingeschränkt, dass sich auf den Grundstücken der vorgeschriebene fünf Meter breite Schutzstreifen für den Uferbereich des Biesenbachs befindet. In diesem Bereich soll sich der Uferbereich naturnah entwickeln können, einer intensiven Nutzung als Ziergarten ist der Bereich nicht zugänglich. Die Tiefe der Grundstücke ist daher als gering einzustufen. Außerdem fällt das Gelände des Gebiets In den Hessel Richtung Süden ab, so dass Grundstücke im südlichen Bereich des Gebiets, die einer Bebauung

zugeführt werden sollen– analog der Gebäude In den Hesseln 20 und 22 – um ca. 1 m bis 1,5 m anzuschütten wären.

Dies stellt einen starken Eingriff in Natur und Landschaft dar und führt in Kombination mit dem Uferschutzstreifen zu einer sehr ungünstigen Grundstückssituation: im Bereich des Uferstreifens kann nicht aufgeschüttet werden, so dass sich eine Art „Kante“ ergeben würde. Auch die Erschließung dieser Hinterlieger stellt sich problematisch dar. Die Erschließung ist über Geh- Fahr- und Leitungsrechte möglich, allerdings ist auch dies mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden. Weiterhin müssten auf den Grundstücken selbst noch für Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge gesorgt werden. Außerdem muss bedacht werden, dass die Grundstücke auch im Falle einer Grundstücksteilung mit anschließendem Verkauf erschlossen bleiben müssen. Die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegen außerdem teilweise auf fremden Grundstücken. Die Bebauungsmöglichkeiten der straßenbegleitenden Grundstücke würden durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeschränkt, einzelne Baufenster müssten unterbrochen bzw. verkleinert werden, um eine Erschließung der Hinterliegergrundstücke zu ermöglichen. Aus Sicht der Verwaltung und der Erkenntnisse der bisherigen Gespräche ist nicht zu erwarten dass die Grundstücksbesitzer der straßenbegleitenden Grundstücke hierzu bereit wären. Die in Variante 4 dargestellt Erschließung der Hinterliegergrundstücke deckt sich nicht in allen Bereichen mit den Vorstellungen und Planungen der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke. Es kann nach den Ergebnissen der Bürgeranhörung davon ausgegangen werden, dass auch diese Alternative auf Widerstände von Anwohnern stoßen würde, da die im bisherigen Bebauungsplanentwurf (siehe Variante 1) dargestellten Grünflächenausweisungen von mehreren Anwohnern ausdrücklich begrüßt wurden.

Variante 5 Schreiben Schubert vom 27.12.2006)

Herr Schubert hat im Nachgang zur Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 251 in mehreren Schreiben angeregt (siehe vorhergehende Sitzungsvorlagen zum Bebauungsplanverfahren), dass im Entwurf des Bebauungsplanes die Grundstücke unmittelbar nördlich des Biesenbaches nicht als Grünland, sondern – wie in Variante 4 gezeigt – als Bauland ausgewiesen werden sollen.

In der Folge wurden mit Herrn Schubert mehrere Gespräche geführt, in denen die verschiedenen Vorstellungen zur Bebauung und Erschließung mit ihm diskutiert sowie auf praktische und rechtliche Schwierigkeiten hingewiesen wurden.

Herr Schubert hat seitdem mit anderen betroffenen Grundstückseigentümern wiederholt Gespräche gehabt, die ihm zufolge das Ziel haben, die verschiedenen Grundstücke mit einem möglichst minimalen Aufwand zu erschließen.

Mit Schreiben vom 27.12.2006 (siehe Anlage) hat Herr Schubert nun seine Vorstellungen für eine Erschließung/ Bebauung der Hinterliegergrundstücke präzisiert und auch zeichnerisch dargestellt. Von der Bebauung her ist Herrn Schubert zufolge daran gedacht, „alles schön zu machen“, weshalb die Bebauung ein Geschoss mit ausbaubarem Satteldach bei einer Maximalhöhe von 7 m nicht überschreiten soll.

Die Erschließung über Privatgrundstücke ist sicher machbar, allerdings sind hier nur diejenigen Grundstücke berücksichtigt, mit deren Eigentümer Herr Schubert eigenen Worten zufolge Einvernehmen herstellen konnte.

Eine langfristig ausgerichtete städtebauliche Lösung ist das nicht, der Vorschlag spiegelt aber die

heutigen Vorstellungen der Urheber wieder.

Die Verwaltung bleibt daher, nach gründlichem Vergleich und Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten, bei der Auffassung, dass Hinterliegergrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251 nicht bebaut werden, sondern als private Grünflächen erhalten bleiben sollten.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf (Variante 1 der Entwurfsvarianten) stellt nach Meinung der Verwaltung die Lösung dar, die die öffentlichen und privaten Belange (Wunsch nach Neubebauung auf der einen, Wunsch nach Schutz der Grünflächen auf der anderen Seite) am gerechtesten untereinander abwägt. Dieser Bebauungsplanentwurf sollte daher nach Auffassung der Verwaltung im Verfahren fortgeführt und zur Offenlage gebracht werden. Würde eine andere Variante gewählt werden, müsste auch eine neue Bürgeranhörung durchgeführt werden. Grundlegende neue Inhalte müssen im Bebauungsplan-Verfahren grundsätzlich öffentlich diskutiert werden

(Günter Scheib)