

WP 09-14 SV 61/160

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

**Antrag auf Vergrößerung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 165A (Walder Str. 8 [Teilfläche] und 14 - 26) um die Grundstücke Kirchhofstraße 15 und 17**

### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss 29.08.2012

### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss 29.08.2012

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165A vom 03.11.2010 (bekannt gemacht im Amtsblatt am 27.07.2011) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) mit neuem, vergrößertem Plangebiet und leicht modifiziertem Planungsziel zu ändern.

Das Plangebiet liegt weiterhin südlich der Walder Straße am östlichen Rand des Stadtzentrums.

Es beinhaltet nunmehr die Flurstücke 127, 128, 131, 155, 157, 418, 486, 487, 488, 498, 514, 515, 629, 980, 981, 998, 1001, 1046 (teilweise) in der Flur 59.

Die Planungsziele sind

- a) qualifiziertes Planungsrecht für eine moderne Wohnbebauung im Plangebiet zu schaffen,
  - b) durch den Bau einer Planstraße, eine zusätzliche Erschließung für die rückwärtigen Grundstücke des Sankt-Josefs-Krankenhauses (B-Plan Nr. 165B) sowie zukünftige Erschließungsmöglichkeiten für die Grundstücke südlich und westlich des Plangebietes zu schaffen
  - c) durch die Plangebietsvergrößerung nach Süd-Westen hin, eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der tiefgreifenden Grundstücke der Kirchhofstraße ermöglichen zu können.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Planalternativen zu entwickeln, die sowohl ein städtebauliches Gesamtkonzept zum Inhalt haben als auch einen Entwurf auf Basis der Vorstellung des Antragstellers.

### **Finanzielle Auswirkungen nein**

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 den Beschluss gefasst, dass die Verwaltung auf Grundlage der Variante A das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 165A fortsetzen soll (siehe Anlage).

Das damals zur Beratung ausgewiesene Plangebiet endete an dem im Entwurf dargestellten südlichen Wendehammer, der gleichzeitig die verkehrsplanerische Option einer Erschließung der angrenzenden Flächen des Sankt-Josefs-Krankenhauses bietet.

Weitere Wohnbaumöglichkeiten waren durch diesen Entwurf somit ausgeschlossen.

Mit Schreiben vom 06.11.2011 hat der Grundstückseigentümer der Kirchhofstraße 15 bis 19 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für seine Grundstücke Kirchhofstraße 15 und 17 gestellt.

Diese Grundstücke liegen östlich der Kirchhofstraße und mit einer sehr kleinen Teilfläche geringfügig innerhalb des bisherigen Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 165A. Der Antragsteller bittet um die Baumöglichkeit für ein größeres Einfamilienhaus. (siehe Anlage)

Einen eigenständigen Bebauungsplan für diese Grundstücke zu erstellen, ist aus Sicht der Verwaltung wenig sinnvoll, zumal eine Erschließung über die Kirchhofstraße aus verkehrstechnischen Gründen abzulehnen ist.

Da die Verwaltung bereits intern über eine Plangebietserweiterung diskutiert hat, um das gesamte Areal städtebaulich und auch zukunftsweisend ausnutzen zu können, befürwortet sie grundsätzlich den Antrag.

Allerdings sollte die Plangebietserweiterung sich nicht nur auf die Grundstücke des Antragstellers beschränken, sondern darüber hinaus auch die weiteren südlich angrenzenden Grundstücke mit einbeziehen. Nur dadurch ist eine Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstückseigentümer gegeben. Des Weiteren wird durch die Einbindung aller Grundstücke ein räumliches Potential geschaffen, hier ein in sich geschlossenes und abgerundetes städtebauliches Konzept zu entwickeln.

In einem Vorgespräch mit dem Antragsteller wurden ihm verschiedene Planalternativen vorgestellt, u.a. auch ein Entwurf, der seiner Vorstellung einer Bebauung entspricht. Zum Ende des Gesprächs erklärte der Antragsteller, dass er aus Sicht der Stadt den einen oder anderen Gesamtkonzeptentwurf durchaus befürworten würde, aus seinem privaten Anliegen heraus jedoch sich allerdings für den Entwurf entscheiden würde, der die Bebauung seiner Grundstücke in dem von ihm vorgeschlagenen Rahmen vorsieht.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag dahin gehend zu folgen, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165A zu vergrößern (siehe Anlage). Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, zwei Entwürfe für ein städtebauliches Gesamtkonzept für das erweiterte Plangebiet zu entwickeln und zusätzlich einen Entwurf zur Beratung vorzulegen, der dem Anliegen des Antragstellers entspricht. Alle drei Entwürfe sollen anschließend öffentlich in einer weiteren Bürgeranhörung diskutiert werden, bevor der Stadtentwicklungsausschuss einen Beschluss über den Entwurf fasst.

gez.  
H. Thiele