

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15B, 2. Änderung für den Bereich Regerstraße / Pfitznerstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert wurde.

Das Plangebiet liegt im Bereich Regerstraße und Pfitznerstraße. Es umfasst die Flurstücke 29, 30, 35, 37, 38, 40 - 42, 44, 74, 94, 97, 102, 124, 125, 129, 211, 212, und 217, 218 und Teile des Flurstücks 219 in Flur 29, sowie die Flurstücke 115 - 120, 122 - 127, 129 bis 131, 133, 446, 473, 483, 562, 563, 570, 571, 630 und 631 und Teile des Flurstücks 482 in Flur 28, alle in der Gemarkung Hilden.

Durch den Bebauungsplan sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15B hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert werden. Durch ergänzende Festsetzungen - insbesondere zur Gebäudehöhe - soll erreicht werden, dass sich künftige Bauvorhaben städtebaulich in die bestehende Situation einfügen.

Erläuterungen und Begründungen:

Anlass der Aufstellung ist ein Bauantrag für das Grundstück Regerstraße 46 (Flur 28, Flurstück 127) über ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten.

Planungsrecht

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15B (rechtskräftig 1972). Dieser setzt im betroffenen Bereich ein Reines Wohngebiet mit 2-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise fest. Zusätzlich ist festgesetzt, dass die Traufhöhe und Dachneigung der Bestandsbebauung anzugleichen sind. Einfriedungen der Vorgärten sind nicht zulässig.

Im Flächennutzungsplan von 1993 ist der Bereich als Wohngebiet ausgewiesen.

Laut Grünordnungsplan der Stadt Hilden gehört der Bereich der Pfitznerstraße zu einem Gebiet mit Defiziten in der Freiflächenausstattung.

Im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf wurde auch der durch das Gebiet fließende Hoxbach auf Grundlage der EU-Hochwasserrichtlinie untersucht. In der Überschwemmungsgebietsverordnung (Basis HQ 100 = in der Skizze dunkelblau) wurden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15B nur Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die im Bachbett des Hoxbaches liegen.

Bei der Untersuchung wurden aber auch Überschwemmungsereignisse untersucht, die statistisch gesehen seltener auftreten. Die durch ein Hochwassers mit mehr als HQ 500 (= seltener als 1mal in 500 Jahren) gefährdeten Flächen im Plangebiet sind in der Skizze hellblau dargestellt. Hiervon werden nur Flächen betroffen, die im Bebauungsplan als nicht mit Hauptanlagen bebaubar festgesetzt sind.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung 15B, 2. Änderung bietet eine rechtliche Grundlage, auf der dem Planungsziel widersprechende Baugesuche zurückgestellt werden könnten.

Insbesondere weil das Plangebiet bereits für bauliche Zwecke (als Wohngebiet) genutzt wird und daher keine Eingriffe in Grund und Boden oder in Natur und Landschaft zu erwarten sind, soll der Bebauungsplan nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Plan dient der Steuerung möglicher Nachverdichtungspotentiale.

Obwohl im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden könnte, sollen diese durchgeführt werden, um das Verfahren transparent zu gestalten. Auf einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung soll verzichtet werden.

Im Bauleitplanverfahren wären die umfassende Untersuchung der Siedlungsstruktur und ihrer möglichen Weiterentwicklung, ein Vorentwurf und die Vorstellung der Planung in einer Bürgeranhörung die nächsten Schritte.

gez.
B. Alkenings