

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 10.04.2007

AZ.: IV/61 St

WP 04-09 SV 61/155

Beschlussvorlage

öffentlich

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs-plans für die Grundstücke Niedenstraße 28 / Eichenstraße 114

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2007
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2007

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2007	zurückgezogen
----------------------------	------------	---------------

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Niedenstraße 28 und Eichenstraße 114 abzulehnen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 14.02.2007 beantragten die Eheleute Danuta und Marian Sikorski, auf den Grundstücken mit der Katasterbezeichnung Gem. Hilden, Flur 3, Flurstück 125 (heute: 674) – Niedenstraße 28 – und 644 – Eichenstraße 114 – einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen zu dürfen. Ziel des angestrebten Bauleitplanverfahrens ist die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche nördlich der Gebäude Eichenstraße 114 und 116.

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass sich heute die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Hier haben sich geplante Vorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und ihre Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Nach § 34 BauGB können nach Einschätzung der Verwaltung die Grundstücke im Eckbereich der Niedenstraße/Eichenstraße nur entlang den Straßen bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar und sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Weder das Gutachten zur Siedlungsdichte und Siedlungsentwicklung von Juni 1997 noch der Grünordnungsplan der Stadt Hilden von Dezember 2001 trifft zu dem beantragten Planbereich Aussagen.

Jedoch kann aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht zugestimmt werden. Der Hildener Westen hat sich auf Ebene des Flächennutzungsplans zu einem „Konglomerat“ von Wohnen und gewerblicher bzw. industrieller Nutzung entwickelt. Daher sollten die privaten Rückzugsbereiche für die Wohnnutzungen möglichst erhalten bleiben oder, falls – wie im vorliegenden Fall – auf dem jeweiligen Grundstücken die Möglichkeit besteht, neu entwickelt werden.

Außerdem sieht das Fachamt auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, die rückwärtigen Grundstücksbereiche für künftige Nutzer zufrieden stellend zu erschließen. Bisher wurde seitens der Eheleute Sikorski leider auch noch kein Plankonzept vorgelegt, das beurteilt werden könnte.

Die Gemeinde kann einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch dann ablehnen, wenn die formalen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wenn sie andere planerische Vorstellungen für das beantragte Plangebiet hat, die durch das beabsichtigte Vorhaben durchkreuzt würden, oder wenn ihre Planungsüberlegungen für das Gebiet noch nicht abgeschlossen sind.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch die formalen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch nachzuweisen sind. Z.B. befindet sich das Grundstück Eichenstraße 114 laut Auskunft im Liegenschaftskataster im Eigentum einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft, an der noch eine weitere Person beteiligt ist. Weiterhin wurde bisher gegenüber der Stadt Hilden auch noch kein Planungsbüro benannt, welches das eigentliche Planverfahren bearbeiten soll, falls der Stadtentwicklungsausschuss dem Antrag zu-

stimmen sollte.

Die Verwaltung empfiehlt vor diesem Hintergrund, den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzulehnen.

(Günter Scheib)

Neuer Beschlussvorschlag für die Sitzung am 12.09.2007:

„Beschlussfassung wird anheim gestellt.“

(Günter Scheib)